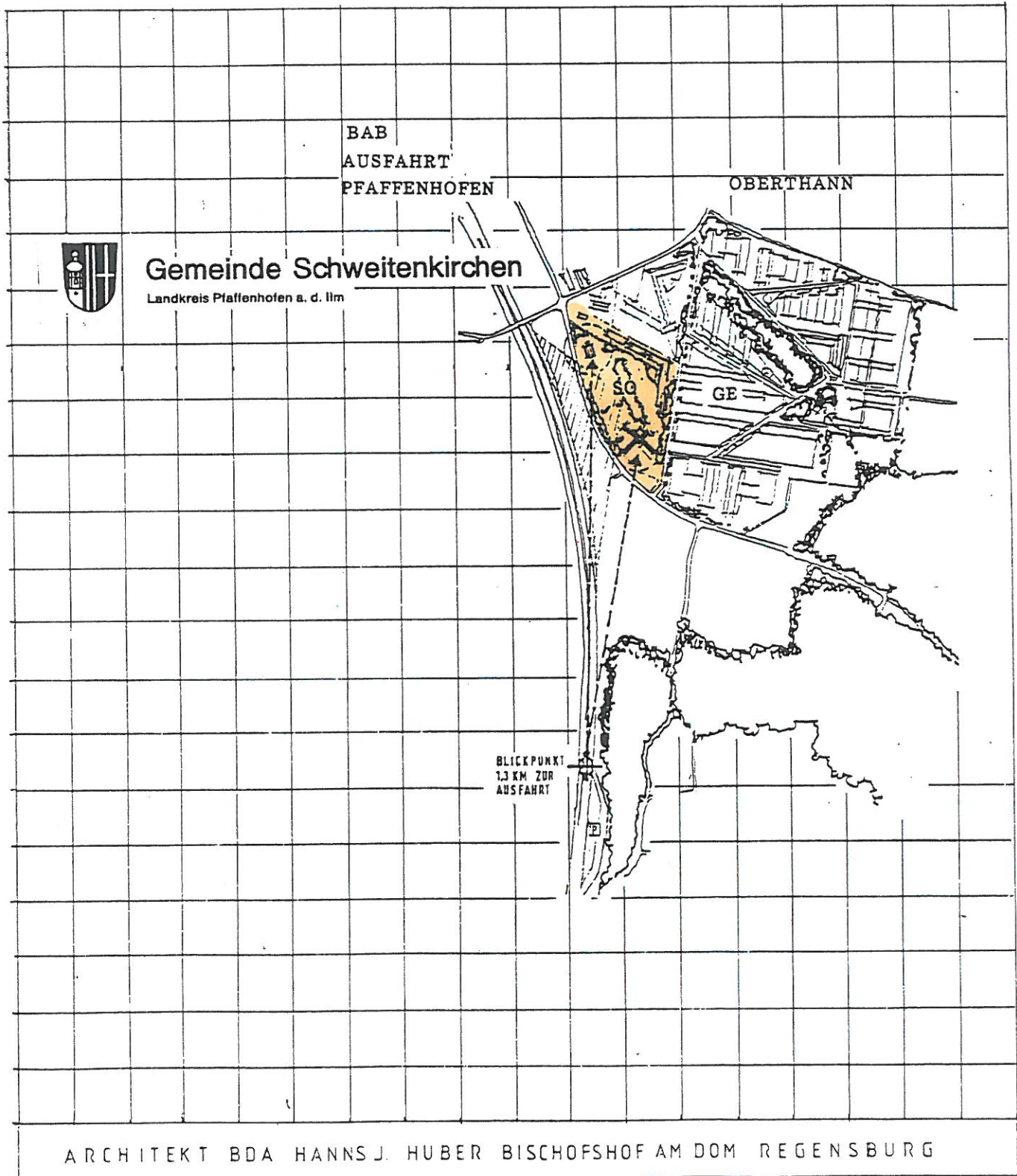


# BEBAUUNGSPLAN TEILBEREICH I SONDERGEBIET

## RASTPARK UND GEWERBEGEBIET SCHWEITENKIRCHEN



## INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL	S. 2
SATZUNGSBESTANDTEILE	S. 2
BEBAUUNGSPLAN/ GRÜNORDNUNGSPLAN	S. 3
TEIL GELÄNDESCHNITTE	S. 4
FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUR BEBAUUNG	
A DURCH PLANZEICHEN	S. 5
B DURCH TEXT	S. 6
FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG	
A DURCH PLANZEICHEN	S. 9
B DURCH TEXT	S. 16
VERFAHRENSVERMERKE	S. 19
BEGRÜNDUNG MIT BEIPLAN ANSICHTEN/ISOMETRIEN	S. 21
AUSZUG AUS DEM KATASTERWERK	S. 26

Die GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN  
Lks. Pfaffenhofen

erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen  
Fassung den

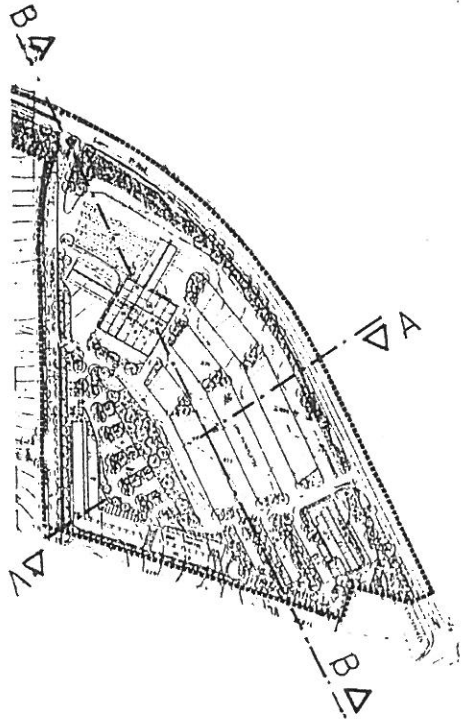
**BEBAUUNGSPLAN**  
**"SONDERGEBIET RASTPARK"**

als

**SATZUNG**

Bestandteile der Satzung:

1. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und zugehöriger Begründung incl. Beiplan (Ansichten/Isometrien) vom 11.01.93
2. Die Geländeschnitte vom 11.01.93

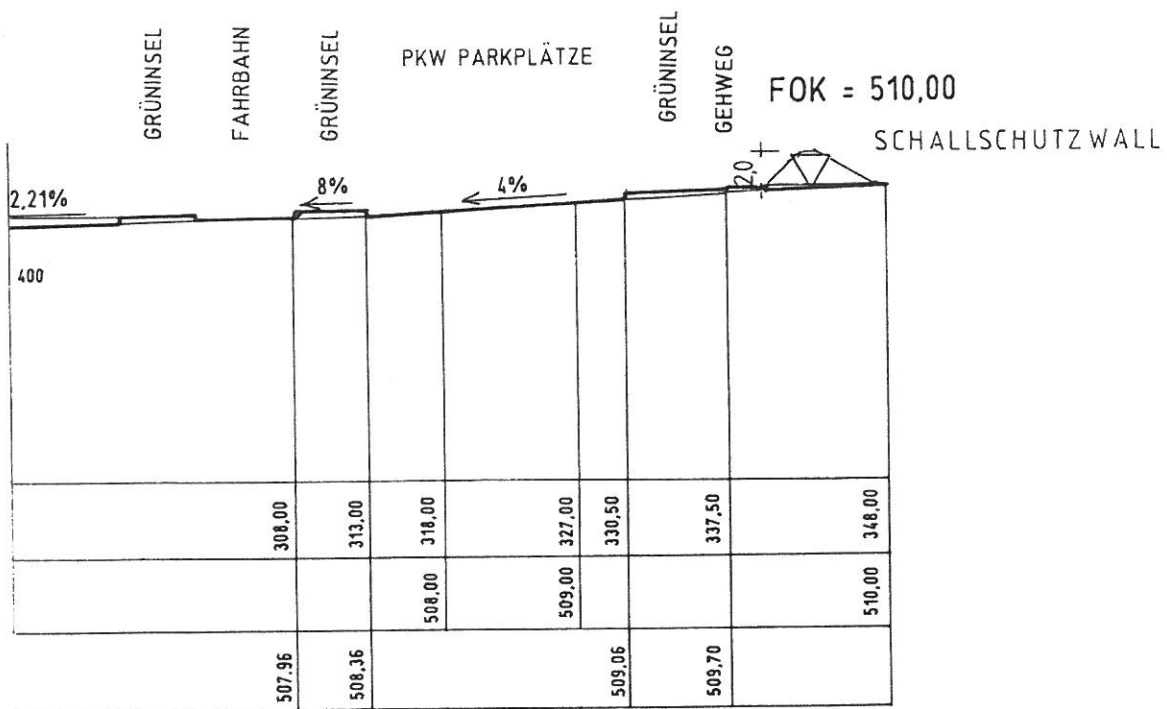


BEBAUUNGSPLAN  
GRÜNORDNUNGSPLAN

TEILBEREICH I  
SONDERGEBIET

RASTPARK UND  
GEWERBEGEBIET  
SCHWEITENKIRCHEN




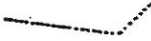

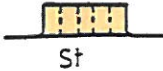
TEIL  
GELÄNDESCHNITTE  
M 1:500





FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN FÜR

# BEBAUUNG

---

SO	SONDERGEBIET
z.B. II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
o	OFFENE BAUWEISE
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
	BAULINIE
	BAUGRENZE
P	PARKPLÄTZE
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	SICHTDREIECK, FREIZUHALTEN VON SICHTBEHINDERUNGEN
	GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES
	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN FÜR BEBAUUNG

	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
496/12	FLURSTÜCKSNUMMERN
	HÖHENSCHICHTLINIEN
+ 329,34	HÖHENKOTEN
△	EIN- / AUSFAHRTEN

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE  
ZUR BEBAUUNG

B) DURCH TEXT

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung:

a) Art der Nutzung

Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO  
Gebiet für Rastanlage, Hotel, Restaurant

b) Maß der Nutzung

GFZ max. 0.6  
GRZ max. 0.8

2. Besondere Gestaltungsanforderungen  
für bauliche Anlagen:

Die beigefügten Regelbeispiele sind als  
Grundlage zur Verwirklichung der Rast-  
anlage zu sehen.

Tankstelle/Rastpark:

Die rechtwinklig zueinander laufenden Wandelemente mit den jeweils halbkreisförmigen Öffnungen sind mit einer Gesamthöhe von 18,00 m über OK Geländeterrasse, 513 m ü.NN, auszuführen.

Material, Wandelemente und Tankstellendächer: Stahlkonstruktion mit entspr. Füllung.

Dachform: Halbschalendach zum Innenwinkel des Baukörpers hin abfallend.

Dachdeckung: Kupfer, Titanzink, Profilblech.

Der zwischen den beiden Baukörpern liegende Teil (Restaurant) hat eine max. Höhe von 8,5 m. Das Dach ist als Flachdach mit Kiesschüttung oder als Grasdach auszuführen. Die 90 Grad zueinander stehenden Baukörper sind, bezogen auf den höchsten Punkt des Halbschalendaches, auf eine Höhe von max. 11,0 m begrenzt.

Das bis zu 3 Voll-Geschosse begrenzte Gebäude ist im Erdgeschoß durch ein rastermäßig hohen Anteil an Glasflächen transparent zu gestalten.

Richtungsweisend für die Ausführung sind Ansichten Nr. C/D

### Hotel/Restaurant

Die Gesamtstruktur des Gebäudes ist innerhalb der Baugrenzen in Bauabschnitte von max. 75 m zu gliedern, die durch transparente Bauelemente verbunden werden.

Für die Baukörper sind gegliederte Halbschalendächer aus Kupfer, Titanzink, Profilblech vorzusehen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Geschosßzahl ist dem Hanggelände anzupassen.

### Fast Food Restaurant

Baukörper eingeschossig mit zwei in gleicher Höhe zueinander zur Mitte hin ansteigenden Halbschalendächer mit einem Verhältnis Gesamtgebäudebreite zu Scheitelhöhe Halbschalen von ca. 4:1. Die Wände sind mit einer hohen Transparenz (hoher Verglasungsanteil) auszuführen.

Der mittlere Teil ist in Form eines um ca. 0,50 m bis 1,00 m höherliegenden gewölbten Daches auszuführen, wobei der Krümmungsradius den beiden Halbschalendächern anzugleichen ist.

Der Höhenversatz ist durch ein Lichtband auszufüllen.

Tragkonstruktion Wände bzw. Dach: Stahl, Holz und Stahl, Holz  
Dachhaut: Titanzink, Kupfer, Profilblech

Richtungsweisend für die Ausführung ist die Ansicht Nr. A bzw. Isometrie Nr. B.



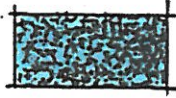
A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN FÜR

# GRÜNORDNUNG

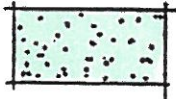
## 1. Öffentliche Flächen

1.1

Grünflächen



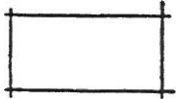
niedrige Strauch- und Rosenpflanzung  
gemäß Ziff. A.4.4



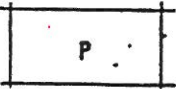
Rasen/Wiese

1.2

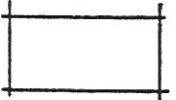
Verkehrsflächen:



Fahrbahnen: Asphalt



Parkplätze (Längspark-Streifen):  
Rasenfugenpflaster



Gehsteig: Plattenbelag oder  
Asphaltbeton

1.3




Begrenzungslinie der Straßenbegleit-  
fläche und sonstiger öffentlicher  
Verkehrsflächen

1.4

ÖFFENTL. GRÜN  
|||||  
PRIV. GRÜN

Begrenzung privates / öffentliches Grün

## 2. Private Flächen

2.1  Überbaubare Grundstücksflächen  
gemäß § 9 (1) 2 BauGB

2.2 Grünflächen:



Baum- und Strauchpflanzung gemäß  
Ziff. A.4.5

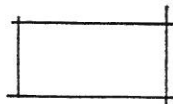


niedrige Strauch- und Rosen-  
pflanzung gemäß Ziff. A.4.4



Rasen/Wiese

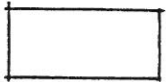
## 2.3 Verkehrsflächen



Fahrbahnen:  
Asphaltbeton, in Eingangszonen  
von Gebäuden großflächig Beton-  
und Natursteinpflaster, im Tank-  
stellenbereich Ortbetonplatten, säure-  
und mineralöldicht verfugt



Pkw-Parkplätze:  
Asphaltbeton oder  
Betonsteinpflaster



Lkw-Parkplätze:  
Asphaltbeton



Gehwege:  
Beton- oder Natursteinpflaster  
und -platten

3. Pflanzbindung (Sicherung des  
Baumbestandes)  
gemäß § 9 (1) 25b BauGB



Vorhandene Einzelbäume, Baumgruppen und Großsträucher;  
zu erhalten, soweit erforderlich zu sanieren.

1. Fagus sylvatica  
Rot-Buche  
STU 0,90 m,  $\phi$  8 m, H 11 m
2. Fagus sylvatica  
Rot-Buche  
STU 1,10 m,  $\phi$  7 m, H 11 m
3. Fagus sylvatica  
Rot-Buche  
STU 0,85 m,  $\phi$  7 m, H 12 m
4. Fagus sylvatica  
Rot-Buche  
STU 0,90 m,  $\phi$  7 m, H 12 m
5. Fagus sylvatica  
Rot-Buche  
STU 0,50 m,  $\phi$  4 m, H 5 m
6. Ulmus glabra  
Berg-Ulme  
STU 1,05 m,  $\phi$  7 m, H 11 m
7. Acer saccharinum  
Silber-Ahorn  
STU 0,50 m,  $\phi$  3 m, H 8 m
8. Acer campestre  
Feld-Ahorn  
STU 0,55 m,  $\phi$  4 m, H 8 m
9. Acer campestre  
Feld-Ahorn  
STU 0,55 + 0,50 + 0,25 m,  
 $\phi$  4 m, H 8 m

- 10. Acer campestre  
Feld-Ahorn  
STU 0,70 m,  $\phi$  4 m, H 9 m
- 11. Acer saccharinum  
Silber-Ahorn  
STU 0,90 m + 0,70 m,  
 $\phi$  8 m, H 10 m



Zu entfernende Gehölze:

- 1. Salix spec.  
Weide  
STU 0,90 m + 0,40 m,  $\phi$  4 m  
7 m, z.T. umgebrochen
- 2. Corylus avellana  
Haselnuß  
 $\phi$  5 m, H 4 m

4. Pflanzgebot im öffentlichen und privaten Bereich

Aufgrund § 9 (1) 25a BauGB wird festgesetzt, daß unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten und ihrer Funktion zur Andienung und Entsorgung entsprechend den nachfolgenden Bestimmungen zu pflanzen sind:

4.1



Baumpflanzung mit Festsetzung der Art als Verkehrsbegleitgrün:

Art:

- A = Acer platanoides  
(Spitz-Ahorn)
- C = Acer platanoides 'Cleveland'  
(Spitz-Ahorn 'Cleveland')
- L = Tilia 'Greenspire' \_  
(Stadt-Linde)
- W = Tilia cordata  
(Winter-Linde)

Pflanzdichte Stückzahl und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.

Pflanzgröße:  
Fertige Alleebäume, Hochstamm,  
Stammumfang 18-20

4.2



Baumpflanzung mit Festsetzung der Art in Parkplätzen:

Art:

Corylus colurna (Baum-Hasel)

Pflanzdichte:  
Je 5 Stellplätze 1 Baum,  
Pflanzung im Raster

Pflanzgröße:  
Hochstamm,  
Stammumfang mindestens 16-18 cm

4.3



Baumpflanzung ohne Festsetzung der Art in Grünflächen:  
Heimische Bäume 1. Wuchsklasse

Artenauswahl:

- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)
- *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)

Pflanzdichte, Stückzahl und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.

Pflanzgröße:

Hochstamm,  
Stammumfang mindestens 16-18 cm

4.4



Niedrige Strauchpflanzung, flächendeckend, als Begleitgrün der Verkehrsanlagen

Artenauswahl:

- *Lonicera pileata*  
(Wintergrüne Heckenkirsche)  
(3-5 Stück/m<sup>2</sup>)
- *Ribes alpinum* 'Schmidt'  
(Alpen-Johannisbeere)  
(3-5 Stück/m<sup>2</sup>)
- *Rosa nitida* (Glanz-Rose)  
(3-6 Stück/m<sup>2</sup>)
- *Rosa x rugotida* (Wildrose)  
(2-5 Stück/m<sup>2</sup>)
- *Rosa* Bodendeckende Sorten,  
z.B. 'Alba Meidiland', 'Dagmar Hastrup',  
*rugosa* 'Hansa', *rugosa* 'Max Graf',  
*rugosa repens alba*, 'Swany',  
'Weiße Immensee'  
(1-4 Stück/m<sup>2</sup>)
- *Salix purpurea* 'Nana' (Kugel-Weide)  
(1-2 Stück/m<sup>2</sup>)
- *Salix purpurea* 'Pendula'  
(Hänge-Purpurweide)  
(1-2 Stück/m<sup>2</sup>)
- *Salix repens* var. *nitida*  
(Sand-Weide)  
(3-5 Stück/m<sup>2</sup>)
- *Salix rosmarinifolia*  
(Rosmarin-Weide)  
(2-3 Stück/m<sup>2</sup>)

Pflanzdichte:

flächendeckend, Stückzahl/m<sup>2</sup> je nach Art s.o. Es sind mindestens 3 bis 5 Sträucher einer Art zusammenzupflanzen.

Pflanzgröße:

Sträucher, 2 x verpflanzt, je nach Art 30-40 bis 40-60 cm.

Baum- und Strauchpflanzung ohne Festsetzung der Art, flächendeckend

Artenauswahl:



Bäume:

(falls nicht bereits nach Ziff. A.4.1 zeichnerisch festgesetzt)

- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
- *Tilia cordata* (Winter-Linde)



Bäume 2. Wuchsklasse:

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)
- *Prunus padus* (Trauben-Kirsche)
- *Sorbus aucuparia* (Gemeine Eberesche)



Sträucher wie in A.4.4, sowie

- *Rosa canina* (Hundsrose)
- *Rosa multiflora* (Büschel-Rose)
- *Rosa pimpinellifolia* (Bibernell-Rose)
- *Rosa rugosa* (Apfel-Rose)
- *Rosa rugosa* 'Alba' (Weiße Apfel-Rose)
- *Salix aurita* (Öhrchen-Weide)
- *Salix purpurea* (Purpur-Weide)
- *Salix viminalis* (Hanf-Weide)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Wald-Hasel)
- *Lonicera xylosteum* (Gemeine Heckenkirsche)
- *Salix triandra* (Mandel-Weide)
- *Salix caprea* (Sal-Weide)
- *Syringa vulgaris* (Gemeiner Flieder)
- *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)

Pflanzdichte:

- Bäume (soweit nicht bereits nach Ziff. A.4.1 zeichnerisch festgesetzt) im Abstand von 8 bis maximal 12,50 m
- Sträucher flächendeckend je nach Art mindestens 1-2 Stück/1,5 m<sup>2</sup>  
Es sind mindestens 3 bis 5 Stück einer Art zusammenzupflanzen.

Pflanzgröße:

- Bäume:  
50 % Hochstamm oder Stamm-busch, Stammumfang mindestens 10 - 12 cm, 50 % Heister, 125 - 150 cm
- Sträucher:  
50 % 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm,  
50 % leichte Sträucher, 40 - 70 cm



Pflanzung in Sichtdreiecken:

Bäume sind auf mindestens 2,50 m über OK Fahrbahn aufzuasten.  
Sträucher dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

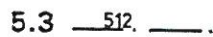
## 5. Sonstige Planzeichen



Grenze des Planungsgebietes gemäß § 9 (1) BauGB



Maßangabe in Metern



Meter-Höhenschichtlinie, bezogen auf NN: Vorhandenes Gelände



OK festgesetzte Geländeterrasse (geplantes Gelände)

Weitere nachrichtlich übernommene Planzeichen siehe Bebauungsplan.

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE  
ZUR GRÜNORDNUNG

B) DURCH TEXT

Textliche Festsetzungen

Diese Regelungen dienen der Festsetzung der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und haben als Rechtsgrundlage § 9 (1) BauGB, Art. 91 BayBO und Art. 3 BayNatSchG. Sie berücksichtigen die Forderungen des § 1 (5) BauGB.

1. Pflanzbindung

Soweit nicht schon zeichnerisch festgesetzt, sind auf Flächen, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden dürfen, vorhandene Bäume - soweit der Stammumfang in 1,00 m Höhe vom Wurzelhals gemessen mehr als 30 cm beträgt - dauerhaft zu erhalten.

Bei Baumaßnahmen sind die vorhandenen, zu erhaltenden Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen entsprechend DIN 18 920 (Landschaftsbau, Schutz von Pflanzen bei Bauarbeiten) und RAS-LG 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen - Landschaftsgestaltung - Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu schützen.

2. Einsaaten

Einsaaten in öffentlichen Wiesenflächen sind mit Extensiv-Rasensaatgut durchzuführen (Regelsaatgutmischung RSM 7 bis 10 - Landschaftsrasen A bis D oder Blumenwiese), Spiel- und sonstige öffentliche Rasenflächen sind mit Gebrauchsrasensaatgut einzusäen (RSM 4 - Gebrauchsrasen D, Spielrasen).

3. Nicht überbaute Grundstücksflächen

3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Flächen für den fahrenden und ruhenden Verkehr zu begrünen.



3.2 Falls nicht bereits zeichnerisch festgesetzt, ist je angefangener 300 m<sup>2</sup> Brutto-Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen.  
 Artenauswahl: siehe A 4.3 und A 4.6.  
 Werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze errichtet, gilt Pflanzgebot nach A 4.2.

3.3 Soweit die Zusammensetzung der Arten nicht vorgeschrieben ist, sind die festgesetzten Pflanzungen ausschließlich mit standortgerechten, heimischen Gehölzen durchzuführen.

#### 4. Einfriedungen

i.S. Art. 9 BayBO

Zäune, Mauern, Sockelmauern und geschnittene sowie wintergrüne Hecken oder dgl. zur Einfriedung der privaten Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

#### 5. Befestigte Flächen

Parkplätze, Stellplätze, Grundstückszufahrten, Fahrbahnen, Lager- und Arbeitsplätze sind funktionsabhängig so zu befestigen, daß ein möglichst geringer Abflußbeiwert erreicht wird.

#### 6. Wasserhaushalt

Soweit die örtlichen Bodenverhältnisse dies ermöglichen, sind Dachwässer und nur schwach verschmutzte Oberflächenwässer auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern.

Die Anlage von natürlich gestalteten und begrüntem Sickermulden ist dabei dem Einbau von Sickerschächten vorzuziehen.

#### 7. Stützmauern, Sichtschutzwände und Pergolen

Stützmauern, Sichtschutzwände und Pergolen sind mit Kletterpflanzen (Ranker, Schlinger, Klimmer) zu begrünen.

## 8. Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden gemäß den Bestimmungen von DIN 18 915 Blatt 1 + 3 zu behandeln und zu schützen.

## 9. Zeitpunkt der Pflanzung

Die festgesetzten Pflanz- und Einsaatmaßnahmen sind jeweils spätestens in der, der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (März/April oder Oktober/November) auszuführen und abzuschließen.

## 10. Freiflächengestaltungspläne

Mit dem jeweiligen Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan nach Art. 5 BayBO einzureichen.  
Der geprüfte Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

## HINWEISE

### 1. Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, die Außenflächen von Gebäuden, insbesondere fensterlose Fassaden, Giebelflächen und Garagen, mit rankenden und schlingenden Gewächsen zu begrünen.

### 2. Dachbegrünung

Es wird empfohlen, Flachdächer extensiv zu begrünen.

### 3. Grenzabstände von Pflanzen

Bei allen Pflanzmaßnahmen gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen sind die Grenzabstände gemäß Art. 48 AGBGB einzuhalten.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.06.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 11.06.1992 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes, mit Begründungen wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.12.1992 mit 19.01.1993 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
3. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan und den zugehörigen Grünordnungsplan, am 17.02.1993 als Satzung beschlossen.
4. Der Bebauungsplan und der zugehörige Grünordnungsplan wurden dem Landratsamt Pfaffenhofen mit Schreiben vom 25.02.1993 angezeigt.

Schweitenkirchen, den 25.02.1993 .....

*[Handwritten Signature]*  
.....  
(1. Bürgermeister)



5. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 12.05.1993... erklärt, daß es keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend macht.

.....  
Pfaffenhofen, den 02. Nov. 1993 .....

*[Handwritten Signature]*  
.....  
i. A.



6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 06.10.1993.. ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 12 BauGB in Kraft getreten.

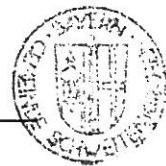
Schweitenkirchen, den 07.10.1993.....  
.....  
(1. Bürgermeister)



Rückwirkend bekannt gemacht zum 06.10.1993.

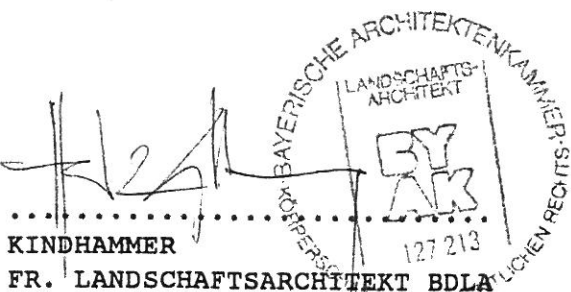
Schweitenkirchen, 19.05.2004

*[Handwritten signature]*  
.....  
(1. Bürgermeister)



AUFGESTELLT: GRÜNORDNUNGSPLAN

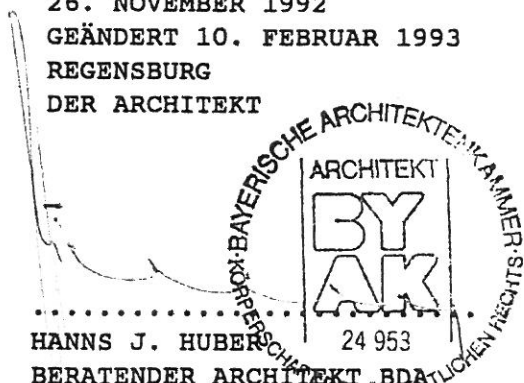
26. NOVEMBER 1992  
PFAFFENHOFEN A. D. ILM  
DER LANDSCHAFTSARCHITEKT



.....  
KINDHAMMER  
FR. LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

AUFGESTELLT: BEBAUUNGSPLAN

26. NOVEMBER 1992  
GEÄNDERT 10. FEBRUAR 1993  
REGENSBURG  
DER ARCHITEKT



.....  
HANNS J. HUBER  
BERATENDER ARCHITEKT BDA