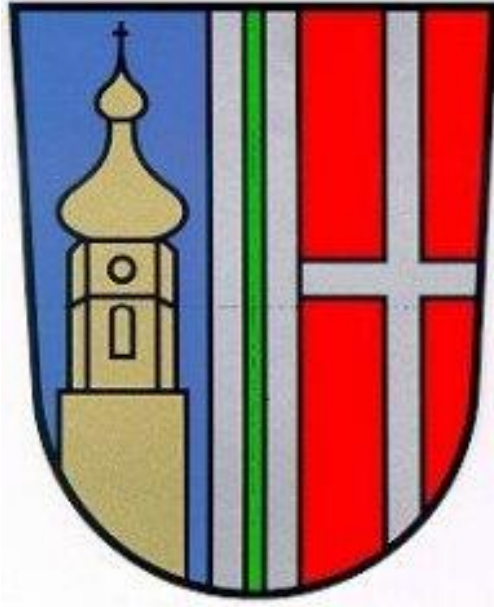


GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN



Innenbereichssatzung Nr. 9 Schweitenkirchen Doblwald zur Einbeziehung einer Teilfläche der Fl.-Nr. 54

Fassung vom 16.01.2014

ENTWURFSVERFASSER:

München, den 16.01.2014

KAAN architekten GbR
Peter Adrian, Harald Kettner
Fliegenstr. 8, 80337 München
Tel. 089-2370269-00
Fax 089--2370269-09
Mail mail@kaan-architekten.de

Gemeinde Schweitenkirchen

Innenbereichssatzung Nr. 9 Schweitenkirchen Doblwald

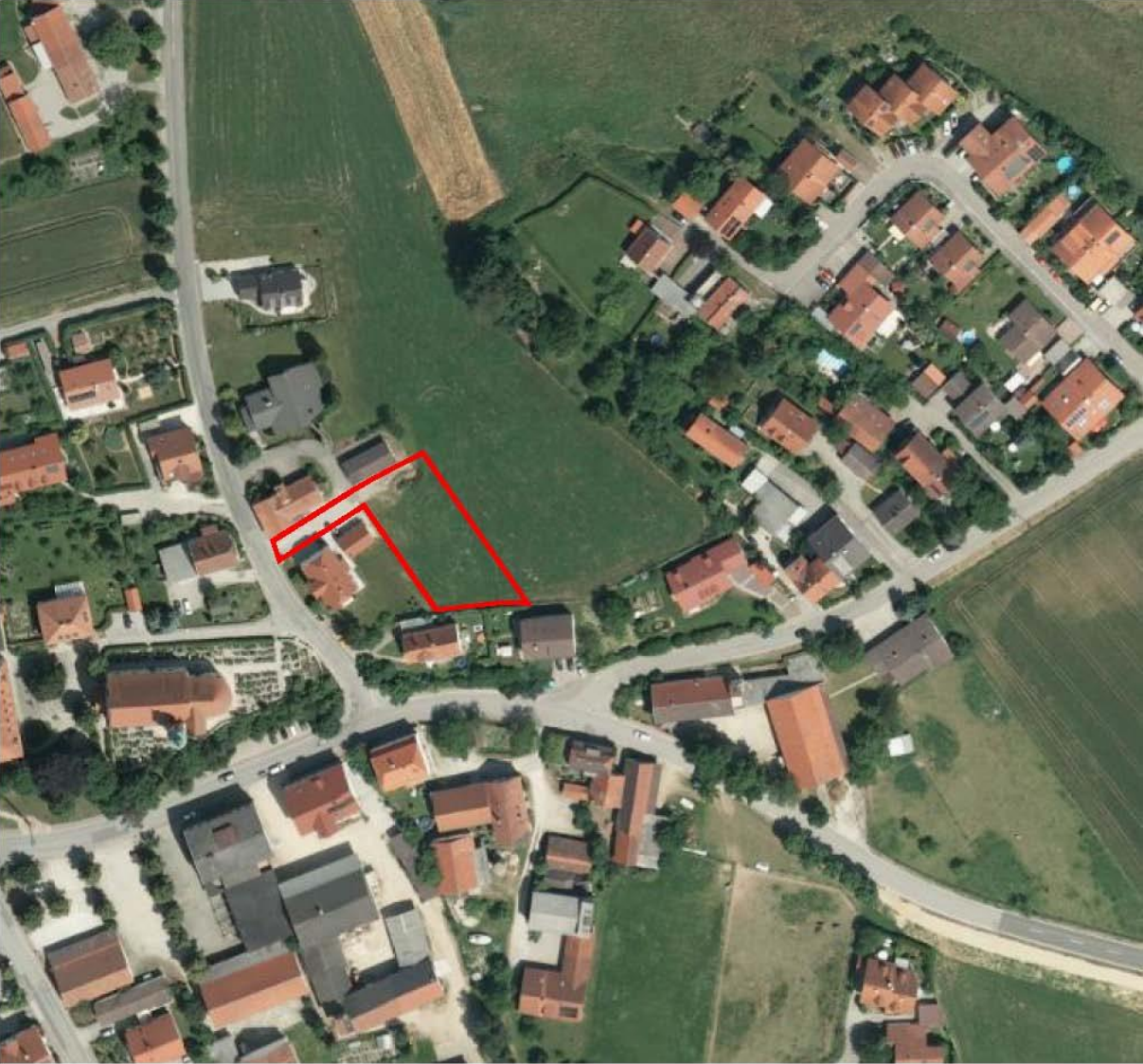
Die Gemeinde Schweitenkirchen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches des, Art. 81 der Bayrischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, der Planzeichenverordnung, sowie der Baunutzungsverordnung, jeweils in der zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung der Innenbereichssatzung Nr. 9 als

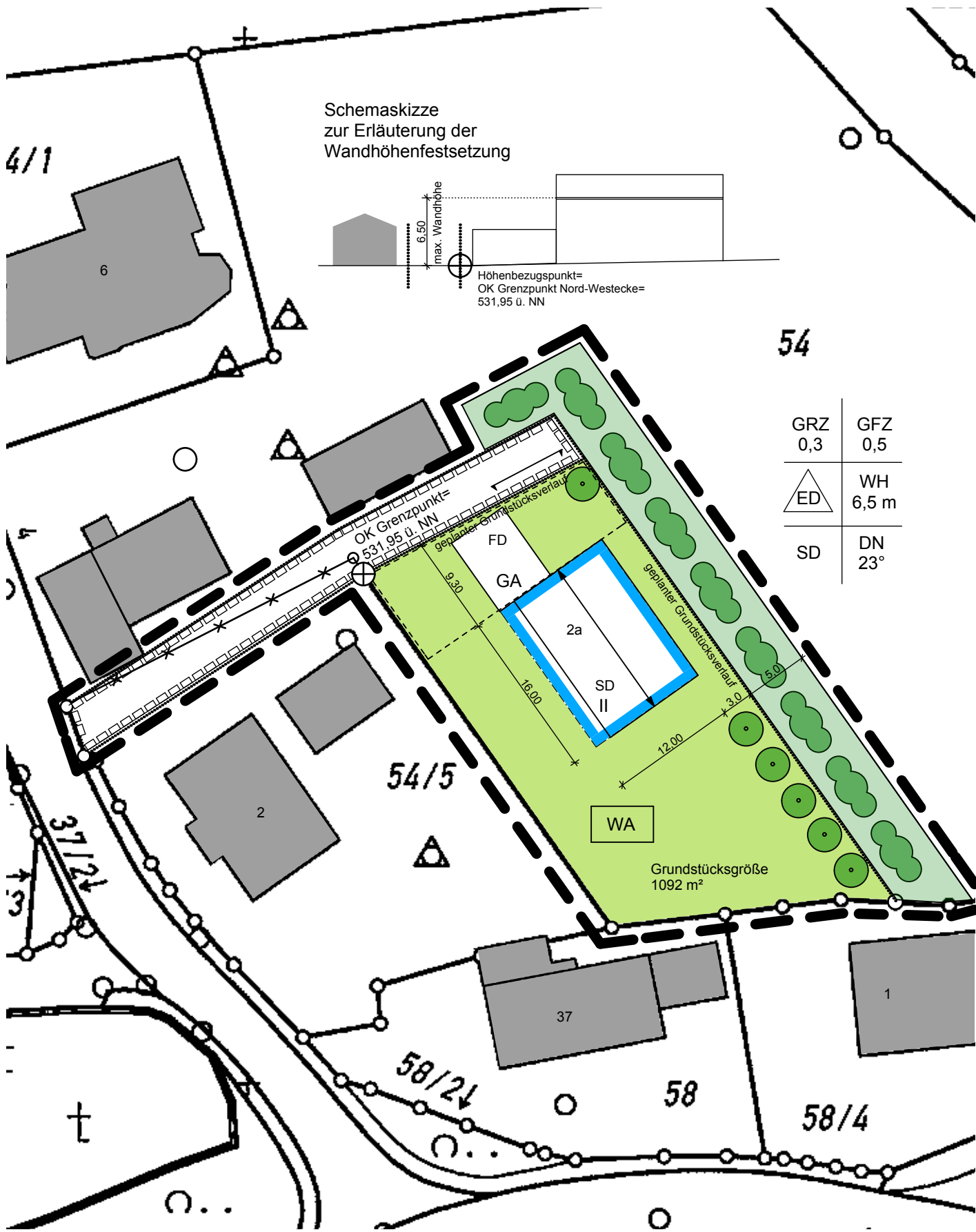
Satzung

Bestandteil der Innenbereichssatzung ist die Planzeichnung, Lageplan im Maßstab 1:500, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung mit den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text.

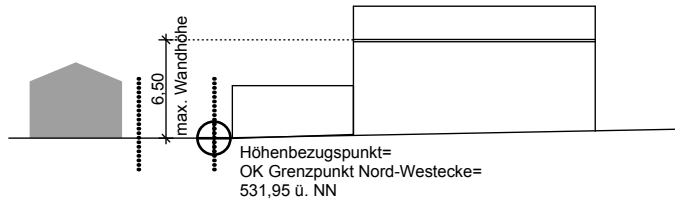
Luftbild ohne Maßstab


Rot markiert ist der räumliche Geltungsbereich





Schemaskizze zur Erläuterung der Wandhöhenfestsetzung



GRZ	GFZ
0,3	0,5
 ED	WH 6,5 m
SD	DN 23°

Lageplan M 1: 500

LEGENDE

A. Festsetzungen durch Planzeichen



1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1.  Allgemeines Wohngebiet



2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. GFZ 0,5 Geschosßflächenzahl max. 0,5
2.2. GRZ 0,3 Grundflächenzahl max. 0,3
2.3. II Maximal 2 Vollgeschosse
2.4. WH 6,50 m Maximal zulässige Wandhöhe= 6,50 m über Hohenbezugspunkt gemäß 6.8





3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1.  Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
3.2.  Baugrenze


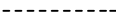
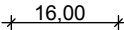


4. Verkehrsflächen

- 4.1.  mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
4.2.  Einfahrtsbereich


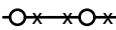



5. Grünflächen, Bäume und Sträucher

- 5.1.  Private Grünfläche als Hausgarten
5.2.  Private Grünfläche mit Pflanzgebot
5.3.  zu pflanzende Sträucher und Hecken, Artenauswahl s. textliche Festsetzungen
5.4.  zu pflanzende Bäume, Artenauswahl s. textliche Festsetzungen

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
6.2.  Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude
6.3.  Maßangaben in Meter
6.4.  einzuhaltender Firstverlauf
6.5. SD Für das Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer zulässig
6.6. DN 23° Die zulässige Dachneigung für das Hauptgebäude ist 23°
6.7. FD Für Garagengebäude und Carports sind nur Flachdächer zulässig
6.8.  Höhenbezugspunkt= OK Grenzpunkt Nord-Westecke= 531,95 ü. NN

B. Hinweise durch Planzeichen

1.  bestehende Grundstücksgrenze
2.  aufzuhebende Grundstücksgrenze
3.  geplante Grundstücksgrenze
4.  bestehende Wohn- und Nebengebäude
5.  vorgeschlagener Baukörper
6. z.B.: 54/5 Flurstücknummer

Festsetzungen durch Text

1. Es ist ein Einzel- oder ein Doppelhaus zulässig. Ein Doppelhaus darf aufgrund seiner Gestalt nicht als typisches symmetrisches Doppelhaus in Erscheinung treten.
2. Für das Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zugelassen. Für ein Doppelhaus ist maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig
3. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt maximal 2 Vollgeschosse
Dabei ist die maximal zulässige Geschosßflächenzahl, GFZ= 0,5 und die maximal zulässige Grundflächenzahl, GRZ= 0,3.
4. Zulässig sind nur rechteckige Baukörper mit einem Verhältnis von mind. 1 (Breite) : 1,2 (Länge) und max. 1 (Breite) : 1,6 (Länge)
5. Für das Wohngebäude/ Hauptgebäude ist nur ein symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 23° zulässig
6. Als Dachdeckung für das Wohngebäude/ Hauptgebäude darf nur dunkelgraue oder anthrazite Dachziegeldeckung verwendet werden
7. Für Garagengebäude und Carports sind nur Flachdächer zulässig.
8. Die Flachdächer von Garagengebäuden und Carports sind extensiv zu begrünen
9. Dächer von Anbauten, Vordächer, sind in anderer Form, Neigung und Deckung als obenstehend zulässig.
10. Außer Solaranlagen sind keine Dachaufbauten zulässig.
11. Dachüberstände sind bis max. 0,4 m zulässig.
12. Zulässig ist eine Kniestockhöhe von max. 50 cm.
13. Zulässig ist eine Sockelhöhe von max. 0,5 m über Höhenbezugspunkt, gemäß Festsetzung durch Planzeichen 6.8.
14. Zulässig ist eine Wandhöhe von max. 6,50 m über Höhenbezugspunkt, gemäß Festsetzung durch Planzeichen 6.8.
15. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen

Baumarten:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Hänge-Weide (*Salix alba* „Tristis“)
Weiß- Birke (*Betula pendula*)
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)

Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*)
Walnuss (*Juglans regia*)
Obstbäume als halb- oder hochstamm

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung des Gebäudes auszuführen.

16. Die privaten Grünflächen mit Pflanzgebot, gemäß Planzeichen A, 5.2 und 5.3, sind mit extensiven Wiesenflächen und standortgerechten Strauch- und Heckenarten anzulegen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen, bzw. der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Artenzusammensetzung:

Haselnuss (*Corylus avellana*)
Eingriffiger Weiß-Dorn (*Crateaegus monogyna*)
Gemeine Heckenkirsche (*Loincera xylosteum*)
Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymos europaeus*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Rosengewächse (*Rosaceae*) als blühende Sträucher

Es dürfen auch Baumarten gemäß Artenliste unter 15 angelegt werden.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung des Gebäudes auszuführen.

17. Einfriedungen sind offen herzustellen (Freier Querschnitt > 50%). Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig.
Einfriedungen müssen sich hinsichtlich Höhe, Baustoff und Farbe der Eigenart der näheren Umgebung anpassen.

Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Das Planungsgebiet liegt in der Nähe des Bodendenkmals Kath. Pfarrkirche St. Johannes dem Täufer (D-1-7435-0094). Es wird vermutet, dass deshalb im Planungsbereich weitere Bodendenkmäler zu finden sind. Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art im Planungsbereich einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
3. Die Erschließung des Grundstückes über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, ermöglicht Fahrzeugen des Abfallwirtschaftsbetriebs kein Wenden. Abfallsammelbehältnisse müssen an der Schmiedhauser Strasse zur Abholung bereitgestellt werden.

Begründung

Planungsrechtliche Situation

Beim Planungsbereich handelt es sich um eine Außenbereichsfläche, welche im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schweitenkirchen als Fläche für allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen ist.

Auf den benachbarten Flurnummern der unmittelbaren Umgebung (Innenbereich), der durch die Innenbereichssatzung Nr. 9 mit einzubeziehenden Teilfläche der Flurnummer 54 befinden sich Gebäude mit Wohnnutzungen (Ein- und Mehrfamilienhäuser).

Für den Planungsbereich wird eine allgemeine Wohnnutzung, wie in der umgebenden Bebauung vorhanden, festgesetzt.

Für den Planungsbereich wird nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die Innenbereichssatzung Nr.9 Schweitenkirchen Doblwald erlassen.

Planungsanlass

Anlass der Planung ist ein Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Teilbereich des Flurstückes 54 im Januar 2013.

Der Bauherr beabsichtigt von der Flurnummer 54 (Außenbereich), einen Grundstücksteil auszulösen und an den Innenbereich- Dorfkern anzubinden.

Die Dimensionierung der neu abzuteilenden Grundstücksfläche orientiert sich an derer der umgebenden Grundstücke.

Beim Planungsbereich handelt es sich um eine Außenbereichsfläche, welche über die Innenbereichssatzung Nr. 9 in den unbeplanten Innenbereich einbezogen wird.

Die Einbeziehung des Planungsbereichs stellt eine sinnvolle, städtebauliche Abrundung entlang des Dorfkerns dar.

Grünordnung

Der Fragenkatalog betr. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung belegt, dass für das Vorhaben keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Pfaffenhofen (Naturschutz) wird auf die konkrete Situation der Innenbereichssatzung Nr. 9 an der östlichen und einem Teilstück der nördlichen Grundstücksgrenze eine Ortsrandeingrünung (auf der verbleibenden Flurnummer 54) in Form von extensiven Wiesenflächen und standortgerechten Strauch- und Heckenarten angelegt.

Im Bereich der Ortsrandeingrünung müssen keine Laubbäume gepflanzt werden, da voraussichtlich die verbleibende Fläche der Flurnummer 54 in Zukunft mit einem Bebauungsplan überplant wird. Wenn diese Situation eintritt, wird die Ortsrandeingrünung an der aktuell festgesetzten Stelle einer sinnvollen städtebaulichen Überplanung des Gebiets im Wege stehen und sollte dann an anderer Stelle als neue und abschließende Ortsrandeingrünung, und dann auch mit Laubbaum Anpflanzung geplant werden.

Die je angefangenen 200 m² Grundstücksfläche zu pflanzenden Laubbäume werden entlang der östl. Grundstücksgrenze (auf dem neu ausgelösten Teilgrundstück) angelegt, s. Planzeichnung.

Erschließung

Die Erschließung des geplanten Grundstücks wird über eine private Fläche, welche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belasten ist, gemäß BauGB §9 Abs. 1 Nr. 21, gesichert.

Planungskonzept

Die geplanten Grundstücksgröße und die Abmessungen der geplanten Baukörper, sowohl Haupt- als auch Nebengebäude, orientieren sich in Art und Maß an der umgebenden Bebauung, den Wohngebäuden der Flurnummern 54/1, 54/5, 58 und 58/4.

Die Anordnung von Haupt- und Nebengebäude orientieren sich an den Bebauungen der Flurnummern 54/1 und 58.

Die geplante Gebäudegröße und Positionierung auf dem Grundstück ermöglicht unter dem Gesichtspunkt einer zukünftigen, städtebaulichen Nachverdichtung kein zweites Wohngebäude auf dem Grundstück.

Hingegen eine „soziale Nachverdichtung“, wie z.B. Mehrgenerationenwohnen, Einliegerwohnung als Pflegewohnung, Zweifamilienhaus, etc. kann zukünftig in einem kompakten Gebäude ermöglicht werden.

Diese Lösung bietet den gleichen Platzbedarf wie zwei kleinere Wohnhäuser auf dem Grundstück an und fügt sich durch die Angleichung an die bestehende Nachbarbebauung in die Umgebung ein. Zudem werden in Zukunft keine weiteren Flächen versiegelt.

Gestalterische Festsetzungen

Nähe zum Baudenkmal:

Gemäß Landesamt für Denkmalpflege sind trotz der Nähe zur Dorfkirche, St. Johannes d. T. durch die Planung gemäß Innenbereichssatzung Nr. 9 keine Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege betroffen. Die Entfernung der geplanten Gebäude zum Denkmal ist ca. 70 m und der Planungsbereich befindet sich auf der Rückseite der Kirche, zudem in zweiter Reihe, größtenteils verdeckt durch das Bestandsgebäude auf der Flurnummer 54/5; Kirche und geplante Gebäude sind nicht gleichzeitig im Blickfeld.

Die geplanten Gebäude beeinträchtigen das Denkmal in keiner Weise.

Art und Farbe der Bedachung:

Für das gesamte Dorf ist anhand von Luftbildern zu erkennen, dass im Laufe der Jahre keine eindeutige ortstypische Dachdeckung realisiert wurde.

Die benachbarten Bestandsgebäude der Flurnummern 54/3, 54/1 und 58/4 haben dunkelgraue Dachziegeldeckungen.

In einer städtebaulichen Reihe mit diesen Bestandsgebäuden ist das Hauptgebäude geplant. In der Innenbereichssatzung Nr. 9 wird als Dachdeckung für das Wohngebäude/ Hauptgebäude eine dunkelgraue oder anthrazite Dachziegeldeckung festgesetzt.

Dachform und Dachneigung:

In der unmittelbaren Umgebung und in Sichtweite zum geplanten Gebäude, finden sich verschiedenste Dachformen, Krüppelwalmdach (Flurnummer 54/5), asymmetrische Satteldächer (Flurnummer 54/1 und 54/3), flachgeneigte symmetrische Satteldächer mit ca. 25° Dachneigung (Flurnummer 2236/5).

Zwar nicht in unmittelbarer Umgebung des geplanten Gebäudes, aber im Dorfkern, an der Waldstrasse, unmittelbar gegenüber vom Rathaus, befindet sich ein Wohngebäude mit sehr flach geneigtem Pultdach.

Das geplante Gebäude befindet sich in 2. Reihe und auf der „Kuppe“.

Es soll aus städtebaulicher Sicht keine dominante Erscheinung einnehmen und v.a. nicht

über die straßenraumprägende Bebauung entlang der Schmiedhauser Straße in seiner Höhenentwicklung herausragen.

Das Gebäude mit seinen Dachflächen und der Firsthöhe soll sich im Vergleich zur stark heterogenen Umgebung, v.a. in Bezug auf die Dachlandschaft, ruhig verhalten.

In der Innenbereichssatzung Nr. 9 werden als Dachneigung 23° festgesetzt.

Es werden keine Dachaufbauten, außer Solaranlagen zugelassen.

Dachüberstände dürfen bis max. 40 cm realisiert werden.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0. Planungsvoraussetzungen

- 0.1 Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art.3 Abs.2-4 BayNatSchG).

1. Vorhabentyp

- 1.1 Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), oder ein allgemeines Wohngebiet (nach §4 BauNVO).
- 1.2 Maß der Nutzung
Die festgesetzte, oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

- 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und III a BayNaSchG, gesetzlich geschützte Biotop- und Lebensstätten, oder Waldflächen werden nicht betroffen.
- 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

3. Schutzgut Boden

- 3.1 Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

4. Schutzgut Wasser

- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.
Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.
- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.
- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.
Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen, oder Sickermulden wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

5. Schutzgut Luft / Klima

5.1 Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise, noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsgut

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild und die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Hohenbrücken / Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. die Landschaft prägende Elemente (z.B. Kuppel mit Kapelle o. Ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes).

**Die Fragen zu 1-6 können mit JA beantwortet werden
→ es besteht kein Ausgleichsbedarf**

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ 2013 die Aufstellung der Innenbereichssatzung Nr. 9 Schweitenkirchen- Doblwald beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ 2013 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Innenbereichssatzung Nr. 9 Schweitenkirchen- Doblwald in der Fassung vom _____ 2013 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ 2013 bis _____ 2013 beteiligt.

3. Der Entwurf der Innenbereichssatzung Nr. 9 Schweitenkirchen- Doblwald in der Fassung vom _____ 2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ 2013 bis _____ 2013 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf der Innenbereichssatzung Nr. 9 Schweitenkirchen- Doblwald in der Fassung vom _____ 2013 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ 2013 bis _____ 2013 erneut beteiligt.

5. Der Entwurf der Innenbereichssatzung Nr. 9 Schweitenkirchen- Doblwald in der Fassung vom _____ 2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ 2013 bis _____ 2013 erneut öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf der Innenbereichssatzung Nr. 9 Schweitenkirchen- Doblwald in der Fassung vom 16.01.2014 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____ 2014 bis _____ 2014 erneut beteiligt.

7. Der Entwurf der Innenbereichssatzung Nr. 9 Schweitenkirchen- Doblwald in der Fassung vom _____ 2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ 2014 bis _____ 2014 erneut öffentlich ausgelegt.

8. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom _____ 2014 die Innenbereichssatzung Nr. 9 Schweitenkirchen- Doblwald in der Fassung vom _____ 2014 als Satzung beschlossen.

Schweitenkirchen, den _____ 2014

.....
(Albert Vogler, 1. Bürgermeister)

9. Die Übereinstimmung der Innenbereichssatzung Nr. 9 Schweitenkirchen- Doblwald in der Fassung vom _____ 2014 mit dem am _____ 2014 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt und die Satzung hiermit ausgefertigt.

Schweitenkirchen, den _____ 2014

.....
(Albert Vogler, 1. Bürgermeister)

10. Der Satzungsbeschluss wurde am _____ 2014 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass die Innenbereichssatzung ab diesem Zeitpunkt im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt wird. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung ist die Innenbereichssatzung Nr. 9 Schweitenkirchen- Doblwald in der Fassung vom _____ 2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Schweitenkirchen, den _____ 2014

.....
(Albert Vogler, 1. Bürgermeister)