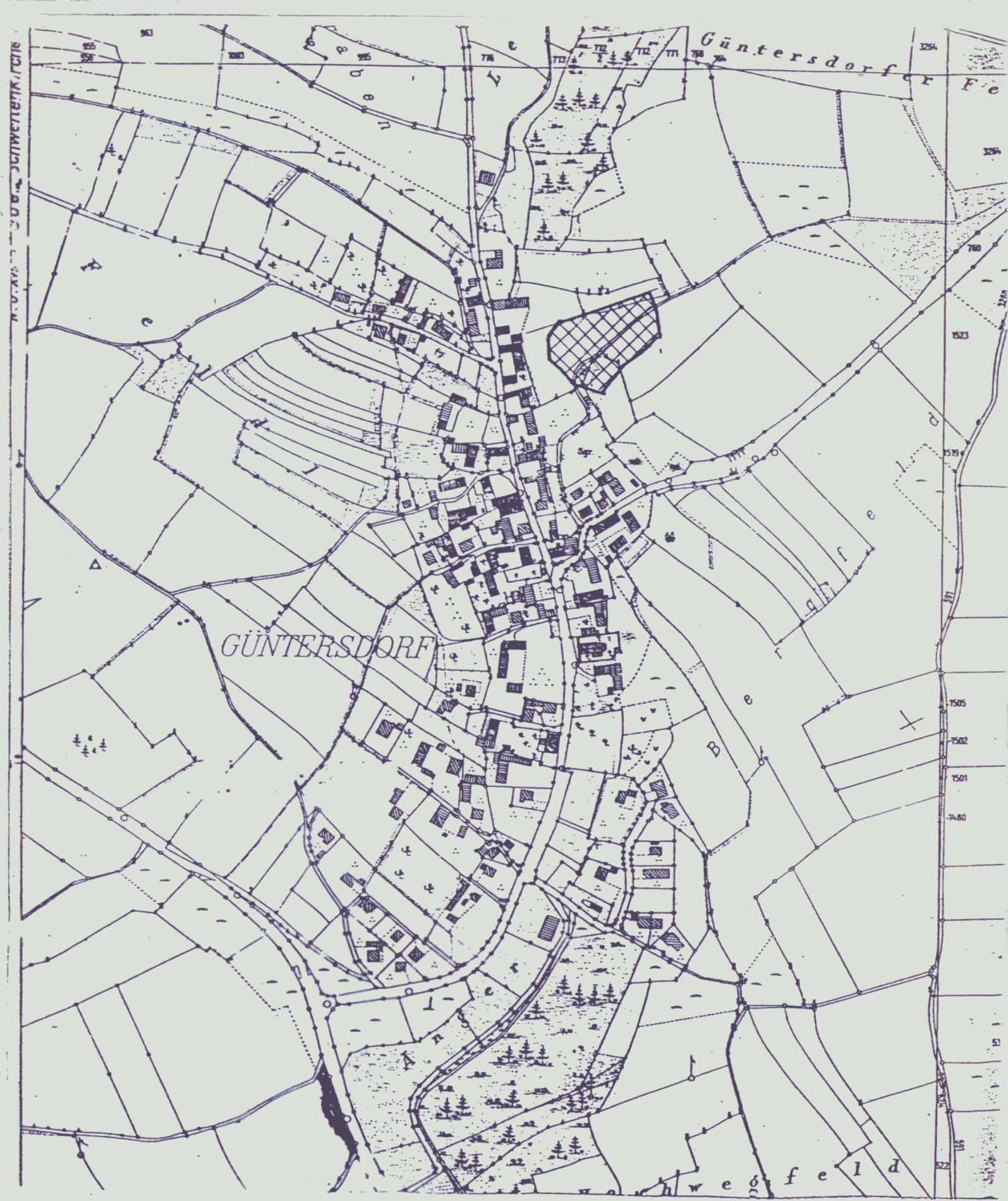




LAGEPLAN M = 1 : 1000



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. 98 der BayBO, der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, der Verordnung über die Festsetzungen von Bebauungsplänen, sowie der Planzeichenverordnung den Bebauungsplan

GÜNTERSDORF AM HÖHENWEG

als Satzung.

Bestandteile der Satzung: 1. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.02.1998 nebst Begründung in der Fassung vom 30.11.1997
2. Die Geländeschnitte in der Fassung vom 25.10.1996

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der Nutzung

- 1.1 Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 1.2 Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig, wobei die zweite Wohneinheit 50 qm Wohnfläche nicht überschreiten darf.

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 pastellfarbene gestrichene Aussenwände, ggf. auch mit Holzverschalungen.

- 2.3 Die max. Stockwerkshöhe beträgt 3,0 m.
- 2.4 Die max. Kniestockhöhe beträgt 50 cm, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußplatte.

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 Schlegelgäben mit einer Höchstbreite von je 1,50 m zulässig.
- 3.4 Zwerchgiebel u.ä. sind nur auf der Bergseite 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 - 4) festgelegt. Maßgebend ist die Differenz zum jeweiligen Straßenbezugspunkt. Stützmauern sind ausgeschlossen.
- 4.2 Vom festgelegten Gelände sind Abweichungen ± 30 cm zulässig.

5. Garagen und Nebengebäude

- 5.1 Die max. Länge der Grenzbebauung der Garagen und Nebengebäude beträgt 6,50 m. Ausgenommen davon kann im Bereich des Garagenbauraumes die Grenze zwischen den Parzellen 2 und 3 in ganzer Länge ausgebaut werden. Sie sind in der gleichen Dachneigung, Dachform und Eindeckung wie die Hauptgebäude auszuführen. aneinandergebaute Grenzgaragen sind profilgleich zu errichten.

- 5.2 Der Stauraum vor Garagen muß mind. 5 m betragen und darf nicht eingezäunt werden. (Ausnahme Parz. 1+2).

- 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 1,20 m incl. Sockel zulässig. Sie sind 50cm hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- 6.2 Als Zwischenzäune sind Drahtzäune mit einer Höhe von 1,20 m zulässig.

- 6.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 200 qm angefangene Grundstücksfläche ist ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen (Siehe 6.5). Nadelgehölzhecken (heimische und fremdländische) sind am Ortsrand nicht zulässig.

- 6.4 Zur Eingrünung des Ortsrandes ist mind. eine zweireihige Strauchbepflanzung mit eingestreuten Einzelbäumen gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen zu bepflanzen (siehe 6.5). Für alle Grundstücke sind mit den Bauträgen Freiflächen-gestaltungspläne einzureichen.

6.5 Folgende heimischen Pflanzen sind zu verwenden:

Bäume	
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm.	
Acer Platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilla cordata	Winterlinde
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Obstbäume <Halbstamm oder Hochstamm>, Unterlage: Sämlinge	

Sträucher
Mindestpflanzgröße: 2x verpflanzt, 60 - 100 cm.

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

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

- WA Allgemeines Wohngebiet
- O Offene Bauweise
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- U+D Nur Unter- Erd- und Dachgeschoß zulässig
Das Unter- und Dachgeschoß dürfen im Rahmen der sonstigen Festsetzungen jeweils auch ein Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,5 Geschoßflächenzahl
- △ Einzelhäuser zulässig
- △ ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Firstrichtung
- Baugrenze
- Bäume gemäß Festsetzungen 6.4
- ☁ Sträucher gemäß Festsetzungen 6.4
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für Garagen
- P Öffentliche Parkplätze

C. HINWEISE

- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Aufzubehende Grundstücksgrenzen
- Neu zu bildende Grundstücksgrenzen
- ▨ Bestehende Wohngebäude
- ▨ Bestehende Nebengebäude
- Stellung neu zu errichtender Gebäude (Vorschlag)
- 745 Flurstücknummern
- z.B. 5 Parzellenummern, z.B. 5
- 480 Höhengichtlinien

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.

D. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Schweitenkirchen hat in der Sitzung vom 14.10.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.12.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.1997 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 02.04.1998 bis 02.02.1998 öffentlich ausgelegt.
Schweitenkirchen, den 19.02.1998 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Schweitenkirchen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 10.02.1998 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 10.02.1998 als Satzung beschlossen.
Schweitenkirchen, den 19.02.1998 1. Bürgermeister

Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 06.03.1998 erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.
Pfaffenhofen a. d. Ilm, den 25. März 1998 Dr. Thurner Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde nach § 12 BauGB am 13.03.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.

Schweitenkirchen, den 18.03.1998 1. Bürgermeister

EXEMPLAR DER REGIERUNG VON OBERBAYERN Sg 801 - Planzentrale

BEBAUUNGSPLAN Nr. 13
GÜNTERSDORF - AM HÖHENWEG

VEREINFACHTE ÄNDERUNG

1. Änderung

SCHWEITENKIRCHEN, DEN 14.10.1997 DER PLANFERTIGER

DIPL. ING. MANFRED KETTNER ARCHITEKT
WALDSTR. 4 TEL. 08444/7257
85301 SCHWEITENKIRCHEN
NEUBURGER STR. 55 TEL. 0841/82098
85057 INGOLSTADT/DO

GEÄNDERT AM: 10.2.1998

