

# B.1: PLANZEICHNUNG

MASSSTAB 1:1000



Die Gemeinde Schweitenkirchen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung folgende Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 38 'Schweitenkirchen Süd II - Schachinger Weg' als Satzung.

## A: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Diese Änderung umfasst nur den aus der Planzeichnung ersichtlichen, farbigen Geltungsbereich (Parzelle 44).

Geänderte Festsetzungen:

- 1.5 In der Parzellennummer 44 sind als Wohngebäude nur Einzelhäuser zulässig.
- 1.7 In der Parzellennummer 44 sind als Wohngebäude nur Häuser mit Erd- und Dachgeschoss zulässig.
- 1.8 Als Ausnahme nach BauNVO § 4 (3) 2. können sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe in diesem Fall als Garagen bzw. Hallen zur Einstellung von landwirtschaftlichen Maschinen und z.B. zur Lagerung von Brennholz zugelassen werden. Die Baukörperbreite der Gebäude des Gewerbebetriebs werden auf max. 12m beschränkt.
- 1.9 Es sind die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten.
- 2.3 Die maximale Wandhöhe für Wohngebäude in der Parzelle 44 beträgt 4,50m. Die Wandhöhe von Gebäuden des Gewerbebetriebs beträgt max. 8,00m. Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut.
- 3.1 Alle Gebäude, auch Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldächern und einer Neigung von 35°- 48° auszuführen. Gebäude des Gewerbebetriebs sind mit Sattel- oder Pultdächern mit einer Neigung von 5°-45° auszuführen.
- 3.3 Auf jeder Dachseite sind max. 3 Satteldach- oder Schleppegauben zulässig. Die Summe der Breite aller Dachgauben einer Dachseite darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten.
- 4.1 Für die Parzelle 44 wird die Höhenlage des Wohnhauses auf 510,06üNN für Oberkante Fertigfußboden gemäß Schnitt 10 festgelegt. Eine Abweichung von +/-30cm ist zulässig.
- 4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 150cm zulässig. Böschungen sind im Verhältnis 1:2 herzustellen. Stützmauern sind nicht zulässig.
- 6.5 Pro 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist standortgerechter Obstbaum (Hochstamm) oder ein Laubbaum gem. Pflanzliste in Punkt 6.5 des Bebauungsplanes Nr.38 'Schweitenkirchen Süd II - Schachinger Weg', Mindestgröße H.m.B.: 3xv, StU 16-18cm zu pflanzen.
- 7.4 Abfallsammelbehälter sind am Südring bereitzustellen.

Es sind weiter die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 'Schweitenkirchen Süd II - Schachinger Weg' in der Fassung der Änderung vom 16.01.1998 zu beachten.

## B.2: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
- Baugrenze
- Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
- Gebäude für nichtstörende Gewerbebetriebe nach Ausnahme 1.8 in erdgessossiger Bauweise
- Private zu begrünende Fläche
- Private befestigte Fläche
- allgemeines Wohngebiet
- offene Bauweise
- 1 Vollgeschoss (Erdgeschoss) +Dachgeschoss als Vollgeschoss
- Grundflächenzahl 0,3
- Geschossflächenzahl 0,5
- nur Einzelhaus zulässig
- Firstrichtung

## C: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Verlauf Grenze Bebauungsplan Nr. 38 'Schachinger Weg'
- Ein- und Ausfahrtsbereich Garagen
- Oberkante Fertigfußboden
- Deckeloberkante Revisionsschacht
- Flurstücksnummer
- Parzelle
- Schnittführung
- geplantes Gelände im Schnitt
- bestehendes Gelände im Schnitt

## D: HINWEISE DURCH TEXT

- 1.1 Das Plangebiet befindet sich in ca. 250m Entfernung zu Bodendenkmälern. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
- 1.2 Bei der Pflanzung von Bäumen mit einer Höhe von mehr als 2,0m muss ein Abstand zur Grenze von mind. 2,0m eingehalten werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.12.2013 die 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 38 'Schweitenkirchen Süd II Schachinger Weg' beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf vom 17.12.2013 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 in der Zeit vom 13.01.2014 bis 18.02.2014.
3. Zu dem Entwurf der Teiländerung des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.02.14 bis 02.04.2014 beteiligt.
4. Der Entwurf der Teiländerung des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2014 bis 02.04.2014 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf der Teiländerung des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.04.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 30.04.2014 bis 23.05.2014 erneut beteiligt.
6. Der Entwurf der Teiländerung des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.04.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08.05.2014 bis 23.05.2014 erneut öffentlich ausgelegt.
7. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 03.06.2014 die Teiländerung des Bebauungsplans gemäß §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 15.04.2014 (mit redaktionellen Änderungen vom 03.06.2014 als Satzung beschlossen).  
Gemeinde Schweitenkirchen, den 04.06.2014  
Albert Vogler, 1.Bürgermeister

8. Ausgefertigt

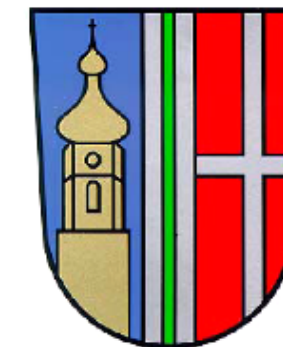
Gemeinde Schweitenkirchen, den .....

Albert Vogler, 1.Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zu der Teiländerung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Teiländerung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Schweitenkirchen, den .....

Albert Vogler, 1.Bürgermeister



GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 38

'SCHWEITENKIRCHEN SÜD II - SCHACHINGER WEG' - 1. TEILÄNDERUNG

Planungsstand: 15.04.2014  
mit redaktionellen Änderungen vom 03.06.2014

Planverfasser : Architekturbüro Obereisenbuchner  
Rita Obereisenbuchner, Architektin  
Auenstrasse 3  
85276 Pfaffenhofen  
T: 08441 – 7890878  
F: 08441 – 7890879  
info@architekturbuero-obereisenbuchner.de