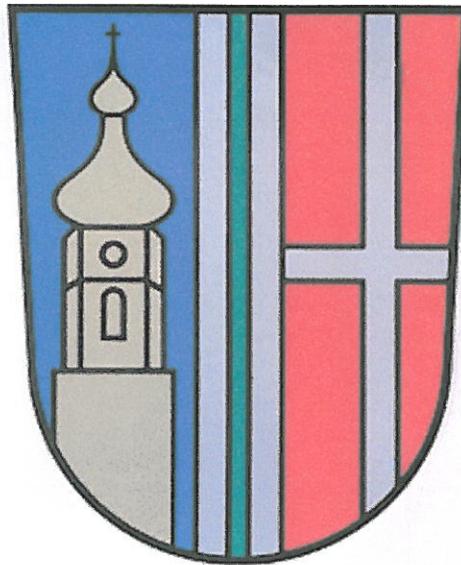


# INNENBEREICHSSATZUNG NR. 5.0 "LOIPERSDORF" IN 85301 SCHWEITENKIRCHEN



## DIE ENTWURFSVERFASSER:

Pfaffenhofen, 02.02.2010

## BEBAUUNGSPLAN:

*Obereisenbuchner*  
architekturbüro obereisenbuchner  
auenstrasse 3  
85276 pfaffenhofen  
t: 08441 - 78 908 78  
f: 08441 - 78 908 79  
info@architekturbuero-obereisenbuchner.de



## GRÜNORDNUNGSPLAN:

*Kindhammer*  
KINDHAMMER  
LandschaftsArchitekten+Stadtplaner  
Schulstraße 13  
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm  
Fon 08441/8979-0  
Fax 08441/8979-29  
Mail: info@kindhammer.de



# GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN INNENBEREICHSSATZUNG NR. 5.0 "LOIPERSDORF"

Die Gemeinde Schweitenkirchen erläßt aufgrund des §34Abs.4 Nr.1 und 3 des Baugesetzbuchs, des Art.81 der Bayerischen Bauordnung und des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, der Planzeichenverordnung in der derzeit geltenden Fassung folgende Innenbereichssatzung als

## SATZUNG

Bestandteil der Innenbereichssatzung ist die Planzeichnung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung mit den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text.

### A. Festsetzungen durch Planzeichen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1.  Dorfgebiet

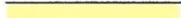
#### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1.  1Vollgeschoss (EG) + 1Vollgeschoss (DG)

#### 3. Baugrenzen

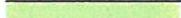
3.1.  Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

4.1.  Straßenverkehrsfläche

4.2.  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### 5. Grünflächen, Bäume und Sträucher

5.1.  Bestand Private Grünfläche als Hausgarten (Fläche ohne Eingriff)

5.2.  Planung Private Grünfläche als Hausgarten  
(Fläche mit Eingriff vgl. Eingriffsregelung Plan Nr.4)

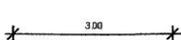
5.3.  vorhandene Bäume, zu erhalten

5.4.  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung  
von Natur und Landschaft

#### 6. Sonstige Planzeichen

6.1.  Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports

6.2.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

6.3.  Maßangabe in Metern

6.4.  Einzuhaltender Firstverlauf



## B. Festsetzungen durch Text

- Bayerischen  
in der Fassung
- ligen Fassung
1. Es ist ein Einzel- oder ein Doppelhaus zulässig. Ein Doppelhaus darf aufgrund seiner Gestaltung nicht als typisches symmetrisches Doppelhaus in Erscheinung treten.
  2. Für das Einzelhaus sind maximal 2 und übereinander angeordnete Wohneinheiten zugelassen. Für das Doppelhaus ist maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zugelassen.
  3. Zulässig sind nur rechteckige Baukörper. Das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Geschoß werden.
  4. Es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig.
  5. Als Dachdeckung bei den Satteldächern darf nur naturrote Bedachung verwendet werden.
  6. Es wird die maximale Kniestockhöhe mit 50 cm festgesetzt, gemessen an der Außenwand von der Oberkante des Rohfußbodens bis zur Unterkante der Fußpfette.
  7. Die Breite von Zwerchgiebeln wird auf maximal 1/3 der Gebäudelänge der Doppelhaushälfte begrenzt. Es ist nur 1 Zwerchgiebel je Traufseite zulässig.
  8. Einzelne Dachgauben dürfen eine maximale Gesamtbreite von 1,50 m haben. Die Breite von Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Dachgauben) wird auf zusammengerechnet maximal 50% der Gebäudelänge begrenzt.
  9. Dächer von Anbauten und Wintergärten, Vordächer, Dachaufbauten und Dachgauben sind in anderer Form, Neigung und Deckung als obenstehend zulässig.
  10. Eine Einfriedung der Baugrundstücke ist in einer max. Höhe bis 1,2 Meter über Straße, bzw. natürlichem oder von der Genehmigungsbehörde festgesetztem Gelände zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig.
  11. Zufahrten und Stellplätze dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden (wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen). Pflasterbeläge mit Fugenverguss sowie bituminöse oder betonierte Befestigungen sind nicht zulässig.
  12. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 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 Aufschüttungen zu nicht bebauten Nachbargrundstücken beträgt 1:2
  13. Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenze als Naturstein- oder Gabionenwand bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.
  14. Versorgungsleitungen für Elektrizität, alle Leitungen der Telekommunikationstechnik sowie sonstige Niederspannungsleitungen sind im Erdreich verkabelt zu führen.
  15. Private Grünfläche gemäß Planzeichen A5.1:  
Die Flächen sind, soweit sie nicht für Terrassen, Grundstückszufahrten o.ä. befestigt werden, flächendeckend als gärtnerisch gestaltete Grünflächen anzulegen.

Ersatzpflanzungen: Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Diese Ersatzpflanzungen haben den Güteanforderungen der ausgefallenen, entfernten Pflanzung zu entsprechen.

Artenzusammensetzung:

Standortgerechte Baum- und Straucharten sind nach Waldmeister-Tannen-Buchenwald (Asperulo-Fagetum typicum), Tertiärhügelland-Rasse.:

Bäume: Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Weiß-Tanne (*Abies alba*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*), Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Gewöhnliche Fichte (*Picea abies*).  
Sträucher: Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weiß-Dorn (*Crataegus monogyna*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europæus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

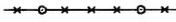
Ebenfalls möglich: (Orientierung an zu entnehmendem Bestand)  
 Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Weiß-Birke (*Betula pendula*),  
 Walnuss (*Juglans regia*), Apfel (*Malus domestica*), Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*), Vogel-Kirsche  
 (*Prunus avium*), Hänge-Weide (*Salix alba 'Tristis'*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Die Fertigstellung der Außenanlagen und die festgesetzten Pflanzungen und Einsaaten müssen spätestens  
 in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude erfolgen.

16. Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen  
 Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf der südlich angrenzenden Teilfläche  
 des Baugrundstücks auf einer ca. 385 m<sup>2</sup> großen Fläche.  
 Ausgleichsmaßnahmen erfolgen entsprechend den Ausführungen in der Begründung.  
 Die dauerhafte Funktion der Ausgleichsfläche zu den Ausgleichszwecken wird über einen Eintrag in das  
 Grundbuch gesichert.

## C. Hinweise

### 1. Hinweise durch Planzeichen

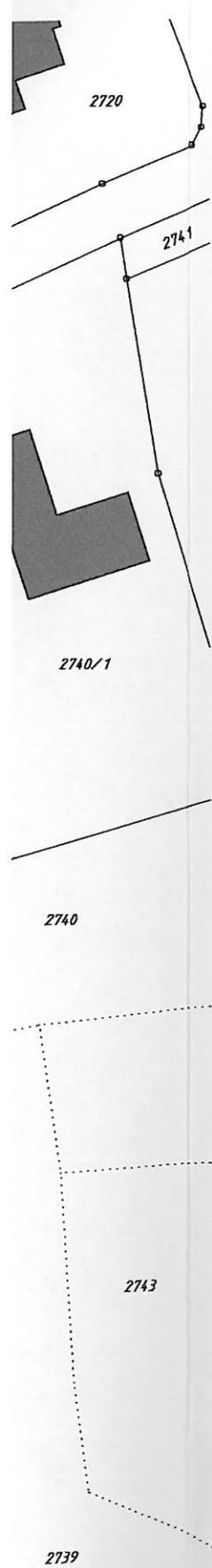
- |      |   |                                   |
|------|---|-----------------------------------|
| 1.1. |    | bestehende Wohn- und Nebengebäude |
| 1.2. |    | vorgeschlagener Baukörper         |
| 1.3. |    | bestehende Grundstücksgrenzen     |
| 1.4. |    | aufzuhebende Grundstücksgrenzen   |
| 1.3. |  | geplante Grundstücksgrenzen       |
| 1.4. | z.B.: 2724/1  | Flurstücksnummer                  |

### 2. Hinweise durch Text

- 2.1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung  
 sind etwaige Differenzen auszugleichen
- 2.2. Bedingt durch die Ortstrandlage und dem noch teils landwirtschaftlich geprägten  
 Loipersdorf muss mit Geruchs- und Lärmbelästigung durch die Landwirtschaft auch  
 abends und an den Wochenenden gerechnet werden.
- 2.3. 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.

Es wird empfohlen, das von Dachflächen abfließende unverschmutzte Niederschlags-  
 wasser in Zisternen zu sammeln und wieder zu verwenden.

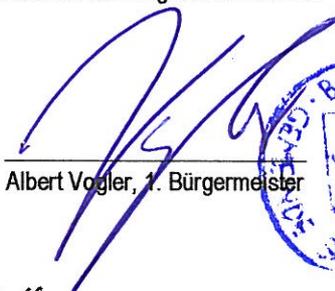
- 2.4. Alle Bauvorhaben sind an das örtliche Abwasser-Trennsystem anzuschließen.
- 2.5. Alle Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
- 2.6. Die Verteilerschränke des Stromversorgers werden zur Gewährleistung der Verkehrs-  
 sicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt und sind dort kostenfrei  
 zu dulden. Der Anschluß an das Stromversorgungsnetz erfolgt über Erdkabel.



## D. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.05.2009 die Aufstellung der Innenbereichssatzung Nr. 5 "Loipersdorf" beschlossen.  
Der Beschluss wurde am 08.02.10 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Satzungsentwurf vom 02.02.2010 hat in der Zeit vom 17.03.10 bis 20.04.10 stattgefunden.  
(§§ 34 Abs. 6 i.V. m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
3. Der Satzungsentwurf in der Fassung vom 02.02.2010 mit Begründung wurde gemäß §§ 34 Abs. 6 i.V. m. 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BAuGB in der Zeit vom 19.03.10 bis 20.04.10 öffentlich ausgelegt.
4. Der Gemeinderat hat die Innenbereichssatzung Nr. 5.0 "Loipersdorf" in der Fassung vom 02.02.10 am 18.05.10 als Satzung beschlossen.
5. Die Übereinstimmung der Satzung mit dem am 18.05.10 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Gemeinde Schweitenkirchen, den 17.09.10

  
Albert Vogler, 1. Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss vom 18.05.10 wurde am 17.09.10 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass die Innenbereichssatzung Nr. 5.0 "Loipersdorf" ab diesem Zeitpunkt in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und über den Inhalt dort auf Verlangen Auskunft erteilt wird. Auf Rechtsfolgen der §§ 214, 215 und 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB wurde hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Innenbereichssatzung Nr. 5.0 "Loipersdorf" gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Gemeinde Schweitenkirchen, den 17.09.10

  
Albert Vogler, 1. Bürgermeister

