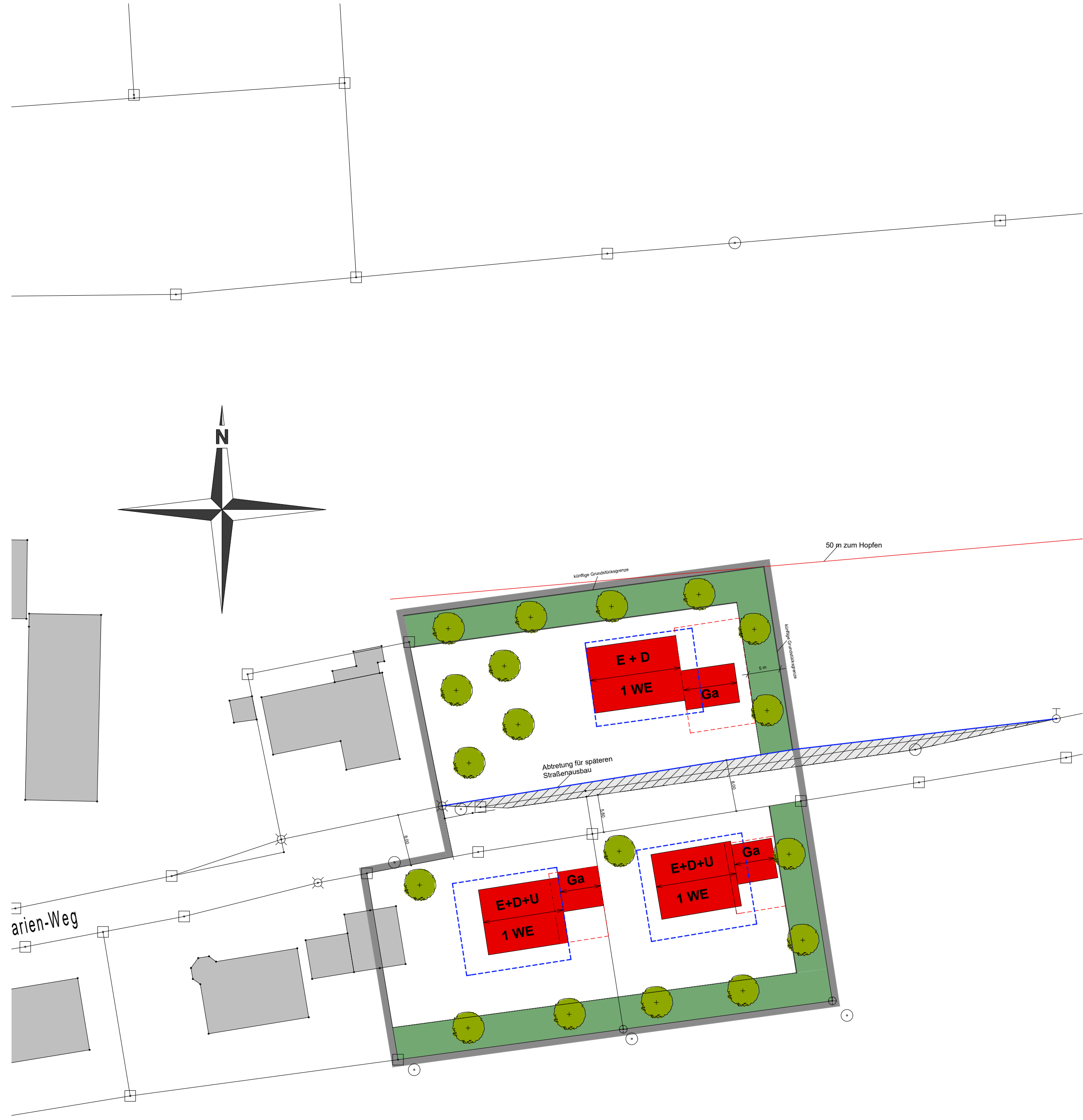


# Lageplan M 1 : 500



## Gemeinde Schweitenkirchen Einbeziehungssatzung Nr.19 "Giegenhausen St.-Marien-Weg"

mit integrierter Grünordnung

Die Gemeinde Schweitenkirchen erläßt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, sowie der Bauordnungsverordnung und der Planzeichenverordnung in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die Einbeziehungssatzung Nr. 19 "Giegenhausen St.-Marien-Weg" als

### Satzung.

Bestandteile der Einbeziehungssatzung sind die Planzeichnung im Lageplan M 1:500 und die Festsetzungen mit Begründung durch Text.

Der Einzugsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst den südöstlichen Ortsrand des Gemeindeteils Giegenhausen, mit einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 543, sowie die Grundstücke Fl.-Nr. 612/3 und 612/4 der Gemarkung Schweitenkirchen.

## A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Beschränkung der Anzahl der Wohnungen und der Vollgeschosse**
  - 1.1 Beschränkung der Wohneinheiten je Einzelhaus und der Vollgeschosse (siehe auch B. 1.)
- Baugrenze, Bauweise**
  - 2.1 Baugrenze
- Grünflächen und Bäume**
  - 3.1 Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung als Feldhecke
  - 3.2 Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art
- Sonstige Planzeichen**
  - 4.1 Umgrenzung für Garagen und Carports
  - 4.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
  - 4.3 Maßangaben in Metern
  - 4.4 Einzuhaltender Satteldachverlauf
  - 4.5 Schnittlinie für Geländeschnitt

## B. Festsetzungen durch Text

- Im Einbeziehungsbereich der Satzung wird festgesetzt: Das max. zulässige Maß der baulichen Nutzung beträgt: **GRZ = 0,30; GFZ = 0,50**. Zulässig sind nur Einzelhäuser (keine Doppelhäuser oder Hausgruppen), E+D, bzw. E+D+U mit max. 1 Wohneinheit. Das Dachgeschloß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschloß im Sinne der Bayerischen Bauordnung darstellen.
- Die Höhe des OK Rohfußbodens im Erdgeschoss wird mit max. 50 cm über Straßenniveau im Eingangsbereich festgelegt. Die max. Wandhöhe wird bei E+D+U mit **6,40 m** hangseitig, bei E+D mit **4,20 m** festgesetzt, gemessen an der Außenwand vom Rohfußboden des Erdgeschosßes bzw. Kellergeschosßes, bis zur Verschneidung mit der Dachhaut.
- Es sind nur rechteckige Baukörper zulässig. Die Gebäudelänge muss gegenüber der Gebäudebreite deutlich überwiegen (mind. 1 : 1,2).
- Fassadengestaltung: die Anstriche der Außenfassaden dürfen nur in heller Farbgestaltung in weiß oder pastellfarbenen ausgeführt werden. Grelle oder leuchtende Farbtöne sind nicht zulässig.
- Als Dachform sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zugelassen. Die Dachneigung wird mit 36° bis 46° festgesetzt. Die Dächer sind mit naturrotten oder rotbraunen Dachziegeln zu decken. Die Dachüberstände an Ortgang und Traufe dürfen max. 80 cm betragen.
- Es wird eine max. Kniestockhöhe von 50 cm festgesetzt, gemessen an der Außenwand von OK Rohfußboden im Dachgeschloß bis Unterkante Fußpfette.
- Die Breite von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern wird auf ein Drittel der Gebäudelänge begrenzt. Einzelne Dachgauben werden auf eine max. Breite von 1,60 m festgelegt. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Gauben) darf je Seite maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die Dächer von Wintergärten, Vordächer und Dachgauben sind in anderer Form und Neigung erlaubt.
- Garagen  
Garagen, einschließlich deren Nebenräume können unter folgenden Bedingungen an eine vorhandene oder geplante Grundstücksgrenze gebaut werden: bei giebelständigem Grenzausbau ist eine Länge von 7,00 m entlang der Grenze einzuhalten. Die Dächer der Garagen sind in Dachneigung und Deckung an das Hauptgebäude anzupassen. Zufahrten bis 5 m von der Straßenkante und Stauräume vor den Garagen dürfen nicht eingezäunt werden.
- Grünflächen  
9.1 Private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung als Feldhecke

Als Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft hin wird ein 5 m breiter Pflanzstreifen angelegt, der mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Auszuführen als 3-reihige Bepflanzung mit einem Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m. Die Anpflanzung dient auch als Schutzstreifen gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Felder.

- Pflanzenauswahl**  
Sträucher:  
Amelanchier (Felsenbirne)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Harttriegel)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Prunus spinosa (Schlehdom)  
Viburnum lantana (Wolliger Schnellball)  
Bäume:  
Acer campestre (Feldahorn)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Quercus (Eiche)  
Tilia cordata (Linde)  
Fagus sylvatica (Buche)  
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
Obstbäume, Hochstamm, in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand

Die Anpflanzung von immergrünen Nadelgehölzen im Ortsrandbereich ist nicht zulässig.  
**Mindestpflanzqualität:**  
Bäume: Hei, 2 x v, 150 - 200 cm  
Sträucher: Str, 2 x v, 60 - 100 cm

- 9.2 Private Grünflächen als Hausgarten  
Die private Gartengestaltung sollte möglichst naturnah und mit Pflanzen erfolgen, die als Insektenweide während der Hauptvegetationszeit dienen.  
Von den Standorten der im Lageplan dargestellten großkronigen heimischen Laubbäume darf max. 10 m abgewichen werden.

- Pflanzenauswahl**  
Bäume:  
Acer campestre (Feldahorn)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Tilia cordata (Linde)  
Fagus sylvatica (Buche)  
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
Obstbäume, Hochstamm, in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand

**Mindestpflanzqualität:**  
Bäume: Hei, 2 x v, 150 - 200 cm  
Sträucher: Str, 2 x v, 60 - 100 cm

- 9.3 Zeitpunkt der Pflanzung  
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.

10. Einfriedungen  
Eine Einfriedung der Baugrundstücke mit Zäunen ist in einer max. Höhe von 1,20 m zugelassen. Im Straßenbereich sind naturfarbene Holzlatenzäune mit senkrechter Lattung oder Metallstabgitter in unauffälliger Farbgebung zulässig. Im rückwärtigen Bereich und zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune erlaubt. Zaunsockel, sowie Gartenmauern sind nicht zulässig.

11. Geländeänderungen  
Geländeänderungen (Abtrag und Auffüllung) sind zu minimieren und dem Geländereief der Umgebung angepasst, im Böschungsverhältnis von max. 1 : 2 weich auszuführen. Der Mindestabstand des Böschungsfußes zur Grundstücksgrenze muß mind. 1 Meter betragen, um Erosionen, bzw. Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu halten.

## C. Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen
- Bestehende Wohn- und Nebengebäude
  - vorgeschlagene Baukörper
  - bestehende Grundstücksgrenzen
  - geplante Grundstücksgrenzen
  - z.B. 555/1 Flurstücksnummern
  - abzutretende Fläche für Straßenausbau

2. Hinweise durch Text  
2.01 Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2.02 Bedingt durch die Ortsrandlage und dem noch größtenteils landwirtschaftlich geprägtem Ortsteil Giegenhausen, muß mit Geruchs-, Staub - und Lärmbelastigung durch die Landwirtschaft, auch nachts und an den Wochenenden gerechnet werden.

2.03 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl.-Nr. 10/1995, Seite 279 "Erhalt der Sickerfähigkeit von Flächen" soweit als möglich zu vermeiden. Offene Stellplätze, Grundstückszugänge und -zufahrten sind funktionsabhängig zu befestigen, so dass ein möglichst geringer Abflußbeiwert (max. 0,60) erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentliche Verkehrswege und Grundstücke erfolgen.

2.04 Es wird empfohlen, das von den Dachflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und wiederzuverwenden. Bei einer Regenwasserversicherung auf dem Grundstück ist zu prüfen, ob ausreichend sickerfähiger Untergrund ansteht. Bei sickerfähigem Untergrund ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazu eingeführten Technischen Regeln (TREGNW) und das Arbeitsblatt DWAA-138 zu beachten. Der Oberflächenwasserabfluß darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.

2.05 Die geplanten Gebäude im Bereich der Einbeziehungssatzung sind an die örtliche Kanalisation (Trennsystem) anzuschließen.

2.06 Die geplanten Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes Paunzhausen anzuschließen.

2.07 Die Verteilerschränke des Stromversorgers werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Einfriedungen integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt und sind dort kostenfrei zu dulden. Der Anschluss an das Stromversorgungsnetz erfolgt über Erdkabel. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme verwendet werden, die bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind.

2.08 Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Pfaffenhofen/Ilm.

2.09 Im Bereich des Planungsgebietes sind aus der derzeitigen Aktenlage keine Flächen mit Altlastverdacht oder sonstigen Bodenverunreinigungen bekannt. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen ein konkreter Altlastverdacht ersichtlich werden, so ist das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

2.10 Bepflanzungsplanung  
Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Bepflanzungsplan zur Genehmigung einzureichen, der die privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung und den Hausgartenbereich darstellt.

2.11 Naturschutz/ Artenschutz  
Auf die Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes nach § 39 i.V.m. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird insbesondere bei der Baufeldfreimachung hingewiesen. Sollten Anzeichen für eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Vogelarten der Agrarflur (z.B. Feldlerche) bestehen, so sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen zu ergreifen.

2.12 Denkmalschutz  
Das Planungsgebiet befindet sich in einem Bereich, in dem Bodendenkmäler vermutet werden. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

## D. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.02.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 19 "Giegenhausen St.-Marien-Weg" mit integrierter Grünordnung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 19 "Giegenhausen St.-Marien-Weg" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 19 "Giegenhausen St.-Marien-Weg" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Zu dem geänderten Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 19 "Giegenhausen St.-Marien-Weg" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom ..... mit Begründung, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.
- Der geänderte Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 19 "Giegenhausen St.-Marien-Weg" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Schweitenkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Einbeziehungssatzung Nr. 19 "Giegenhausen St.-Marien-Weg" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Schweitenkirchen, den .....  
1. Bürgermeister Josef Heigenhauser

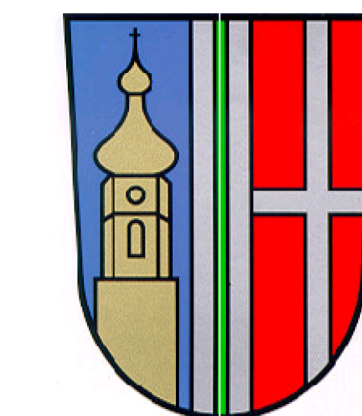
7. Die Übereinstimmung der Einbeziehungssatzung Nr. 19 "Giegenhausen St.-Marien-Weg" mit dem am ..... gefassten Sitzungsbeschluss wird bestätigt und die Satzung hiemit ausgelegt.

Schweitenkirchen, den .....  
1. Bürgermeister Josef Heigenhauser

8. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung Nr. 19 "Giegenhausen St.-Marien-Weg" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass die Einbeziehungssatzung Nr. 19 "Giegenhausen St.-Marien-Weg" ab diesem Zeitpunkt in der Gemeindeverwaltung zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten wird und über den Inhalt dort auf Verlangen Auskunft erteilt wird. Auf die 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. 19 "Giegenhausen St.-Marien-Weg" in Kraft.

Schweitenkirchen, den .....  
1. Bürgermeister Josef Heigenhauser

## GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN



## EINBEZIEHUNGSSATZUNG NR.19 "Giegenhausen St.-Marien-Weg"

mit integrierter Grünordnung

Planung:  
Dipl.-Ing. (FH) Anne-Marie Fuchs  
Baldwinstr. 9  
85283 Wolnzach - Burgstall

Planfassung:  
Entwurf vom 09.02.2021