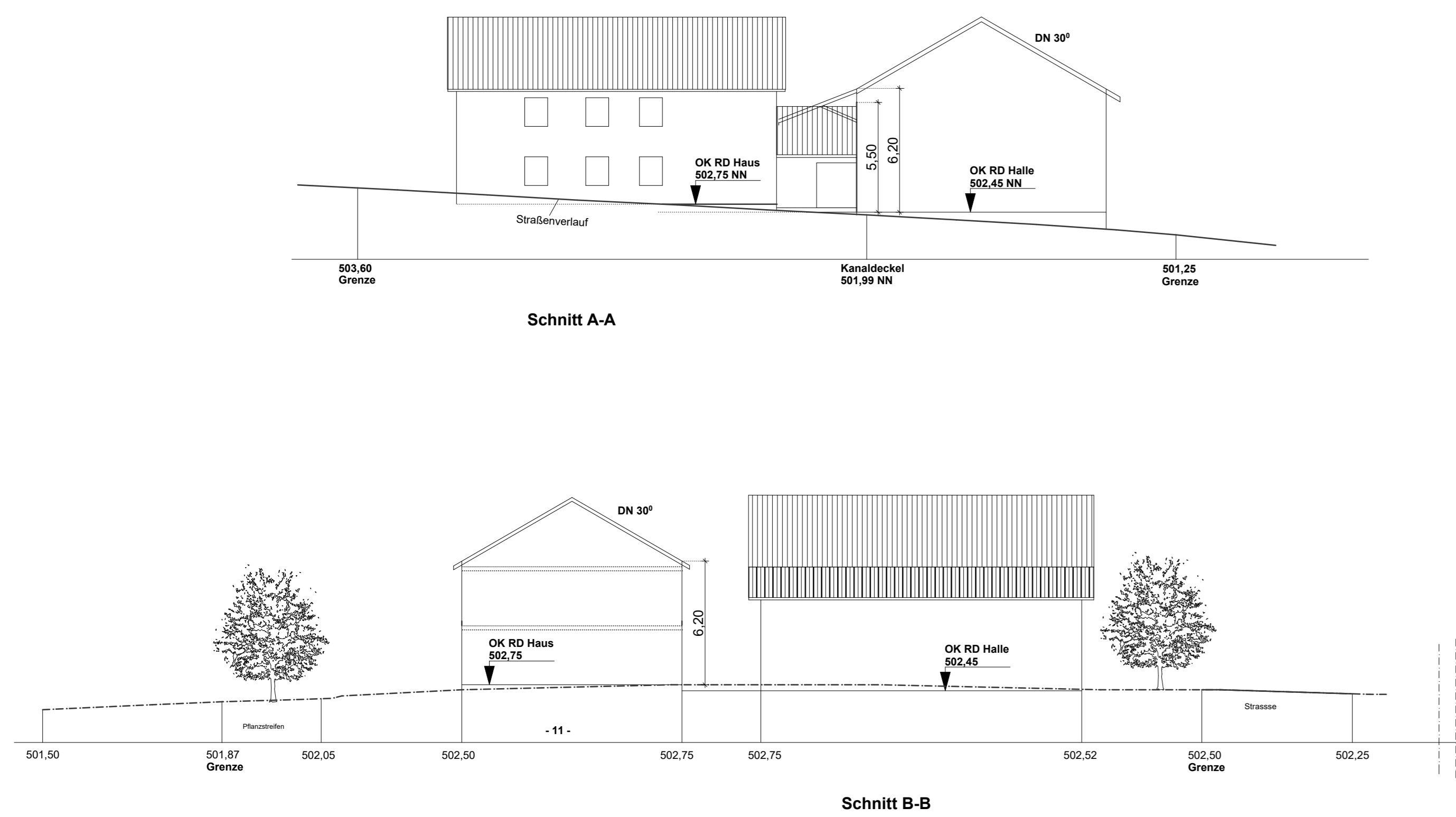


# Lageplan M 1 : 500



# Schnitte M 1 : 200



## Gemeinde Schweitenkirchen Einbeziehungssatzung Nr.18 "Dürnzhausen-Wolnzacher Straße"

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. 18 "Dürnzhausen - Wolnzacher Straße" als

### Satzung.

Bestandteile der Einbeziehungssatzung sind die Planzeichnung im Lageplan M 1:1000, die Geländeschnitte M 1:200 und die Festsetzungen mit Begründung durch Text.

Der Einzugsbereich der Einbeziehungssatzung liegt gegenüber dem Haus der Vereine, am westlichen Ortsrand des Gemeindeteils Dürnzhausen und umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 615/6 der Gemarkung Dürnzhausen.

## A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Beschränkung der Anzahl der Wohnungen und der Vollgeschosse**
  - 1.1 2 WE E+1 E+D 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 Ortsrandeinguordnung 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 ist nur ein Einzelhaus (kein Doppelhaus), E+1 oder E+D mit max. 2 Wohneinheiten. Die Wohneinheiten dürfen nicht nebeneinander, sondern ausschließlich übereinander angeordnet werden. Bei E+D darf das Dachgeschöß im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschöß im Sinne der Bayerischen Bauordnung werden.
- Die Höhe des OK Rohfußbodens im Erdgeschoss wird in den Schnitten festgelegt. Die max. Wandhöhe wird bei E+D mit 4,20 m festgesetzt, gemessen an der Außenwand, vom Rohfußboden im Erdgeschöß bis zur Verschniedung mit der Dachhaut. Bei E+1 darf die Wandhöhe max. 6,20 m betragen, gemessen an der Außenwand, vom OK Rohfußboden des Erdgeschößes bis zur Verschniedung 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. Holzverkleidungen sind in Naturtönen auszuführen.
- Als Dachform sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zugelassen. Die Dachneigung wird bei E+D mit 38° bis 46° festgesetzt, bei E+1 von 22° bis 30°. Die Dächer sind mit naturroten oder rotbraunen Dachziegeln zu decken. Die Dachüberstände des Wohnhauses und der Garage dürfen am Ortsgang/Giebel max. 35 cm, an der Traufe max. 55 cm betragen.
- Die Breite von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern wird auf max. 33% der Gebäudelänge begrenzt. Einzelelemente dürfen 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. Dachanschnitte sind nicht zulässig. Die Dächer von Zwerchgiebeln und Dachgauben sind in anderer Form und Neigung erlaubt. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 38° zugelassen.
- Nebengebäude**  
Die Dächer der Garage und des Aufzughauses sind in Dachneigung und Deckung an das Hauptgebäude bzw. die Halle anzupassen. Die max. Wandhöhe der Garage darf max. 3,50 m betragen, gemessen an der Außenwand, vom Rohfußboden Erdgeschoss bis zur Verschniedung mit der Dachhaut. Holzfahrten bis 5 m von der Grundstücksgrenze dürfen nicht eingezäunt werden, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Durchgangsverkehr zu gewährleisten.
- Lagerhalle**  
Die Höhe des Erdgeschößfußbodens wird in den Schnitten festgelegt. Die Wandhöhe darf max. 6,20 m betragen, gemessen an der Außenwand, von OK Rohfußboden des Erdgeschößes bis zur Verschniedung mit der Dachhaut. Es ist ein symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 18° bis 30°, mit Ziegeldeckung in naturrot oder rotbrauner Farbgebung zugelassen. Das Vordach kann in abweichendem Material, wie z.B. Titanzink gedeckt werden. Dachüberstände an Traufe und Organg werden mit max. 0,80 m erlaubt. Das Vordach an der Hofseite ist auf eine Ausladung von höchstens 4 m begrenzt. Die Fassadenflächen sind als Putzoberflächen, die in hellen Farbtönen gestrichen werden, auszuführen und / oder mit Holzverkleidung in vertikaler Verschalung zu gestalten. Ein Anstrich der Holzverschalung darf nur in Naturtönen erfolgen.
- Grünflächen**
  - 9.1 Private Grünflächen zur Ortsrandeinguordnung als Feldhecke  
Als Ortsrandeinguordnung 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. Im Abstand von ca. 10 m ist jeweils ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. 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 (Hartriegel)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Euonymus europaeus (Pflaflenhütchen)  
Prunus spinosa (Schlehorn)  
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
  - 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

- 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 sind nicht zulässig.
- 11. Geländeveränderungen**  
Geländeveränderungen (Abtrag und Auffüllung) sind zu minimieren und dem Gelände relief 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

- Hinweise durch Planzeichen**
  - 1.1 Bestehende Wohn- und Nebengebäude
  - 1.2 vorgeschlagene Baukörper
  - 1.3 bestehende Grundstücksgrenzen
  - 1.4 z.B. 555/1 Flurstücksnummern

- Hinweise durch Text**
  - 2.01 Die Planzeichnung ist zur Maßnahme nur bedingt geeignet.
  - 2.02 Bedingt durch die Ortsrandlage und dem noch größtenteils landwirtschaftlich geprägtem Ortsteil Dürnzhausen, muß mit Geruchs-, Staub- und Lärmbelastung durch die Landwirtschaft, auch nachts und an den Wochenenden gerechnet werden.
  - 2.03 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl - Nr. 10/1985, Seite 279 "Erhalt der Sickerfähigkeit von Flächen" soweit als möglich zu vermeiden. Offene Stieplätze, 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 Regenwasserversickerung auf dem Grundstück ist zu prüfen, ob ausreichend sicherer Untergrund ansteht. Bei sicherfähigem Untergrund ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFriV) mit den dazu eingeführten Technischen Regeln (TRENIW) 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 der Gemeinde Schweitenkirchen (Trennsystem) anzuschließen.
  - 2.06 Die geplanten Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes Panzhausen 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 dünden. 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/Im.
  - 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 Ortsrandeinguordnung und den Hausgartenbereich darstellt, ebenso die befestigten Flächen und Zufahrten.
  - 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. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sollte die Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgen.
  - 2.12 Denkmalschutz  
Das Planungsgebiet befindet sich in einem Bereich, in dem Bodendenkmäler vermutet werden. Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG unterliegen.

## D. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.02.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 18 "Dürnzhausen - Wolnzacher Straße" mit integrierter Grünordnung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 18 "Dürnzhausen - Wolnzacher Straße" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 29.09.2020 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. 18 "Dürnzhausen - Wolnzacher Straße" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 29.09.2020 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. 18 "Dürnzhausen - Wolnzacher Straße" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom ..... mit Begründung, wurde 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. 18 "Dürnzhausen - Wolnzacher Straße" 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. 18 "Dürnzhausen - Wolnzacher Straße" mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Die Übereinstimmung der Einbeziehungssatzung Nr. 18 "Dürnzhausen - Wolnzacher Straße" mit dem am ..... gefassten Sitzungsbeschluss wird bestätigt und die Satzung hiermit ausgelegt.

Schweitenkirchen, den .....

1. Bürgermeister Josef Heigenhauser

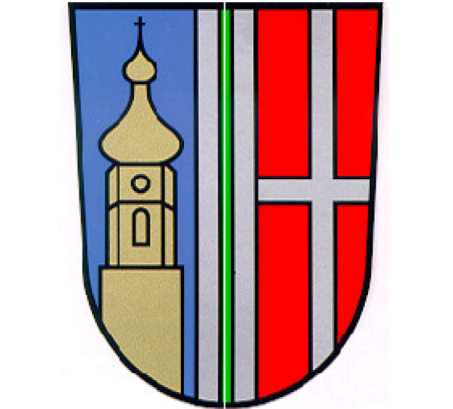
Schweitenkirchen, den .....

1. Bürgermeister Josef Heigenhauser

Schweitenkirchen, den .....

1. Bürgermeister Josef Heigenhauser

# GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN



## EINBEZIEHUNGSSATZUNG NR.18 "Dürnzhausen - Wolnzacher Straße"

mit integrierter Grünordnung

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

Planungsstand:  
Fassung zur Auslegung  
29.09.2020