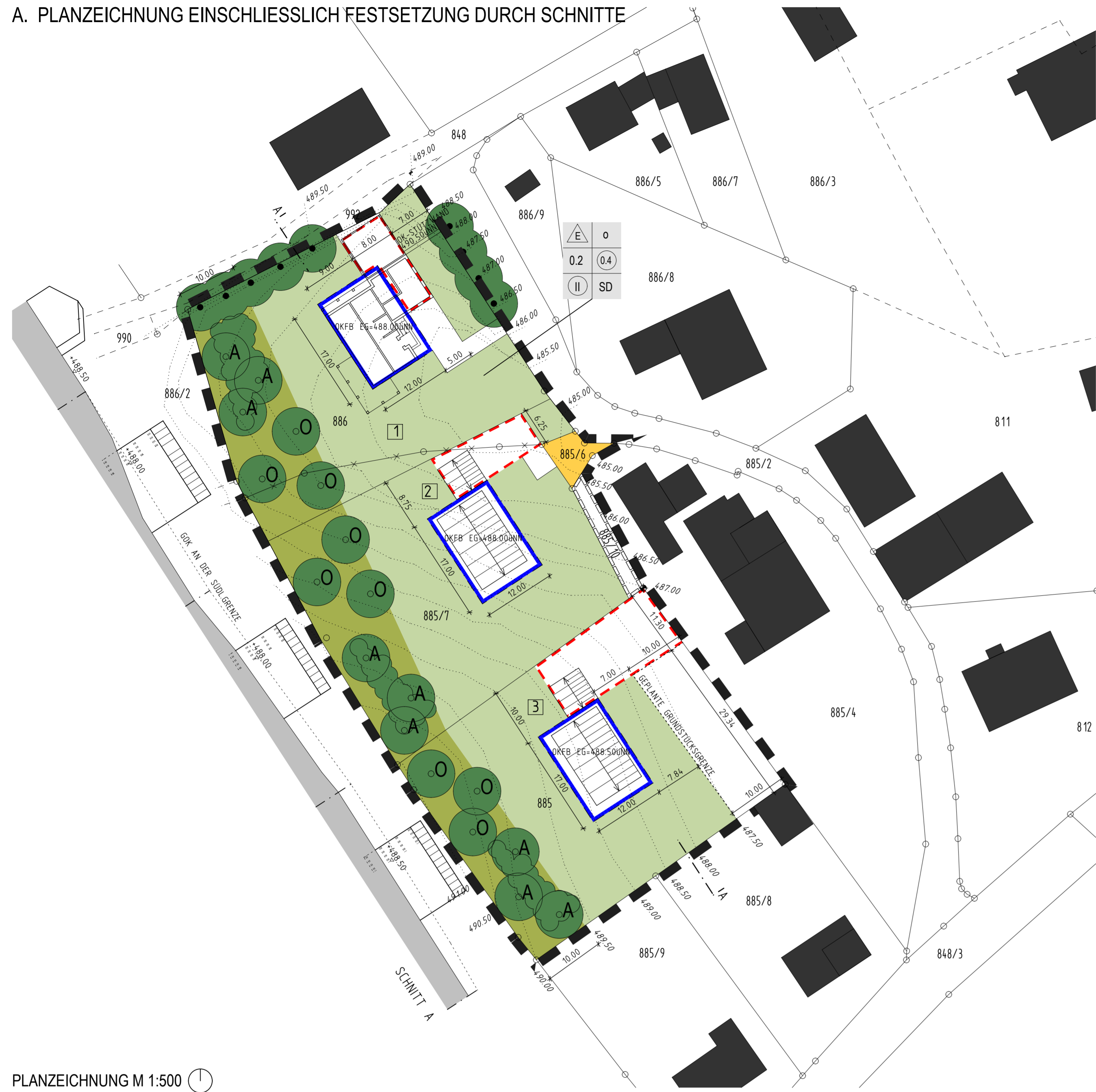


A. PLANZEICHNUNG EINSCHLIESSLICH FESTSETZUNG DURCH SCHNITTE



PLANZEICHNUNG M 1:500

GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN  
EINBEZIEHUNGSSATZUNG NR. 13.1  
'GUNDELSHAUSEN' - 1. ÄNDERUNG

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 Planzeicherverordnung (PlanZV) in der derzeit geltenden Fassung folgende Einbeziehungssatzung Nr. 13.1 "Gundelshausen" - 1. Änderung als

SATZUNG

Bestandteil der Einbeziehungssatzung ist die Planzeichnung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung mit den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text. Beigefügt ist die Begründung vom 01.06.2016 und die Eingriffsregelung und Angaben zur saP vom 07.09.2015.

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Maß der baulichen Nutzung**
  - 1.1 z.B. 0.2 Grundflächenzahl (je vorgeschlagener Parzellenfläche)
  - 1.2 z.B. 0.4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
  - 1.3 z.B. II 2 Vollgeschosse als Höchstmaß (I+D) (Definition Vollgeschoss: Art. 83 BayBo in Verbindung mit Art. 2 Abs. 5 BauBo in der Fassung vom 31.12.2007)
- Baugrenzen, Bauweise**
  - 2.1 O offene Bauweise
  - 2.2 — Baugrenze
  - 2.3 - - - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO z.B. Maschinenlager, Brennholzlager, Gerätelager.
  - 2.4 E nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen**
  - 3.1 Straßenverkehrsfläche
  - 3.2 Private befestigte Fläche
- Grünflächen**
  - 4.1 Private Grünfläche als Hausgarten
  - 4.2 Private Grünfläche als Ortsrandeinguindung
  - 4.3 +A Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung zur Artenauswahl
  - 4.4 +O Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung zur Artenauswahl
  - 4.5 +\* vorhandener Baumbestand: zu erhalten
  - 4.6 +•• Anpflanzung von Strauchhecken
- Sonstige Planzeichen**
  - 5.1 — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - 5.2 z.B. SD Satteldach
  - 5.3 —> Firstrichtung
  - 5.4 — Mit Geh-, Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Parzelle 3

C. HINWEISE

- Hinweise durch Planzeichen**
  - 1.1 bestehende Gebäude
  - 1.2 vorgeschlagene Gebäude
  - 1.3 bestehende Grundstücksgrenzen
  - 1.4 aufzuhebende Grundstücksgrenzen
  - 1.5 geplante Grundstücksgrenzen
  - 1.6 z.B. 132/1 Flurnummer

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- D.1 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- D.2 Je Einzelhaus sind grundsätzlich max. 2 Wohneinheiten zulässig wobei die zweite Wohneinheit 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.
- D.3 Zulässig sind nur rechteckige Baukörper im Seitenverhältnis von mindestens 1:1,2 und höchstens 1:1,6.
- D.4 Es sind für Wohnhäuser und Garagen nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung bis 25° zulässig. Der Dachüberstand zum Giebel darf max. 30 cm, zur Traufe max. 50 cm betragen.

- D.5 Als Dachdeckung bei den Satteldächern von Wohnhäusern und Garagen darf nur rote Dacheindeckung verwendet werden.
- D.6 Dachgauben sind nicht zulässig.
- D.7 Ein Kniestock ist nicht zulässig.
- D.8 Wandhöhen bis 6,20 Meter ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand.
- D.9 Für die Höhenlage der Gebäude wird die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses wie folgt festgesetzt:  
Parzelle 1: maximal 488,00m über Normalnull  
Parzelle 2: maximal 488,00m über Normalnull  
Parzelle 3: maximal 488,50m über Normalnull  
Eine Abweichung von +/- 30 cm nach oben und unten ist zulässig.
- D.10 Dächer von Anbauten, Wintergärten und Vordächer sind in anderer Form, Neigung und Deckung als obenstehend zulässig.
- D.11 Die Fassaden der Wohngebäude sind zu verputzen. Zulässig sind weiße und pastellfarbene Anstriche. Grelle und leuchtende Farben werden ausgeschlossen. Zulässig sind zudem Holzverschalungen, naturbelassen oder braun lasiert.
- D.12 Eine Einfriedung der Baugrundstücke mit Maschendraht- oder Holz- oder Metallzaun ist in einer max. Höhe bis 1,8 Meter über das jeweils natürliche Gelände zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig.
- D.13 Überdachungen, Pergolen, Freisitze, unbeheizte Anbauten sind mit einer Grundfläche bis insgesamt 40 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Unterirdische vollständig vom Erdreich überdeckte Bauteile mit teilweise sichtbaren Zugängen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nicht überdeckte Nebenanlagen wie z.B. Poolanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Abdeckungen bis 100 cm sind keine Überdachungen. Darüber hinaus zulässig sind überdeckte Nebenanlagen im Sinn des § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO z.B. Maschinenlager, Brennholzlager, Gerätelager außerhalb der Baugrenzen mit einer Grundfläche bis 18 m<sup>2</sup> und einer Wandhöhe von maximal 3,0m, wobei Giebelhöhen unberücksichtigt bleiben. Je Parzelle sind bis zu drei Nebenanlagen zulässig.
- D.14 Pflasterbeläge mit Fugenvergruss sowie bituminöse oder betonierte Befestigungen sind nicht zulässig.
- D.15 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur unmittelbar angrenzend an Garagen und Wohnhäuser zulässig. Sie sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes. Geländeaufformungen 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 1,0 m betragen. Für die Auffüllung des Geländes darf nur schotterfreier Erdaushub ohne Fremdstoffe (ZÜ-Material) verwendet werden. Im Bereich der Parzelle 1 muss entlang der Westgrenze ein offener Graben erstellt werden, der so breit und tief ausgekottet ist, dass er eine Abfuhr für Regenwasser bildet und gedrosselt über die vorhandene Rohrleitung in den offenen Graben an der Südgrenze entleert. Der offene Graben muss entlang der West- und Südgrenze einen Abstand von mindestens 1,0 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze einhalten.
- D.16 Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen als Naturstein- oder Gabionenwand bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig. Stützmauern aus Stahlbeton sind nur im Bereich der Garagenzufahrten zulässig.
- D.17 Versorgungsleitungen für Elektrizität, alle Leitungen der Telekommunikationstechnik sowie sonstige Niederspannungsleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen im Erdreich verkerbelt zu führen.
- D.18 Die geplanten Bauvorhaben sind an die öffentliche Regenwasserkanalisation und Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Schweitenkirchen anzuschließen. Der Oberflächenwasserabfluss, der im Bestand durch einen Graben gefasst und dem bestehenden Kanaleinlauf zugeführt wird, darf durch die Erschließung und Bebauung der Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Der Graben kann angepasst und verrohrt werden, aber es darf kein wild abfließendes Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Der Rohrquerschnitt ist entsprechend dem Grabenprofil so zu wählen, dass bei max. Beanspruchung des Grabenprofils (bordvoller Abfluss) kein Rückstau durch die Verrohrung entsteht.
- D.19 Private Grünfläche zur Ortsrandeinguindung  
Diese Flächen sind mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Von den festgesetzten Standorten kann geringfügig bis maximal 3,0 m abgewichen werden. Die verbleibenden Flächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen mit autochthonem Saatgut anzulegen und entsprechend zu pflegen. Pflanzungen sind dauerhaft zu sichern. Ausfälle sind umgehend, in der darauffolgenden Pflanzperiode, zu ersetzen.
- D.20 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 wasserdrurchlässigen Belag zu versehen.  
Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung oder Obstbaum, Mindestpflanzqualität H, 3xv, STU 10-12 cm). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet. Die übrigen Gehölzpflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen und max. 50% Ziersträuchern auszuführen.
- D.21 Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung zur Artenauswahl  
A heimischer, standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung (Großbaum- mittelgroßer Baum)  
Mindestpflanzqualität: HST, 3xv, STU 12-14 cm  
Stückzahlen und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung  
O Obstbäume in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand  
Mindestpflanzqualität: H, 4xv, STU 10-12 cm (Unterlage Sämling)  
Stückzahlen und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung
- D.22 Anpflanzung vom Strauchhecken in Anlehnung an Arten der potentiell nachtürlichen Vegetation  
Corylus avellana (Haselnuß)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Hartriege)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)  
Rhamnus frangula (Faulbaum)  
Sambucus nigra (Holunder)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- D.23 Pflanzdichte: flächendeckend je nach Art mindestens 1-2 Stück je 1,50 m<sup>2</sup>, min. 3-5 Stück einer Art sind zusammenzupflanzen. Mindestqualität Str, 2xv, 60-100 cm  
Flächengröße und Standort (ca.) gemäß zeichnerischer Festsetzung  
Zeitpunkt der Pflanzung  
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen

E. HINWEISE DURCH TEXT

- E.1 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- E.2 Bedingt durch die Ortsrandlage und dem noch teils landwirtschaftlich geprägten Gundelshausen muss mit Geruchs- und Lärmbeeinträchtigung durch die Landwirtschaft auch abends und am Wochenende gerechnet werden.
- E.3 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.
- E.4 Es wird empfohlen, das von Dachflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und wieder zu verwenden.
- E.5 Alle Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
- E.6 Die Verteilerschranke 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.
- E.7 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG.
- E.8 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

F. VERFAHRENSVERMERKE

- F.1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung 30.05.2017 vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 13.1 "Gundelshausen" beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- F.2 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Satzungsentwurf vom 29.09.2020 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
- F.3 Der Satzungsentwurf in der Fassung vom ..... mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- F.4 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Satzungsentwurf vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... erneut stattgefunden. (§ 4a Abs. 3 i.V. mit § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
- F.5 Der Satzungsentwurf in der Fassung vom ..... mit Begründung wurde gemäß § 4a Abs. 3 i.V. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.
- F.6 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 13.1 "Gundelshausen" in der Fassung vom ..... 6 als Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- F.7 Ausgefertigt

Schweitenkirchen, den .....

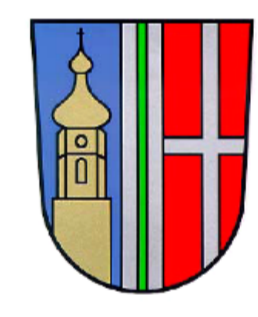
(Josef Heigenhauser, 1. Bürgermeister) (Siegel)

F.8 Der Satzungsbeschluss vom ..... wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung Nr. 13.1 "Gundelshausen" - 1. Änderung mit Begründung wird seit diesem Zeitpunkt zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt dort auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit rechtskräftig. Auf Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung Nr. 13.1 "Gundelshausen" - 1. Änderung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Schweitenkirchen, den .....

(Josef Heigenhauser, 1. Bürgermeister) (Siegel)



GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN  
EINBEZIEHUNGSSATZUNG NR. 13.1  
'GUNDELSHAUSEN' - 1. ÄNDERUNG

Planungsstand: 29.09.2020

BAULEITPLAUNG:  
Architekturbüro Obereisenbuchner  
Schulstraße 13 - 85276 Pfaffenhofen  
T: 08441 78999 0  
F: 08441 78999 29  
info@architekturbuero-obereisenbuchner.de

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