

GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN INNENBEREICHSSATZUNG NR. 10.0 "KLEINARRESHAUSEN"

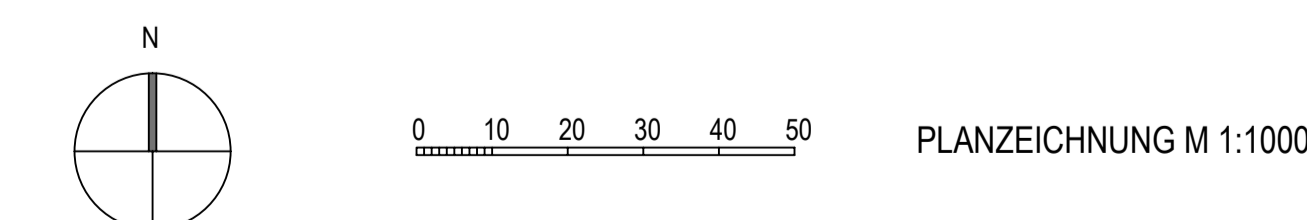
Die Gemeinde Schweitenkirchen erlässt aufgrund des §34Abs.4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der derzeit geltenden Fassung folgende Einbeziehungssatzung als

SATZUNG

Bestandteil der Einbeziehungssatzung ist die Planzeichnung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung mit den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

A.1	MD	Dorfgebiet
A.2	II	2 Vollgeschosse
A.3	0,2	maximale Grundflächenzahl
A.4	0,4	maximale Geschossflächenzahl
A.5	E	nur Einzelhaus zulässig
A.6	o	offene Bauweise
A.7		Baugrenze
A.8		Private befestigte Flächen
A.9		Private Grünfläche als Hausgarten
A.10		Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung
A.11		Private Grünfläche als Ausgleichsfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
A.12		Anpflanzung von Einzelbäumen: ohne Festsetzung der Art
A.13		Anpflanzung von Strauchhecken
A.14		Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
A.15		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
A.16		Maßangabe in Metern
A.17		Einzuhaltender Firstverlauf



B. Festsetzungen durch Text

- B.1 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- B.2 Je Einzelhaus sind grundsätzlich max. 2 Wohneinheiten zulässig wobei die zweite Wohneinheit 50 m² nicht überschreiten darf.
- B.3 Zulässig sind nur rechteckige Baukörper im Seitenverhältnis von 1:1,4 und höchstens 1:1,2.
- B.4 Es sind für Wohnhäuser und Garagen nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung bis 25° zulässig.
- B.5 Als Dachdeckung bei den Satteldächern von Wohnhäusern und Garagen darf nur rote Dacheindeckung verwendet werden.
- B.6 Dachgauben sind nicht zulässig.
- B.7 Ein Kniestock ist nicht zulässig.
- B.8 Wandhöhen bis 6,50 Meter ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand.
- B.9 Für die Höhenlage der Gebäude wird die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses wie folgt festgesetzt:
Parzelle 1: 451,00 M ü NN
Parzelle 2: 452,00 M ü NN
Parzelle 3: 451,50 M ü NN
Eine Abweichung von +- 50 cm nach oben und unten ist zulässig.
- B.10 Dächer von Anbauten, Wintergärten und Vordächer sind in anderer Form, Neigung und Deckung als obenstehend zulässig.
- B.11 Eine Einfriedung der Baugrundstücke mit Maschendraht- oder Holzzaun ist in einer max. Höhe bis 1,2 Meter über das jeweils natürliche Gelände zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig.
- B.12 Überdachungen, Pergolen, Freisitze, unbeheizte Anbauten sind mit einer Grundfläche bis 20m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zulässig sind außerdem Nebenanlagen im Sinn des § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO außerhalb der Baugrenzen mit einer Grundfläche bis 16m² und einer Wandhöhe von maximal 3,0m, wobei Giebelhöhen unberücksichtigt bleiben.
- B.13 Zufahrten und Stellplätze dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden (wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen). Pflasterbeläge mit Fugenverguss sowie bituminöse oder betonierte Befestigungen sind nicht zulässig.
- B.14 Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes. Geländeausformungen sind so anzulegen, dass sich Nachbargelände nicht gegenseitig mit Oberflächenwasser belasten. Der maximale Böschungswinkel für Abgrabungen zu nicht bebauten Nachbargrundstücken beträgt mindestens 1:2. Der Mindestabstand des Böschungskammes bzw. Böschungsfußes zur Grundstücksgrenze muss mindestens 1,0m betragen.
- B.15 Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen als Naturstein- oder Gabionenwand bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.
- B.16 Versorgungsleitungen für Elektrizität, alle Leitungen der Telekommunikationstechnik sowie sonstige Niederspannungsleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen im Erdreich verkabelt zu führen.
- B.17 Private Grünfläche als Ausgleichsfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese Flächen sind mit extensiven Wiesenflächen, sowie mit Obstbaumpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Obstbäume sind mit einem Abstand von 8-10m und einer Mindestpflanzqualität H 2xv StU 10-12, Unterlage Sämling zu pflanzen. Die Wiesenflächen sind mit einer autochthonen Regelsaatgutmischung anzusäen und extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr, die Mahd nicht vor Ende Juni, Mähgut ist abzutransportieren). Eine Einfriedung und gärtnerische Nutzung dieser Flächen (z.B. als Kompostlagerfläche) sowie eine Bebauung und Versiegelung ist nicht zulässig. Auf diesen Flächen ist auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischen Pflanzenschutz zu verzichten. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Die Ausgleichsflächen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen. Die Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und entsprechend zu pflegen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. Die Fertigstellung ist bei der unteren Naturschutzbehörde mit den Lieferscheinen anzuzeigen. Die dingliche Sicherung der in Privatbesitz befindlichen Ausgleichsflächen zugunsten des Freistaates Bayern hat vor der Erteilung der Baugenehmigung stattzufinden.
- B.18 Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung. Diese Flächen sind mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Von den festgesetzten Standorten kann geringfügig bis maximal 3,0m abgewichen werden. Die verbleibenden Flächen sind entsprechend den Privaten Grünflächen als Hausgarten zu gestalten.

- B.19 Private Grünfläche als Hausgarten. Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen. Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Je 300m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die durch Planzeichen auf dem Baugrundstück festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet. Die übrigen Gehölzpflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen und max. 50% Ziersträuchern auszuführen.
- B.20 Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art auf privaten Grünflächen sowie zur Ortsrandeingrünung und als Hausgarten:
Festgesetzte Baumarten
heimische Laubbäume HST 3xv m.B StU 12-14cm
Obstbäume H 2xv StU 10-12cm, Unterlage Sämling
Pflanzzeitpunkt: innerhalb der folgenden Pflanzperiode (15. Oktober bis 30. April) nach Bezugfertigkeit des Bauvorhabens.
- B.21 Anpflanzung von Strauchhecken auf privaten Grünflächen als Ausgleichsflächen sowie zur Ortsrandeingrünung und als Hausgarten:
v.Str. 3-4 Tr., 60-100cm
Pflanzdichte: Flächendeckend je nach Art mindestens 1-2 Stück je 1,5m², mind. 3,5 Stück einer Art sind zusammenzupflanzen, Mindestpflanzgröße ca. gemäß zeichnerischer Festsetzung, Standort variabel
Pflanzzeitpunkt: innerhalb der folgenden Pflanzperiode (15. Oktober bis 30. April) nach Bezugfertigkeit des Bauvorhabens
Auswahl in Anlehnung an Arten der potentiell natürlichen Vegetation
Corylus avellana (Haselnuß)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehdorn)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
auf den privaten Grünflächen zusätzlich
Zier- und Blütensträucher (keine Nadelgehölze; max. Anteil 50% der Gesamtstückzahl)
- B.22 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche. Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches auf der festgesetzten "Privaten Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft", bzw. außerhalb des Geltungsbereiches auf einer ebenfalls als Obstwiese zu gestaltenden Fläche. Sämtliche Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit Unterer Naturschutzbehörde durchzuführen.
- B.23 Im Rahmen des Bauantrags ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, um die Ausführung der privaten Flächen für Ausgleich und Eingrünung darzustellen.
- B.24 Die Abfallsammelbehältnisse der Bauvorhaben sind am Meisenweg (öffentliche Straße) zur Abholung bereitzustellen.
- B.25 Die Erschließung der Parzellen 1 und 2 muss im Fall einer Grundstücksteilung mit einer Grunddienstbarkeit auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1321/2 gesichert sein. Die Erschließung der Parzelle 3 muss mit einer Grunddienstbarkeit auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1321 gesichert sein. Die Zufahrten dienen der wegemäßigen und versorgungstechnischen Erschließung. Es muss ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit oder eines beschränkten Personenkreises bin an die öffentliche Straße gesichert sein.

C. Hinweise

C.1 Hinweise durch Planzeichen

C.1.1		bestehende Wohn- und Nebengebäude
C.1.2		vorgeschlagener Baukörper
C.1.3		bestehende Grundstücksgrenzen
C.1.4		aufzuhebende Grundstücksgrenzen
C.1.5		geplante Grundstücksgrenzen
C.1.6	z.B.: 1321/1	Flurstücksnummer

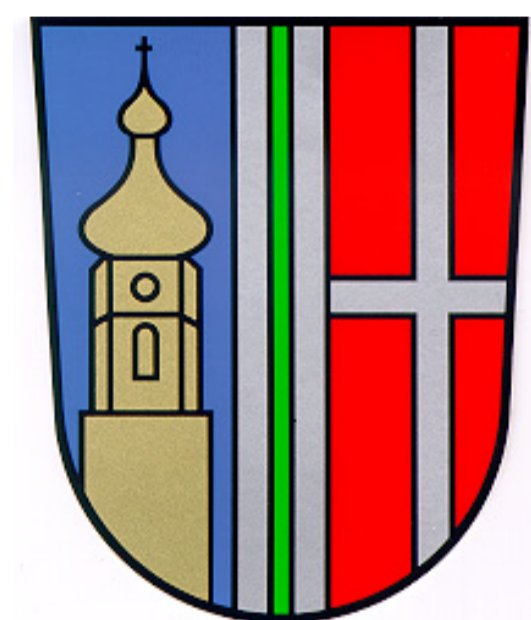
C.2 Hinweise durch Text

- C.2.1 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- C.2.2 Bedingt durch die Ortsrandlage und dem noch teils landwirtschaftlich geprägten Kleinarrreshausen muss mit Geruchs- und Lärmbelästigung durch die Landwirtschaft auch abends und am Wochenende gerechnet werden.
- C.2.3 Alle Bauvorhaben sind an das örtliche Abwasser-Trennsystem anzuschließen.
- C.2.4 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Sofern Niederschlagswasser versickert wird sind die NWFreiv mit den hierzu eingeführten Technischen Regeln TRENGW und das Arbeitsblatt DWA-A138 in den jeweils aktuellen Fassungen zu beachten.
Es wird empfohlen, das von Dachflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und wieder zu verwenden.
Sollte geplant werden, anfallendes Niederschlagswasser in den Gräben einzuleiten, so ist folgendes zu beachten: Für das erlaubnisfreie Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen in oberirdische Gewässer sind die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer, TRENGG) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Ist die TRENGG nicht anwendbar, so ist für die Einleitung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen ist, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das Arbeitsblatt DWA-A117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen), in den jeweils aktuellen Fassungen zu berücksichtigen.
- C.2.5 Alle Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
- C.2.6 Die Verteilerschränke des Stromversorgers werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt und sind dort kostenfrei zu dulden. Der Anschluss an das Stromversorgungsnetz erfolgt über Erdkabel.
- C.2.7 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht dan das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG.

D. Verfahrensvermerke

- D.1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.09.2013 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 10 "Kleinarrreshausen" beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
- D.2 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Satzungsentwurf vom 22.07.2014 hat in der Zeit vom 26.08.2014 bis 14.10.2014 stattgefunden. (§ 34 Abs. 6 i.V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
- D.3 Der Satzungsentwurf in der Fassung vom 22.07.2014 mit Begründung wurde gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 08.09.2014 bis 14.10.2014 öffentlich ausgelegt.
- D.4 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Satzungsentwurf vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden. (§ 34 Abs. 6 i.V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
- D.5 Der Satzungsentwurf in der Fassung vom _____ mit Begründung wurde gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- D.6 Der Gemeinderat hat die Einbeziehungssatzung Nr. 10.0 "Kleinarrreshausen" in der Fassung vom _____ am _____ als Satzung beschlossen.
- D.7 Ausgefertigt
Gemeinde Schweitenkirchen, den _____
Albert Vogler, 1. Bürgermeister
- D.8 Der Satzungsbeschluss vom _____ wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass die Einbeziehungssatzung Nr. 10.0 "Kleinarrreshausen" ab diesem Zeitpunkt in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und über den Inhalt dort auf Verlangen Auskunft erteilt wird. Auf Rechtsfolgen der §§ 214, 215 und 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB wurde hingewiesen.
Mit dieser Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung Nr. 10.0 "Kleinarrreshausen" gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.
Gemeinde Schweitenkirchen, den _____
Albert Vogler, 1. Bürgermeister

EINBEZIEHUNGSSATZUNG NR. 10.0 "KLEINARRESHAUSEN" IN 85301 SCHWEITENKIRCHEN



PLANSTAND: 11.11.2014
ENTWURF gem. § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

BAULEITPLANUNG:

architekturbüro obereisenbuchner
auenstrasse 3
85276 pfaffenhofen
t: 08441 - 78 908 78
f: 08441 - 78 908 79
info@architekturbuero-obereisenbuchner.de

GRÜNORDNUNGSPLAN:

Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Marienstrasse 7
85298 Scheyern
t: 08441 - 824 80
f: 08441 - 824 70
info@einodshofer.de