

Lageplan M 1: 1000



Gemeinde Schweitenkirchen Einbeziehungssatzung Nr. 1 "Holzhausen" 2. Änderung

mit integrierter Grünordnung

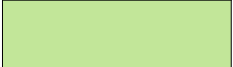
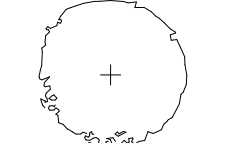


Die Gemeinde Schweitenkirchen erläßt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, sowie der Bauordnungsverordnung und der Planzeichenverordnung in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die 2. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 1 "Holzhausen" als

Satzung.

Bestandteile der Einbeziehungssatzung sind die Planzeichnung im Lageplan M 1:1000, und die Festsetzungen mit Begründung durch Text.

Der Einzugsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst den gesamten im Zusammenhang bebauten Ortsteil Holzhausen.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1.  Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung
2.  Anpflanzung von Einzelbäumen lt. Pflanzliste
3.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
4.  Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

B. Festsetzungen durch Text

1. Der Geltungsbereich der Satzung wird als Dorfgebiet festgesetzt.
2. Zulässig sind nur Einzelhäuser (keine Doppelhäuser oder Hausgruppen), max. E+1+D mit maximal 3 Wohneinheiten. Die Wohneinheiten dürfen nicht nebeneinander, sondern ausschließlich übereinander angeordnet werden. Ausnahmen werden bei Bestandsgebäuden (großen Bauernhäusern) zugelassen; hier dürfen max. zwei Wohnungen nebeneinander angeordnet werden, sofern dadurch der Einzelhauscharakter gewahrt bleibt.
Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung beträgt maximal: GRZ 0,30; GFZ 0,50.
3. Die Dachneigung wird mit 20° bis 46° festgesetzt; die max. Kniestockhöhe mit 0,50 m. Die Dächer sind mit naturroten oder rotbraunen Dachziegeln zu decken. Die Dachformen und Firstrichtungen sind der umliegenden Bebauung anzugleichen. Satteldächer sind symmetrisch auszuführen. Einzelne Satteldachgauben werden auf eine max. Breite von 1,60 m festgelegt. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 38° zugelassen.
4. Die zulässige Sockelhöhe wird mit max. 40 cm, gemessen von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberkante bis OK FFB im EG, festgelegt.
5. Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzung liegen. Stauräume vor den Garagen dürfen nicht eingefriedet werden. Im übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schweitenkirchen.
6. Private Grünflächen
Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.


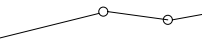
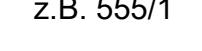
Artenauswahl:

Acer campestre (Feldahorn)
Betula pendula (Birke)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Obstbäume, Hochstamm, in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand

Die Anpflanzung von immergrünen Nadelgehölzen im Ortsrandbereich ist nicht zulässig.

Mindestpflanzqualität:
Hei, 2 x v, 150 - 200 cm

C. Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen
 - 1.1  Bestehende Wohn- und Nebengebäude
 - 1.2  bestehende Grundstücksgrenzen
 - 1.3 z.B. 555/1  Flurstücksnummern
2. Hinweise durch Text
 - 2.1 Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
 - 2.2 Bedingt durch die Ortsrandlage und dem noch größtenteils landwirtschaftlich geprägtem Ortsteil Holzhausen, muß mit Geruchs-, Staub- und Lärmbelastigung durch die Landwirtschaft, auch nachts und an den Wochenenden gerechnet werden.
 - 2.3 Bei Neubauten gilt: 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 Einführungs-systeme verwendet werden, die bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind.
 - 2.4 Stellplätze
Die notwendigen Stellplätze sind nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schweitenkirchen, im zum Zeitpunkt der Planeinreichung gültigen Stand, nachzuweisen und herzustellen.

D. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.05.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 1 "Holzhausen" mit integrierter Grünordnung beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 2. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 1 "Holzhausen" 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.
3. Der Entwurf der 2. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 1 "Holzhausen" 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.
4. Zu dem geänderten Entwurf der 2. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 1 "Holzhausen" 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.
5. Der geänderte Entwurf der 2. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 1 "Holzhausen" 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.
6. Die Gemeinde Schweitenkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 2. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 1 "Holzhausen" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Schweitenkirchen, den

1. Bürgermeister Josef Heigenhauser

7. Die Übereinstimmung der 2. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 1 "Holzhausen" mit dem am gefassten Sitzungsbeschluss wird bestätigt und die Satzung hiermit ausgefertigt.

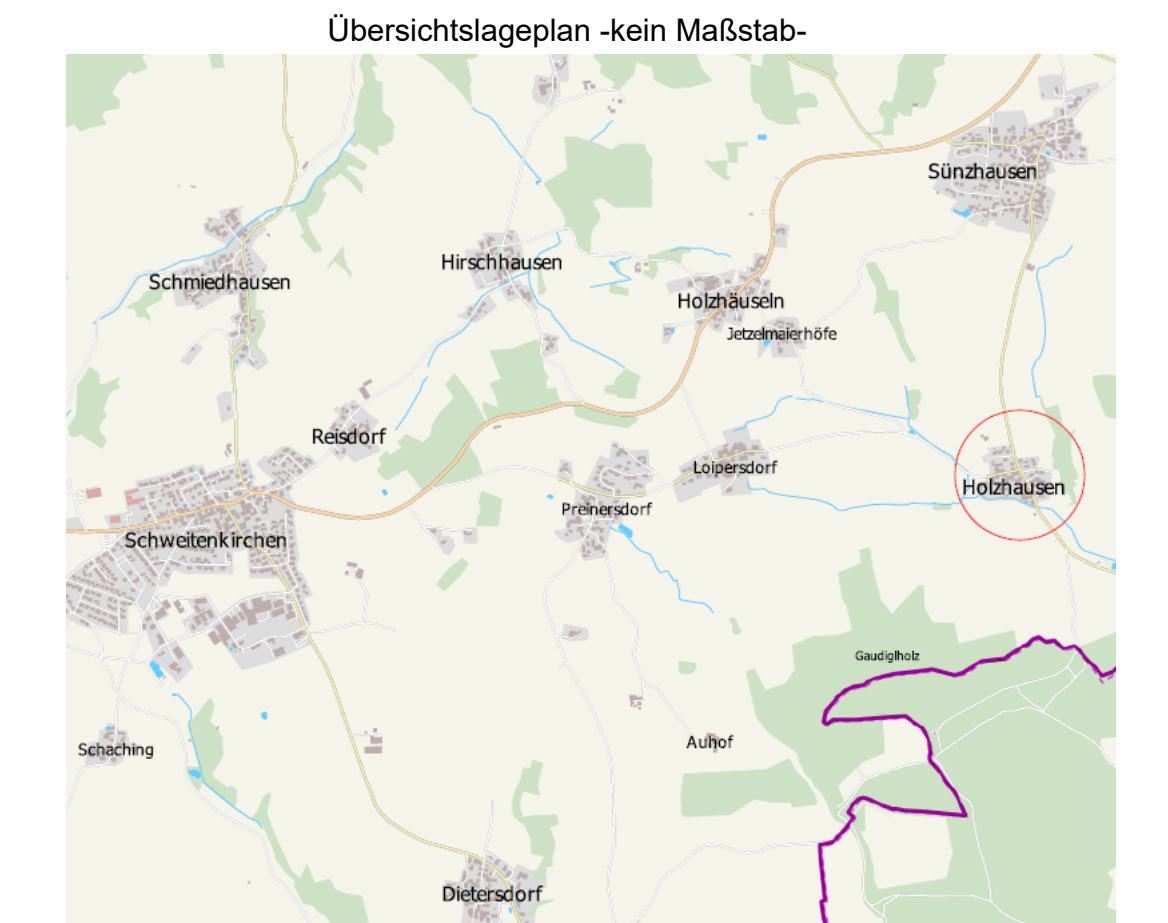
Schweitenkirchen, den

1. Bürgermeister Josef Heigenhauser

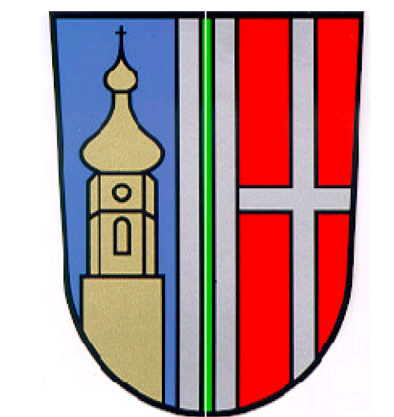
8. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 1 "Holzhausen" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass die 2. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 1 "Holzhausen" ab diesem Zeitpunkt in der Gemeindeverwaltung zu 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 2. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 1 "Holzhausen" in Kraft.

Schweitenkirchen, den

1. Bürgermeister Josef Heigenhauser



GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN



EINBEZIEHUNGSSATZUNG NR.1 "HOLZHAUSEN" 2. Änderung

mit integrierter Grünordnung

Planung:

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

Planungsstand:
Fassung zur Auslegung vom 06.07.2021