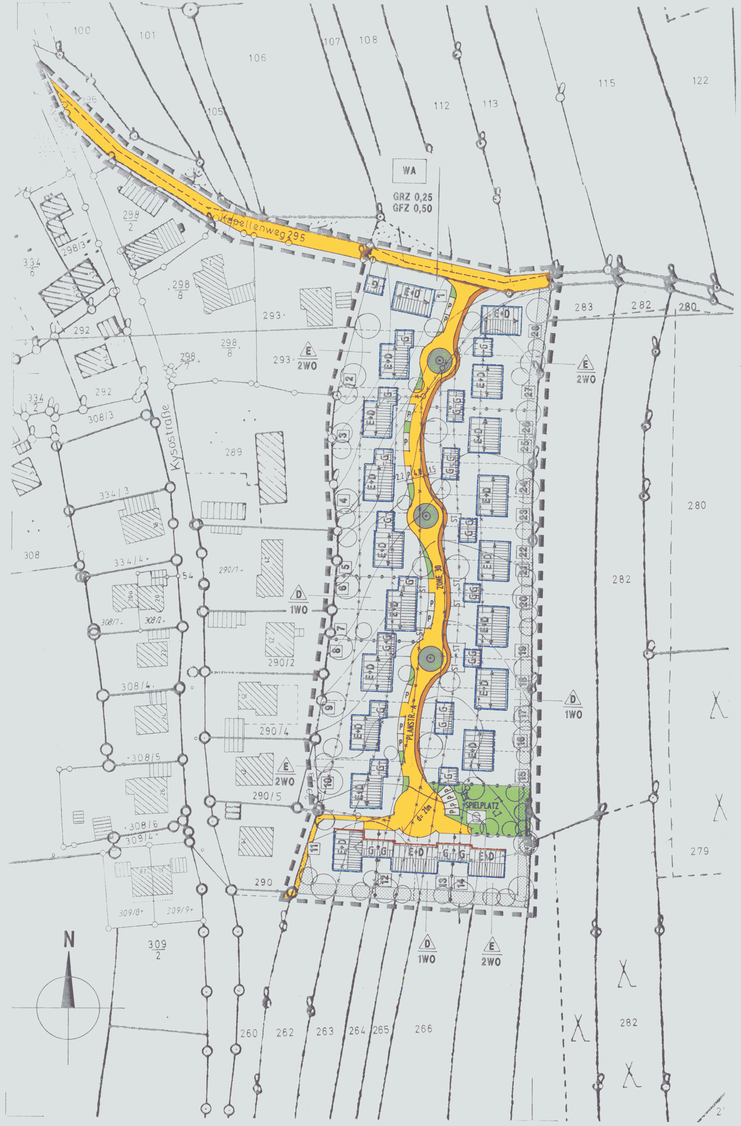

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen:

1. GELTUNGSBEREICH:

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

WA — Das **gesamte Baugebiet** wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG:

E +D — 1 Vollgeschoß (EG); das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß i.s. der BayBO werden.

GRZ 0,25 — Grundflächenzahl für das **gesamte Baugebiet** (Höchstgrenze)

GFZ 0,50 — Geschoßflächenzahl für das **gesamte Baugebiet** (Höchstgrenze)

4. BAUWEISE, -GRENZEN:

E / 2 WO — Nur Einzelhaus zulässig mit maximal 2 Wohneinheiten (1 Hauptwohnung + eine untergeordnete Wohnung maximal 45 qm).

D / 1 WO — Nur Doppelhaus zulässig (je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit)

G — Garage / Firstrichtung parallel z. d. Hauptgebäuden (Parzelle 11 u. 28 quer zu den Gebäuden)

Baugrenze
Baulinie
Hauptfirstrichtung

5. GRÜNORDNUNG / LANDSCHAFTSPFLEGE:

Baum zu pflanzen (lagemäßige Bindung)

Baumpflanzung (ohne lagemäßige Bindung)

Pflanzstreifen (siehe § 10(2))

6. VERKEHRS- UND ERSCHLIEßUNGSFLÄCHEN:

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche mit Gehwegbereich und straßenbegleitenden Grünstreifen

P — öffentlicher Stellplatz

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz

II. HINWEISE:

ST — vorgeschlagene Fläche für private Stellplätze

+0 — Maßangabe in Meter

17 — Nummer der Bauparzelle

vorgeschlagene Bebauung

geplante Grundstücksgrenze
entfallende Grundstücksgrenze
Höhenschichtlinien des vorh. Geländes in Meter

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Schweitenkirchen erläßt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997(BGBl. I, S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 26.07.1997 (GVBl. S.344, BayRS 2010-1-1-I), Art. 91 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d. F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. I, S. 433), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91, S. 58), und der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen vom 22.06.1981,

den Bebauungsplan **Nr. 6.1. (1. Änderung)**

„ GEISENHAUSEN - KAPELLENWEG “

als Satzung

§ 1
Abstandsflächen

(1) Die **Abstandsflächen** gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

§ 2
Dächer

(1) **Dachform:** Für Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig.

(2) Die **Dachneigung** der Hauptgebäude wird auf 38° - 45°, die der freistehenden Garagen auf 15° - 20° **festgesetzt**. (An das Hauptgebäude angebaute Garagen sind in gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen).

(3) Die **Dacheindeckung** der Hauptgebäude und Garagen ist mit roten Betondach- oder Ziegelsteinen vorzunehmen. Anbauten wie Erker und Balkone (untergeordnete Bauteile) können auch in Blechdeckung mit Stehfalz oder in Glas ausgeführt werden.

(4) **Dacheinschnitte** sind unzulässig.

(5) **Dachaufbauten**
- sind nur als Giebelgauben oder als Zwerchgiebel zulässig.
- Gauben und Zwerchgiebel einer Dachseite haben jeweils eine **einheitliche Form und Größe** aufzuweisen.
- Gesamtbreite der Gauben und Zwerchgiebel max. 1/3 der Gebäudelänge.
- Max. Gaubenbreite 1,40m, max. Zwerchgiebelbreite 2,50m.

§ 3
Kniestock

(1) Bei allen Gebäuden ist ein maximaler Kniestock von 0,50 m (Rohfußboden DG bis Unterkante -Sparren an der Ausserwand) zulässig.

§ 4
Höhenlage

(1) Die Rohdecken der Erdgeschosse dürfen max. 0,35 m über dem höchsten Geländepunkt (natürliches Gelände) am Wohnhaus / Gebäudeecke liegen. Für die Parzellen 2, 3, 4 gilt die geplante Straßenrandhöhe im Bereich der Garagenzufahrt als Bezugshöhe.

§ 5
Hauptgebäude / Garagen/ Carports

(1) Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie beträgt 5 Meter.

(2) **Doppelhäuser und zusammengebaute Grenzgaragen** sind profilgleich und höhengleich auszuführen und in Materialwahl und Gestaltung aufeinander abzustimmen.

(3) **Vorbauten** und **Wintergärten** im Sinne des Art. 34 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die Abstandsflächen nach BayBO eingehalten werden. (maximale Tiefe 2,50m / maximale Länge die Hälfte der Hauslänge oder -breite)

§ 6
Einfriedungen

(1) Die **straßenseitige Grundstückseinfriedung** ist als einfacher Holzzaun mit Senkrechtlattung mit 1.00 m Höhe zu errichten.

(2) Ansonsten sind neben den in (1) genannten Holzzäunen auch Maschendrahtzäune in 1.00 m Höhe zulässig.

(3) Die privaten Stellplätze und die Stauräume vor den Garagen dürfen nicht eingezäunt werden.

§ 7
Stellplätze

(1) Pro Einfamilienhaus und pro Doppelhaushälfte sind 2 Stellplätze zu errichten. Für untergeordnete Wohnungen in den Einfamilienhäusern zusätzlich 1 Stellplatz. Der Stauraum vor den Garagen wird nicht als Stellplatz anerkannt.

§ 8
Geländeoberfläche

(1) Geländeabgrabungen oder Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von 50cm über oder unter natürlichem Gelände zulässig. Stützmauern sind nicht zugelassen.

§ 9
Grundwasserschutz

(1) **Private Stellplätze und Garagenzufahrten** sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, wassergebundene Decke, Kiesschüttung, Schotterrasen) herzustellen.

(2) Das von Dach- und Hofflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu versickern. Mit den Bauvorlagen ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen, wenn eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich ist.

(3) **Hausdrainagen** dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

§ 10
Freiflächengestaltung/ Grünordnung

(1) In den Privatgrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum (siehe Artenauswahlliste) zu pflanzen. Die vorgeschriebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung vorzunehmen. In den Bauanträgen, bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung ist die **Freiflächengestaltung** darzustellen.

(2) **Entlang der Süd- und Ostgrenze des Baugebietes ist ein Pflanzstreifen von 5 m Tiefe zur freien Landschaft hin vorgesehen**. Er ist mit Bäumen und Sträuchern aus der Artenauswahlliste zu bepflanzen. Obst- und Gemüseanbau in diesem Streifen ist unzulässig.

Artenauswahlliste Laubbäume
Qualität Bäume: Mindest-STU 16/18 cm, 2x verpfl.
Qualität Sträucher: 60 - 80cm, 2x verpfl.

Ahorn, Berg-	- *Acer pseudoplatanus*	Mehlbeere	- *Sorbus aria*	Hasel	- *Corylus avellana*
Ahorn, Feld-	- *Acer campestre*	Linde, Winter-	- *Tilia cordata*	Hartriegel,Roter	- *Cornus sanguinea*
Ahorn, Spitz-	- *Acer platanoides*	Linde, Sommer	- *Tilia platyphyllos*	Holunder,Schwarzer-	*Sambucus nigra*
Buche, Rot-	- *Fagus sylvatica*	Rotkastanie	- *Aesculus spec.*	Holunder,Trauben-	- *Sambucus racemosa*
Eberesche	- *Sorbus aucuparia*	Ulme, Berg-	- *Ulmus glabra*	Kornelkirsche	- *Cornus mas*
Eiche, Trauben-	- *Quercus petraea*	Walnuß-	- *Juglans regia*	Mehlbeere	- *Sorbus aria*
Eiche, Stiel-	- *Quercus robur*	Weide, Sal-	- *Salix caprea*	Schlehe	- *Prunus spinosa*
Hainbuche	- *Carpinus betulus*	Wildapfel	- *Malus sylvestris*	Schneeball,Wolliger	- *Viburnum lantana*
Kirsche, Vogel-	- *Prunus avium*	Wildbirne	- *Pyrus pyraster*	Weißdorn	- *Crataegus monogyna*
Standortheimische Obstbäume (Hochstamm)				Standortheimische Sträucher	

§ 11
Schallschutz

(1) An den Baukörpern der geplanten Gebäude, an welchen in der Zeichnung in der **Anlage 3** der schalltechnischen Untersuchung **AI1263.0/99-AS** der Firma UTP vom 20.12.1999 Fassaden mit einer Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte tags der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 ausgewiesen sind, sind die Wohn- und Aufenthaltsräume nach denjenigen Fassadenseiten zu orientieren, an welchen keine Überschreitung der Orientierungswerte vorliegt.

(2) An den Baukörpern der geplanten Gebäude, an welchen in der Zeichnung in der **Anlage 3** der schalltechnischen Untersuchung **AI1263.0/99-AS** der Firma UTP vom 20.12.1999 Fassaden mit einer Überschreitung der Immisionsgrenzwerte nachts ausgewiesen sind, sind die Schlafräume nach denjenigen Fassadenseiten zu orientieren, an welchen keine Überschreitung der Immisionsgrenzwerte vorliegt. Als Schlafräume gelten auch Kinderzimmer.

(3) Wo eine Orientierung nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall realisierbar ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzvorbauten, Schallschutzfenster) vorzusehen, deren Wirksamkeit bzw. Dimensionierung im Baugenehmigungsfreistellungs bzw. Baugenehmigungsverfahren entsprechend DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“ nachzuweisen ist. Um beim Einbau von Schallschutzfenstern eine Belüftbarkeit der Räume zu gewährleisten, können öffenbare Fenster an Fassadenseiten ohne Überschreitung der Orientierungswerte vorgesehen werden. Ist dies nicht möglich, sind mechanische Belüftungseinrichtungen (z.B. Schalldämmlüfter) vorzusehen.

(4) Werden Schallschutzvorbauten (Wintergärten, vergaste Balkone) vorgesehen, dürfen diese nicht als Schlafräume genutzt werden.

(5) Mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet sind zeitgleich auch die Lärmschutzmaßnahmen an der Autobahn herzustellen.

Die beiliegenden Unterlagen werden als Bestandteil der Satzung erklärt.
Anlage zum Bebauungsplan § 12 Schallschutz (1) bis (3)

§ 12
Erschließung

Es wird festgesetzt daß im gesamten Baugebiet die Kommunikationsleitungen unterirdisch verlegt werden müssen.

§ 13
Hinweise

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

Ausfertigung des Bebauungsplanes:

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 02.05.01 gefaßten Satzungsbeschluß wird bestätigt.

Schweitenkirchen, den 15.05.2001

Vogler
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung	vom	09.02.2001
2. Bekanntmachung	am	23.02.2001
3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Bürgerbeteiligung gemäß § 3 und § 4 Abs. 1 BauGB	vom	26.02.01 bis 26.03.2001
4. Satzungsbeschluss	vom	02.05.2001
5. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	am	14.05.2001

Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4, BauGB rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 und 215 a BauGB wurde hingewiesen. Der geänderte Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Gemeinde 85301 Schweitenkirchen, den 15.05.2001

Vogler, 1. Bürgermeister

Die 1. Änderung Nr. 6.1. ersetzt den rechtsgültigen Bebauungsplan 6.0 „Geisenhausen - Kapellenweg“ vollständig.

Übersichtsplan

1. Änderung

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 6.1.

„ GEISENHAUSEN - KAPELLENWEG “

Gemeinde Schweitenkirchen

Orginalmaßstab M 1/1000

10 20 30 40 50 Meter

Kartengrundlage: Vermessungsamtlicher Lageplan M 1/1000

Architekturbüro Adolf Maria Springer

Sulkystraße 6, 85276 Pfaffenhofen Tel.: 08441 /7337

Pfaffenhofen.	den 18.04.2000
Überarbeitet:	den 26.06.2000
Überarbeitet:	den 25.01.2001
1. Änderung:	den 06.02.2001
Überarbeitet:	den 10.04.2001