

AUSSENBEREICHSSATZUNG  
(LÜCKENFÜLLUNGSSATZUNG) NR. 3

PAF 2

"NIEDERTHANN - ROTHLOH"

SATZUNG

Die Gemeinde Schweitenkirchen erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. dem Art. 23 GO, dem Art. 91 BayBO, der BauNVO und der PlanzV diese Satzung:

§ 1

Der Geltungsbereich der Satzung ist aus dem beiliegenden Lageplan M 1:1000 vom 23.06.2000 ersichtlich. Dieser Lageplan und die Festsetzungen durch Text sowie die Festsetzungen durch Planzeichen sind Bestandteil der Satzung.

§ 2

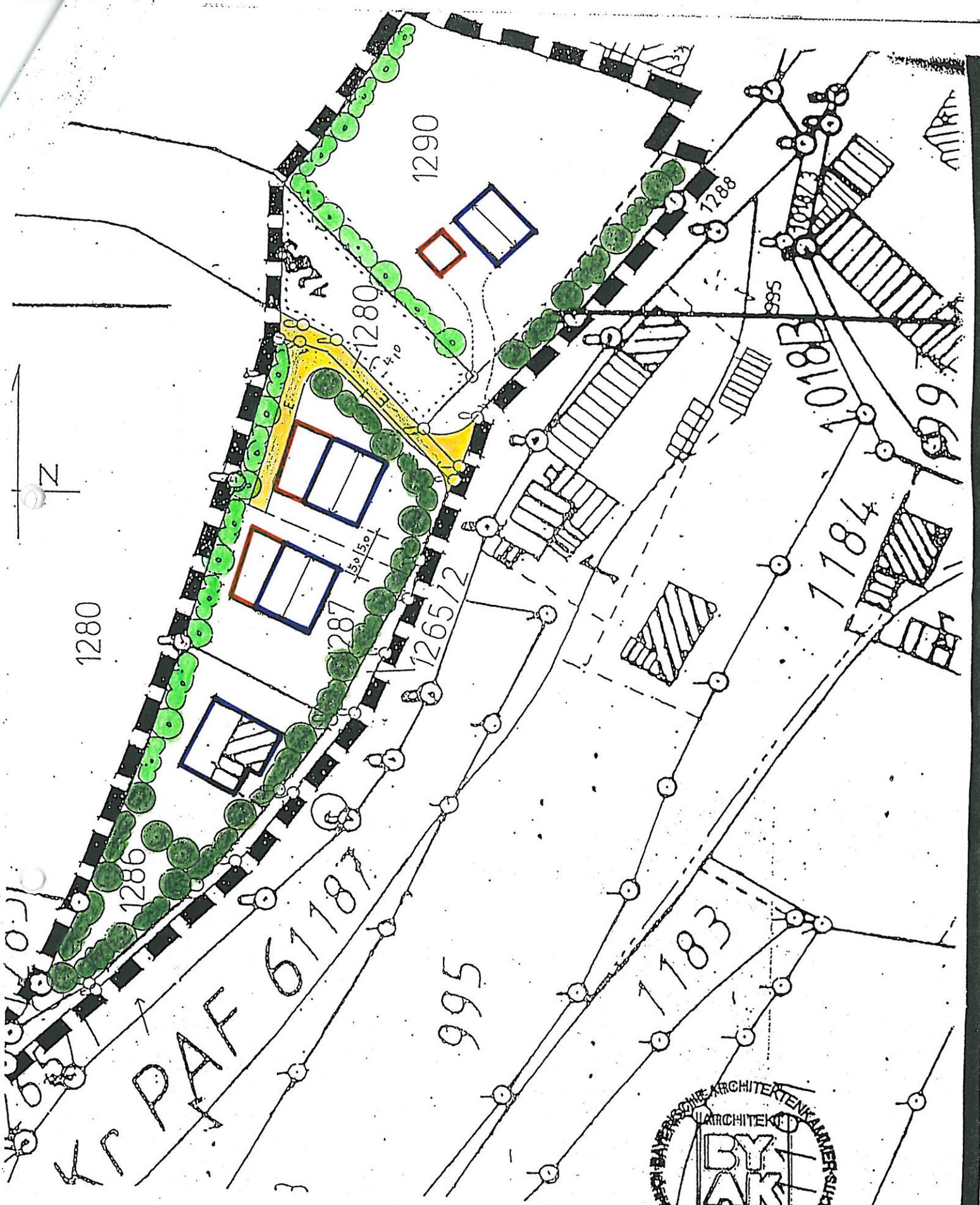
Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen können den Wohnzwecken dienenden Vorhaben i. S. des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splitter-siedlung befürchten lassen.

§ 3

Diese Satzung ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 05.10.2000 in Kraft getreten.

Schweitenkirchen, den 05.10.2000

  
\_\_\_\_\_  
Vogler  
1. Bürgermeister



Lageplan M = 1 : 1000

Schweitenkirchen, den 23.06.2000



DIPL. ING. MANFRED KEINER  
 ARCHITEKT  
 WALDSTR. 4 - TEL. 08444 / 7257  
 9301 SCHWEITENKIRCHEN  
 NEUBURGER STR. 55 - TEL. 0341 / 82096

## I. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Es sind nur erdgeschossige Einzelhäuser zulässig. Das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss i. S. der BayBO werden.
2. Die Mindestgrösse der einzelnen Parzellen beträgt 1000 m<sup>2</sup>.
3. Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist wegen der Aussenbereichslage auf max. 2 Wohneinheiten begrenzt. Diese dürfen nur übereinander angeordnet werden. (sonst Doppelhaus)
4. Zulässig sind nur rechteckige Baukörper ohne besondere Vor- und Rücksprünge. Die Gebäudelänge (Firstrichtung) muß gegenüber der Gebäudebreite deutlich überwiegen (mind. 20%).
5. Es sind nur symmetrische Satteldächer, Dachneigung 35-45°, mit einer Deckung aus naturroten Dachziegeln oder ziegelroten Betondachsteinen zugelassen. Als Dachaufbauten dürfen je Dachseite max. 3 einzelstehende Satteldachgauben mit einer Einzelbreite von max. 1,40m angeordnet werden. Dacheinschitte sind unzulässig.
6. Die max. Kniestockhöhe beträgt 50cm (gemessen: OK Rohdecke bis UK Fusspfette).
7. Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen sind auch abends und an den Wochenenden auf Grund der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu dulden.
8. Mit dem Bauantrag ist ein Bepflanzungsplan (gemäß dem Merkblatt des Landratsamtes Pfaffenhofen) einzureichen.
9. An der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die Kreisstraße ist ein Sichtdreieck mit den Schenkellängen 3m / 70m frei von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von mehr als 0,80 m Höhe über Straßenoberkante zu halten. Die Schenkellänge von 3 m muß vom Fahrbahnrand der Kreisstr. gewährleistet sein. Die derzeit sichtbehindernde Bepflanzung in Richtung Winden ist zu entfernen bzw. dementsprechend zurückzuschneiden.
10. An der bestehenden Zufahrt vom Grundstück Fl.Nr. 1286 in die Kreisstraße ist ebenfalls ein Sichtdreieck nach Ziffer 9 freizuhalten. Die derzeit sichtbehindernde Bepflanzung in Richtung Winden ist zu entfernen bzw. dementsprechend zurückzuschneiden.
11. Der geplante Eigentümerweg ist auf die volle Länge und eine Breite von mindestens 4,0 m straßenmäßig auszubauen und im Einmündungsbereich in die Kreisstraße auf eine Länge von mindestens 20,0 m bituminös zu befestigen. Der Eigentümerweg ist vor Genehmigung der Wohnhausneubauten zumindest im Unterbau herzustellen.

12. Die Zufahrten sind straßenmäßig zu befestigen und mit einem sickerfähigen Belag zu versehen (Rasengittersteine, Plattenbelag mit Rasenfuge o.ä.).
13. Der Kreisstraße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer zugeführt werden. Am Eigentümerweg ist eine entsprechende Entwässerungsrinne mit Einlaufrost über die gesamte Breite anzuordnen.
14. Die Eckausrundungen am Eigentümerweg in die Kreisstraße müssen mindestens 6,0 m betragen
15. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde ist einzuhalten bzw. zu beachten.
16. Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort breitflächig zu versickern. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.

## II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



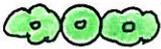
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung



Baugrenze



Fläche für Garagen



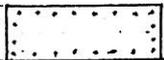
zu pflanzende heimische Laubbäume und Sträucher



bestehende und zu erhaltende Bepflanzung

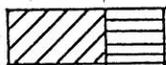


einzuhaltende Firstrichtung, gilt nur für Hauptgebäude

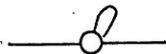


Landwirtschaftliche Grünfläche

## III. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Haupt- und Nebengebäude



bestehende Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen

z.B. 1280

Flurstücksnummer



Eigentümerweg

#### IV. VERFAHRENSVERMERKE

- 1.: Der Gemeinderat der Gemeinde Schweitenkirchen hat am 18.04.2000 die Aufstellung der Aussenbereichssatzung (Lückenfüllungssatzung) Nr. 3 "Niederthann-Rothloh" beschlossen.
- 2.: Der Entwurf der Aussenbereichssatzung wurde in der Zeit vom 26.04. - 26.05.2000 im Rathaus der Gemeinde Schweitenkirchen, Zimmer Nr. 12 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.04.2000 über die Aufstellung der Aussenbereichssatzung informiert. Gemäß § 4 Abs.1 und § 3 Abs.2 BauGB wurde den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 26.04. - 26.05.2000 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- 3.: Der Gemeinderat der Gemeinde Schweitenkirchen hat am 27.06.2000 die Aussenbereichssatzung Nr. 3 "Niederthann-Rothloh" als Satzung beschlossen.
- 4.: Die Aussenbereichssatzung wurde dem Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm mit Schreiben vom 07.07.2000 zur Genehmigung vorgelegt.
- 5.: Das Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm hat mit Schreiben vom 26.09.2000 die Satzung genehmigt.
- 6.: Die Genehmigung wurde am 05.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Die Aussenbereichssatzung wird seit diesem Zeitpunkt zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Schweitenkirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
- 7.: Die Aussenbereichssatzung (Lückenfüllungssatzung) Nr. 3 "Niederthann-Rothloh" ist damit nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.

a.) Für den Vermerk Nr.: 5

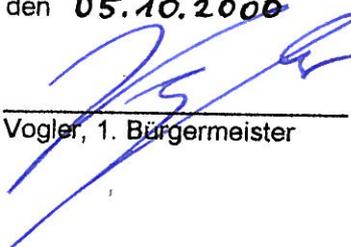
Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm,  
den 09. Okt. 2000

  
\_\_\_\_\_  
Dr. Thimet  
Regierungsrätin



b.) Für die übrigen Vermerke

Gemeinde Schweitenkirchen  
den 05.10.2000

  
\_\_\_\_\_  
Vogler, 1. Bürgermeister

