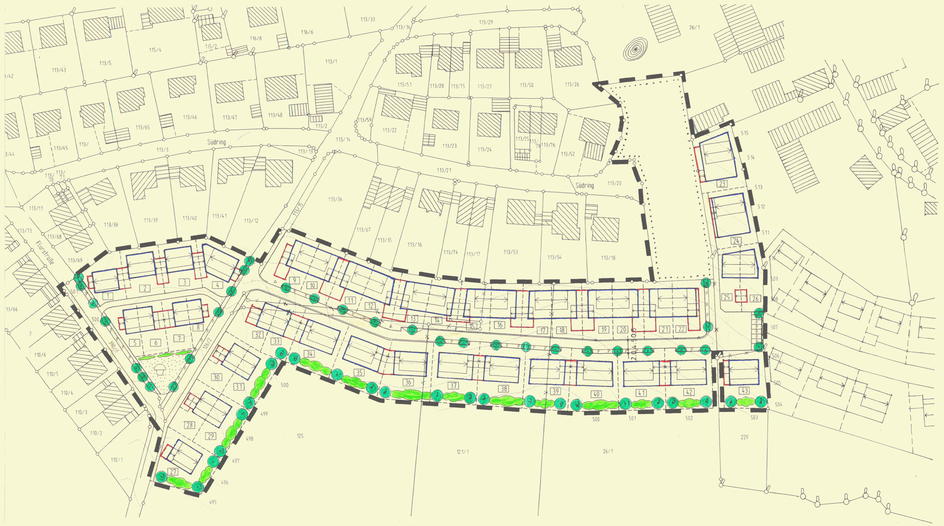

LAGEPLAN M = 1:1000

ÜBERSICHT M=1:5000

Die Gemeinde Schweitenkirchen erläßt auf Grund des §2 und der §§ 9 und 10 des BauGB, Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der BayBO, der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, der Verordnung über die Festsetzungen von Bebauungsplänen, sowie der Planzeichenverordnung den Bebauungsplan

SCHWEITENKIRCHEN SÜD II
SCHACHINGER WEG

mit Teiländerung des Bebauungsplanes Schweitenkirchen Süd als Satzung.

Bestandteile der Satzung:

1. Der Bebauungsplan in der Fassung vom
   Nebst Begründung in der Fassung vom
2. Die Geländeschnitte in der Fassung vom

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der Nutzung – Abstandsflächen

1.1 Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise festgesetzt.

1.2 Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig, wobei die zweite Wohneinheit 50 qm nicht überschreiten darf.

1.3 Grundflächenzahl : 0,30

1.4 Geschoßflächenzahl : 0,50

1.5 In den Parzellennummern 1 - 4, 23, 24, 27 sowie 34 - 43 sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.6 In den Parzellennummern 5 - 22, 25 + 26, sowie 28 - 33 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.7 In den Parzellennummern 1 - 8 sowie 27 - 43 sind nur Häuser mit Erd- und Dachgeschoß zulässig.

1.8 In den Parzellennummern 9 - 26 sind nur Häuser mit Untergeschoß sowie Erd- und Dachgeschoß (Hanghäuser) zulässig.

1.9 Es gelten die normalen Abstandsflächenregelungen der BayBO (siehe Art. 6.4 + 5)

2. Baukörper

2.1 Es sind nur rechteckige Grundrißformen, deren Länge die Breite überwiegt, zulässig. Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten, profilgleich und etwa zeitgleich auszuführen.

2.2 Zulässig sind verputzte, weiß oder pastellfarben gestrichene Aussenwände, ggf. auch mit Holzverschalungen.

2.3 Die max. Stockwerkshöhe beträgt 3.0 m.

2.4 Die max. Kniestockhöhe beträgt 50cm, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußpfette.

3. Dächer

3.1 Alle Gebäude, auch Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldächern und einer Neigung von 35 - 42° auszuführen.

3.2 Für die Eindeckung ist rotes Ziegelmaterial zu verwenden.

3.3 Auf jeder Dachseite sind max. 2 Satteldach- oder Schleppgauben mit einer Höchstbreite von je 1,50m zulässig.

3.4 Zwerchgiebel sind mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

4. Höhenlagen, Stützmauern

4.1 Die Sockelhöhen (OK Kellerdecke) sowie die vorzunehmenden Abgrabungen und Auffüllungen sind in den Schnittplänen (Schnitt 1 - 9) festgelegt. Maßgebend ist die Differenz zum jeweiligen Straßenbezugspunkt. Stützmauern sind ausgeschlossen.

4.2 Vom festgelegten Gelände sind Abweichungen +- 30cm zulässig.

5. Garagen und Nebengebäude

5.1 Die max. Länge der Grenzbebauung der Garagen und Nebengebäude beträgt 6,50m. Sie sind in der gleichen Dachneigung, Dachform und Eindeckung wie die Hauptgebäude auszuführen. Grenzgaragen sind profilgleich zu errichten.

5.2 Der Stauraum vor Garagen muß mind. 5m betragen und darf nicht eingezäunt werden.

5.3 Garagen und Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde zu errichten.

6. Einfriedungen, Grünordnung, Vorgärten

6.1 An den Straßenseiten sind Holzzäune mit einer Höhe von 1.20m incl. Sockel zulässig.

6.2 Als Zwischenzäune sind Drahtzäune mit einer Höhe von 1.20m zulässig.

6.3 Für die Ortsrandbaugrundstücke sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen (Mögliches Pflanzschema siehe Begründung).

6.4 Zur Ortsrandeingrünung sind auf Privatgrundstücken Pflanzungen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen herzustellen. Strauchbepflanzungen müssen im fertigen Zustand eine Breite von 5m erreichen und sind mind. zweireihig auszuführen. Der Reihen- und Pflanzabstand ist bis zu 1,50m zulässig. Die Sträucher müssen 2x verpflanzt sein und eine Größe von 60 -100cm haben.

6.5 Bäume zur Ortsrandeingrünung auf Privatgrundstücken sind nach Bebauungsplanvorlage zu pflanzen, Mindestgröße H.m.B. 3 x v; Stu 12 - 14 cm.

6.6 Öffentliches Gestaltungsgrün (Längsunterbrechung): H.m.B., 3 x v., Stu. 16 - 18 cm Kronenansatz mind. 2,50 m.

6.7 Kinderspielplatz: Bepflanzung wie Ziffer 6.4 und 6.5. Giftige Gehölze dürfen nicht verwendet werden.

7. Sonstiges

7.1 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel an die Stromversorgung angeschlossen. Die erforderlichen Verteilerschränke sind in die Zäune/Hecken zu integrieren. Die Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

7.2 Die Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und an die Abwasserbeseitigung anzuschließen.

7.3 Die Gebäude sind vor Hangwasser zu sichern.

7.4 Müllbeseitigungsbehälter sind auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Firstrichtung
- Baugrenze
- Sträucher gemäß Festsetzungen 6.4
- Bäume gemäß Festsetzungen 6.5
  1 = Acer platanoides
  2 = Tilia cordatata
  3 = Sorbus intermedia
  4 = Corylus coluna
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (VERKEHRS S)
- Öffentliche Grünfläche
- P Öffentliche Parkplätze
- Fläche für Garagen
- Private Grünfläche für landwirtschaftliche Zwecke
- Kinderspielplatz

C. HINWEISE

- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- Neuzubildende Grundstücksgrenzen
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Stellung neu zu errichtender Gebäude (Vorschlag)
- 25 Flurstücksnummern
- 5 Parzellennummern, z.B. 5
- 503 Höhenschichtlinien

Bedingt durch die Ortsrandlage mit direkt angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muß mit Geruchs- und Lärmbelästigungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden.

In ca. 150m Entfernung von der südlichen Grenze des Bebauungsplanes befindet sich ein Gewerbegebiet mit gültigem Bebauungsplan. Mit entsprechender Immission und Emission muß gerechnet werden.

D. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Schweitenkirchen hat in der Sitzung vom 09.11.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 11.11.1993 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 16.01.1998 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.1998 bis 27.02.1998 öffentlich ausgelegt.

Schweitenkirchen, den 05.03.1999 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Schweitenkirchen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 23.02.1998 den Bebauungsplan gem. §10 BauGB in der Fassung vom 16.01.1998 als Satzung beschlossen.

Schweitenkirchen, den 05.03.1999 1. Bürgermeister

Beim angezeigten Bebauungsplan hat das Landratsamt mit Bescheid vom 06.11.1998 keine Verletzung von Rechtsvorschriften festgestellt.

Pfaffenhofen a. d. Ilm 08. März 1999 (Dr. Thimet) Regierungsrat

Die Anzeige des Bebauungsplanes wurde nach §12 BauGB am 05.03.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.

Schweitenkirchen, den 05.03.1999 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

M = 1:1000

SCHWEITENKIRCHEN SÜD II SCHACHINGER WEG

SCHWEITENKIRCHEN, DEN 15.03.1995
DER PLANFERTIGER

DIPL. ING. MANFRED KETTNER
ARCHITEKT
WALDSTR. 4 TEL. 08441/7257
85301 SCHWEITENKIRCHEN
SCHWEIGERSTR. 17b TEL. 0841/13096
85057 INGOLSTADT/DO

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT BAK 80004

geändert am: 08.11.1996
geändert am: 12.05.1997
geändert am: 16.01.1998