Die Gemeinde Schweitenkirchen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung sowie der Planzeichenverordnung in der jeweil geltenden Fassung folgende Bebauungsplan als Satzung.

Bestandteile: A. Festsetzungen durch Text

B.1 Planzeichnung
B.2 Festsetzungen durch Planzeichen
B.3 Hinweise durch Planzeichen

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A.1 Art der baulichen Nutzung

A.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe (§§ Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind nicht zulässig.

A.1.2 In den Wohngebieten WA $_1$, WA $_2$ und WA $_3$ sind nur Doppelhäuser zulässig. Ausnahmsweise können hier durch die Zusammenlegung von zwei benachbarten Parzellen ein Einzelhaus ersteller eines Doppelhauses genehmigt werden.

A.1.3 Je Einzelhaus sind grundsätzlich max. 2 Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte sind grundsätzlich max. 2 Wohneinheiten zulässig wobei die zweite Wohneinheit 50 m² nicht überschreiten darf.

In Wohngebiet WA $_1$ darf die mögliche zweite Wohneinheit 50 m² nicht überschreiten.

In Wohngebiet WA $_3$ ist in den Doppelhaushälften nur max. 1 Wohneinheit zulässig.

A.1.4 Mischgebiet (MI)
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Handwerksbetriebe (§ Abs. 2 Nr. 3,7,8 BauNVO) sowie Ausnahmen (§ 6 Abs. 3 BauNVO) sind nicht zulässig.
In den nördlichen Baukörpern (vgl. Planzeichen B.2.30) ist ausschließlich eine Wohnnutzung zulässig. (§1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO).
Für die gewerbliche Nutzung ist durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen, dass für die angrenzende Wohnbebauung in der Summe mit der gewerblichen Verlärmung (GE Gebiet Süd III mit Einzelhandel und Bauhof) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete nicht überschritten werden. Die Immissionsrichtwerte müssen sowohl im Genehmigungsverfahren als auch im Freistellungsverfahren durchgeführt werden.

A.1.5 Außerhalb der Baugrenzen für Gebäude und Grenzen für Garagen und zulässig
die Funktion des Gebietes dienende Nebenanlagen wie z.B. Müllcontainerhäuschen, überdachte Fahrradabstellplätze, offene Pergolen, Mauern, Sichtschutzwände, Gartenhäuschen bis 15m² Bruttoraumrauminhalt mit mindestens 5,0 m Abstand zur Verkehrsfläche/Straßenbegrenzungslinie und einer Höhe bis max. 2,5 m.

A.1.6 Eingeschossige Vorbauten und Wintergärten mit einer maximalen Tiefe von 3,0 m und einer maximalen Länge der Hälfte der Hausbaukontur sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sofern die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung eingehalten werden.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

A.2.1 Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 80 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Im Wohngebiet WA $_1$ darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen wie unter A.2.1 beschrieben und durch die Tiefgarage um bis zu 100 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

A.2.2 In den Wohngebieten WA $_1$ und WA $_2$ ist die Zahl der Vollgeschosse mit maximal drei, davon eines als Dachgeschoss festgesetzt. Bei Verzicht auf das dritte Vollgeschoss kann die Dachform als begrünte Flachdach ausgeführt werden.

Im Wohngebiet WA $_3$ kann das Dachgeschoss als Terassengeschoss ausgeführt werden. In diesem Fall ist das Terassengeschoss gegenüber dem darunterliegenden Hauptgeschoss jeweils um mindestens 1,0 m zurückzusetzen. Die überbaute Fläche darf maximal 60 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Die Terassengeschosse sind gegenüber den Fassaden der Normalgeschosse durch andere Materialien oder Farben gestalterisch abzusetzen.

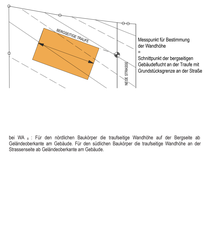
A.2.3 Maßgebend für die zulässige Wandhöhe ist

bei WA $_{1,2,3}$ die traufseitige Wandhöhe auf der Bergseite. Als Geländehöhe gilt die Straßenoberkante am Schnittpunkt der bergseitigen traufseitigen Gebäudekante mit der Grundstücksgrenze an der Straße. Parcelle 20 anstelle in Verlängerung der Gebäudefront zur Straße im Westen.

bei WA $_{1,2}$ die giebelseitige Wandhöhe auf der Bergseite. Als Geländehöhe gilt die Straßenoberkante am Schnittpunkt der bergseitigen giebelseitigen Gebäudekante mit der Grundstücksgrenze an der Straße.

Für das Mischgebiet gelten diese Regelungen analog.

z.B.:



bei WA $_{1,2}$: Für den nördlichen Baukörper die traufseitige Wandhöhe auf der Bergseite als Geländeoberkante am Gebäude. Für den südlichen Baukörper die traufseitige Wandhöhe an der Straßenseite als Geländeoberkante am Gebäude.

Es gilt die Definition der Wandhöhe gemäß Bayerischer Bauordnung Art. 6(4) mit der Ausnahme dass die Höhe von Dächern mit einer Dachneigung > 45° nicht angerechnet wird.

Grenzrahe Garagen mit Flachdach dürfen eine Wandhöhe bis maximal 3,30 m erreichen.

A.2.4 Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung mit Ausnahme der unter Festsetzung A.2.3 gerannten speziellen Abstandsflächenregelungen.

A.3 Höhenlage der Gebäude, Geländoveränderungen

A.3.1 Höhe des fertigen Fussbodens im Erdgeschoss max. 0,5 m über dem Schnittpunkt der bergseitigen Gebäudekante mit der Grundstücksgrenze an der Straße. Messpunkt für die Bestimmung der Höhe analog zu Punkt 2.3 (siehe Wandhöhe). Ausgenommen von dieser Regelung sind die Baukörper in WA $_1$ im WA $_2$ wird für den nördlichen Baukörper die Höhe des fertigen Fussbodens im Erdgeschoss auf max. 524,0 m ü. NN und für den südlichen Baukörper die Höhe des fertigen Fussbodens im Erdgeschoss auf max. 522,0 m ü. NN festgesetzt.

A.3.2 Geringfügige Veränderungen der Geländeoberfläche sind zulässig wenn diese dazu dienen, die Oberfläche den Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken anzugleichen.

A.3.3 Vor den Grenzgaragen erforderliche Stützmauern dürfen nicht bis an die Straßenkante geführt werden sondern stattdessen muss die Stützmauern hier bis auf Straßenniveau abgesenkt werden.

A.3.4 Abgrabungen im anstehendgewachsenen Bereich sind zulässig bis auf Höhe der Rohfußbodenoberkante. Der daraus entstehende Höhenversprung zu den Nachbargrundstücken innerhalb und außerhalb dieses Bebauungsplanes muss durch Böschungen im Verhältnis 1:2 oder 1:3 bis zu einer Höhe von max. 1,20 m abgedrängt werden. Alle Stützmauern müssen mindestens 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein.

A.4 Kfz-Stellplätze und Garagen

A.4.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen für Garagen zulässig. Der Mindestabstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor beträgt 5,0 m. Der Mindestabstand zwischen Strassenbegrenzung und Garagentor darf bei Parzelle 14 und 24 auf 2,0 m reduziert werden.

A.4.2 Zusammengebaute Grenzgaragen sind großflächig und höhengleich auszuführen.

A.4.3 Garagen und Nebengebäude im Sinn des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung dürfen nur ein Geschoss hoch sein mit einer Wandhöhe von maximal 4,4 m, jedoch nicht bei grenznahen Garagen (vgl. A.2.3 Wandhöhe bis maximal 3,30 m).

A.4.4 Nichtüberdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baulinie für Garagen zulässig sowie außerhalb der Baulinie für Garagen, dann jedoch nur im Bereich zwischen Straßenlinie und rückwärtige Baulinie für Garagen. Nichtüberdachte Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen für Gebäude nicht zulässig.

A.4.5 Es gilt die Stellplatzverordnung der Gemeinde Schweitenkirchen.

A.5 Versorgung und Entsorgung

A.5.1 Müllcontainer sind in Gebäuden oder Einhausungen zu integrieren oder einzugrünen

A.6 Bauökologie, Dachgestaltung

A.6.1 Die Hauptgebäude sind als rechteckige Baukörper zu errichten. Das Verhältnis von 1 (Breite): 1,4 (Länge) sollte nicht unterschritten werden. Die Breite der Hauptgebäude wird für Doppelhäuser auf maximal 14,0 m und für Einfamilienhäuser auf maximal 12,0 m begrenzt.

A.6.2 Dächer sind als geneigte/gerade Satteldächer herzustellen.

In Wohngebiet WA $_1$ ist die Ausführung als Pultdach jedoch zulässig, wenn das Dachgeschoss zugleich als zurückgesetztes Terrassengeschoss gemäß A.2.2 ausgeführt wird.

In den Wohngebieten WA $_{1,2}$ werden als Dächer für Garagen die Ausführung als Flachdach oder Satteldach mit der Dachneigung des Hauptgebäudes festgesetzt.

In Mischgebiet werden als Dachform für Garagen die Ausführung als Flachdach oder Satteldach mit der Dachneigung des Hauptgebäudes festgesetzt.

A.6.3 Dachdeckung im Wohngebiet WA $_{1,2}$: naturrote oder graue Ziegeldeckung.
Dachdeckung im Wohngebiet WA $_3$: naturrote oder graue Ziegeldeckung für Satteldach oder Metalldeckung für Pultdach; Ausnahme siehe Festsetzung unter Punkt A.2.2.

Dachdeckung im Mischgebiet: naturrote oder graue Ziegeldeckung.

Dachdeckung für Garagen im Wohngebiet WA $_{1,2}$: Dachbegrünung oder Ziegeldeckung.
Die Tiefgarage im Wohngebiet WA $_3$ muss vollständig und mindestens 60cm hoch überdeckt sein.

Dachdeckung für Garagen im Mischgebiet: Dachbegrünung oder Ziegeldeckung.

A.6.4 Die Firstrichtung der Garagen verläuft grundsätzlich parallel zur Garagenfassade mit den Toren. Wenn zwei Garagen unmittelbar gegenüberstehen, kann diese Festsetzung entfallen, um die Parkierung nach großflächigem Anbau zu erfüllen.

A.6.5 Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel o.ä.) sind nur ab einer Dachneigung von 42° zulässig. Dachaufbauten müssen untergeordnet sein, das heißt, die Summe der Breite aller Dachgauben einer Dachseite darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Die Breite von Zwerchgiebeln darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten einer Dachseite darf die Hälfte der Firstlänge nicht überschreiten.

A.7 Fahrgestaltung

A.7.1 Für Ausweichnide sind verputzte, hell gestrichene Wandflächen oder Flächen mit Holzbelebung festgesetzt.

A.8. Einfriedungen

A.8.1 Die nicht überdachten Stellplätze und die Staurkume von den Garagen dürfen nicht eingeckurt werden.

A.8.2 Straßenseitige Grundstücksentfriedungen sind als Holzlattenzäune oder Drahtgitterzäune bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig. Die Einfriedungen sollten vorwiegend vorlängs der straßenseitigen Gebäudekanten, nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur Straße hergestellt werden.

A.9 Grünordnung

A.9.1 Öffentliche Grünfläche als Verkehrsbegleitgrün nach Planzeichen B.2.19
Die festgesetzten Flächen sind als Schotterrasen, Rasen- und Wiesenflächen, bzw. mit bodenbindender Bepflanzung, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu gestalten.

A.9.2 Öffentliche Grünfläche als Spielplatz nach Planzeichen B.2.20
Die festgesetzten Flächen sind als Sper, Rasen- und Wiesenflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu gestalten (keine Ziffpflanzen). Die Einfriedung von Spielgeräten ist zulässig.

A.9.3 Öffentliche Grünfläche zur Einfrichtung eines Regenrückhaltebeckens nach Planzeichen B.2.21
Diese Flächen sind extensiver Weise, sowie mit Baum- und Strauchpflanzung entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzugleichen.
Die Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1:max. zweimaliger Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen sollte, bzw. der natürlichen Sukcession zu überlassen.

A.9.4 Private Grünfläche als Ausgleichsfläche nach Planzeichen B.2.22.
Diese Flächen sind als Fettwiesen mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen.
Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.
Die Ausgleichsfläche ist entsprechend der Festsetzung unter A.9.5 zu bepflanzen. (Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung oder Obstbaum, Mindestpflanzqualität H. 3xv, StU 10-12 cm).
Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet.
Die dürrgen Gehölzpflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen und max. 50% Ziersträuchern auszuführen.

A.9.5 Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art nach Planzeichen B.2.23.
Festgesetzte Baumarten:

A Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung (Großbaum - mittelgroßer Baum)
Mindestpflanzqualität: H. 4xv, StU 18-20 cm
Stückzahlen und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung
Festlegung der exakten Lage und der Baumart erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung

B Laubbaum 1. Wuchsordnung (Großbaum)
Mindestpflanzqualität: H. 4xv, StU 16-18 cm
Stückzahlen und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung, durchgehende Reihe aus einer einzigen Baumart,
Festlegung der exakten Lage und der Baumart erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanungsplanung

C Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung (Großbaum - mittelgroßer Baum)
Mindestpflanzqualität: H. 4xv, StU 16-18 cm
Stückzahlen und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung durchgehende Reihe aus einer einzigen Baumart,
Festlegung der exakten Lage und der Baumart erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanungsplanung

D Vogel-Kirsche - Prunus avium in Sorten
Mindestpflanzqualität: H. 4xv, StU 14-16 cm
Stückzahlen und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung
Die exakte Lage kann an der Situierung der Garagenzufahrten angepasst werden

A.9.6. Anpflanzung von Gehölzen
ohne Festsetzung der Art nach Planzeichen B.2.24.
Festgesetzte Baumarten:
Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung (Großbaum - mittelgroßer Baum), bzw.
Obstbäume (im Sortiment der geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand)
Mindestpflanzqualität: H. 4xv, StU 12-14 cm
Die Bäume sind in den Stückzahlen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung
Die exakte Lage kann grß an die Situierung der Garagenzufahrten angepasst werden

A.9.7 Anpflanzung von Feldhecken, fachgerechte Strauchpflanzung nach Planzeichen B.2.25
Straucharten:
Cornus sanguinea (Roter Hartriege)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Weißdornzitzen)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rhamnus catharticus (Echter Kreuzdorn)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Die Sträucher sind in Gruppenstärken mindestens 1 Stück je 1,50 m2.
min. 3-5 Stück einer Art sind zusammenzupflanzen
Mindestpflanzqualität Sträucher: Str. 2xv, 60-100 cm

A.9.8 Freiflächengestaltungspläne
Für das Gebiet WA $_{1,2}$ (Geschoßwohnungsbau) ist mit den Bauanträgen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zur Genehmigung einzureichen.

A.9.9 Begrünung von Stellplätzen
Tiefgaragendecken sind mit mind. 60 cm Überdeckung auszuführen und intensiv zu begrünen

A.9.10 Zeitpunkt der Pflanzung
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.

A.10 Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche
Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf geeigneten Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes.
Sämtliche Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern zu sichern.
Sämtliche Gestaltungs- und Pflanzmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

A.11 Immissionsschutz

A.11.1 Verkehrslärm

An den Baukörpern der geplanten Gebäude, an denen im Lageplan in der Anlage 1.8 der schalltechnischen Untersuchung bei IB Kottermair 4302.2 / 2012 - MD (siehe Anlage zur Begründung) Fassaden mit einer Überschreitung der sächsbaulichen Orientierungswerte der 16-BImSchV ausgewiesen sind, sind die Schlafräume an die Fassadenseiten zu orientieren, an welchen keine Überschreitung der Orientierungswerte vorliegt. Als Schlafräume gelten auch Kinderzimmer. Die Informationen der Anlage 1.8 der schalltechnischen Untersuchung wurden in den Planbereich der Satzung (Festsetzungen durch Planzeichen B.3.1) übertragen.
Wo eine Grundrisse von Wohnraumerweiterung nach Ausschöpfung von planerischen Möglichkeiten nicht in allen Fall realisierbar ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Schallgedämmte Lüftungen, Wintergärten, Loggien, usw. Dimensionierung im Baugenehmigungsfreistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahren entsprechend der DIN 4109 / 11.89 „Schallschutz im Hochbau" nachzuweisen ist. Gebäe sind die Parzellen 1 und 2 (WA) sowie die Parzellen 15-17/B3 (dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen, die Parzellen 3-14 (WA) sowie die Parzellen 18-24 (dem Lärmpegelbereich II. Für den Lärmpegelbereich III gem. Tab. 8 der DIN 4109/11.89 ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von erf.R'w,res = 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen („schlafende" Zimmer) und erf.R'w,res = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen („wohnende" Zimmer) und für den Lärmpegelbereich II ist gem. Tab. 8 der DIN 4109/11.89 „Aufenthaltsräume in Wohnungen ( ) ein resultierendes Schallbämm-Maß für Außenbauteile von R'w,res = 30 dB zu erfüllen.
Um beim Einbau von Schallschutzfenstern eine Belüftbarkeit der Räume zu gewährleisten, können öffentlich Fenster an Fassadenseiten ohne Überschreitung der Orientierungswerte vorgesehen werden. Ist dies nicht möglich, so sind automatische Belüftungseinrichtungen (z.B. Schallgedämmtes/ geschlossenes Fenster mit Zwangsbelüftung) vorzusehen.
Werden Schlafschutzfenster (Wintergärten, verglaste Balkone) eingesetzt, so ist sicherzustellen, dass diese nicht als Aufenthalts- bzw. Schlafräume genutzt werden können. Eine Nutzung dieser Vorbauten als Aufenthaltsraum im Sinne der BauNO ist jedoch bei solchen Fassaden möglich, an welchen nur der Orientierungswert für den Nachtzeitraum überschritten ist.

A.11.2 Anlagenlärm

An der Nordwestseite der Wohngebäude Parzellen 1 und 2 sowie an der Südostseite der Parzellen 16 und 17 dürfen keine öffenbaren Fenster von schützenswerten Räumen in Sinne der DIN 4109/11.89 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnküchen usw.) ausbaut werden.
Die betroffenen Fassadenseiten wurden im Planbeil der Satzung (Festsetzungen durch Planzeichen B.2.26) gekennzeichnet.

A.12 Hinweise durch Text

A.12.1 Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

A.12.2 Bodenbewegungen, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zu Tage kommen unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art.8 Denkmalschutzgesetz.

A.12.3 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

A.12.4 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden.

Sollte geplant werden, anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, so ist folgendes zu beachten: Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Versickerung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserversickerungsrichtlinie-NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und die Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung , Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) , in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

Nützliche Hinweise zum Umgang mit Regenwasser sind im Internetangebot des Bay. Landesamtes für Umwelt (LfU) unter folgendem Link:
http://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasserversickerung/index.htm
zu finden. Somit kann jeder Fachplaner oder Interessierter prüfen, ob eine Einleitung in ein Gewässer erlaubnisfrei ist und welche technischen Vorgaben im Einzelfall einzuhalten sind.

Es wird empfohlen, das von Dachflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und wieder zu verwenden. Das anfallende Niederschlagswasser von metallgedeckten Dächern sollte nicht in Zisternen gesammelt und wiederverwendet werden, wenn das gesammelte Niederschlagswasser zum Gartengießen verwendet wird.

A.12.5 Alle Bauvorhaben sind an das örtliche Abwasser-Trennsystem anzuschließen.

A.12.6 Alle Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

A.12.7 Die Verteilerschränke des Stromversorgers werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt und sind dort kostenfrei zu dulden. Der Anschluss an das Stromversorgungsnetz erfolgt über Erdkabel.

A.12.8 Im Vergleich zum gesetzlichen Standard wird vorsorglich ein erhöhter Wärmedämmstandard soll errecht werden durch:

- kompakte Gebäudegestaltung (Optimierung des Oberflächen-Volumenverhältnisses);
- weitgehende Nutzung thermischer Gewinne (große Fensteröffnungen nach Süden, Vermeidung von Fensteröffnungen nach Norden, Aktive solare Nutzung der Dachflächen);
- hohen Dämmstandard.

Nach Möglichkeit sollen regenerative Energien genutzt werden.

A.12.9 Das Plangebiet wird mit Gasversorgung erschlossen.

B.1 PLANZEICHNUNG

M 1:1000

B.2 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

B.2.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
B.2.2	z.B. WA $_1$	allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO	
B.2.3	z.B. III	Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse, z.B.3 Vollgeschossen	
B.2.4	z.B. 5,3	maximale Grundflächenzahl	
B.2.5	z.B. 120m²	maximale Grundfläche der baulichen Anlage in m²	
B.2.6	E	2 Vollgeschosse (ED-OG) zwingend	
B.2.7	ID	1 Vollgeschoss (ED-Dachgeschoss; das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BauNO werden	
B.2.8	ID	2 Vollgeschosse (ED-OG+Dachgeschoss; das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BauNO werden	
B.2.9	z.B. WH 3m	maximale Wandhöhe in m	
B.2.10	O	offene Bauweise	
B.2.11		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
B.2.12		Baugrenze	
B.2.13		Umgrenzung Flächen für Tiefgaragen(=TGA),Garagen u.ä. Stellplätze(=Ga/St)	
B.2.14		nur Einzelhaus zulässig	
B.2.15		nur Doppelhaus zulässig	
B.2.16		nur Geschosswohnungbau zulässig	
B.2.17		Firstrichtung	
B.2.18		Firstrichtung und Position Pultdachfirst	
B.2.19		Öffentliche Grünfläche als Verkehrsbegleitgrün	
B.2.20		öffentliche Grünfläche als Spielplatz	
B.2.21		Öffentliche Grünfläche zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens	
B.2.22		Private Grünfläche als Ausgleichsfläche	
B.2.23		Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art	
B.2.24		Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art	
B.2.25		Anpflanzung von Feldhecken, fachgerechte Strauchpflanzung	
B.2.26		Strassenwehrfläche	
B.2.27		Überschreitung der Höchstwerte nach BImSchV, Maßnahmen zum Lärmschutz gemäß textlichen Festsetzungen siehe auch A.11.1	
B.2.28		Keine öffenbaren Fenster von schützenswerten Räumen zulässig	
B.2.29		Ein- und Ausfahrtsbereich Garagen	
B.2.30		nur Wohnnutzung in allen Geschossen zulässig	
B.2.31		Fußgängerbereich	

B.3 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

B.3.1		geplante Grundstücksgrenze
B.3.2		Parcellennummer
B.3.3		vorgeschlagene Form der Bauköpfer
B.3.4		Höhenschichtlinie in Metern
B.3.5		vorhandene Gebäude
B.3.6		vorhandene Strassen
B.3.7		siehe Anhang zur Begründung 'Geländeschnitte'

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50.0 "Schweitenkirchen-Westleiten" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.06.2012 hat in der Zeit vom 12.07.2012 bis 16.08.2012 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.07.2012 in der Fassung vom 26.06.2012 hat in der Zeit vom 12.07.2012 bis 16.08.2012 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.11.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2012 bis 21.01.2013 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.11.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2012 bis 21.01.2013 öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.02.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2013 bis 14.05.2013 erneut beteiligt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.02.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2013 bis 14.05.2013 erneut öffentlich ausgelegt.

8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.06.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2013 bis 02.09.2013 erneut beteiligt.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.06.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2013 bis 02.09.2013 erneut öffentlich ausgelegt.

10. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.09.2013 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.09.2013 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Schweitenkirchen, den .....
Albert Vogler, 1.Bürgermeister

11. Das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Pfaffenhofen, den .....
Albert Vogler, 1.Bürgermeister

12. Ausgefertigt:

Gemeinde Schweitenkirchen, den .....
Albert Vogler, 1.Bürgermeister

13. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Schweitenkirchen, den .....
Albert Vogler, 1.Bürgermeister

NUTZUNG DER EINZELNEN GEBIETE

Gebiet	WA $_1$	WA $_2$	WA $_3$	WA $_4$	WA $_5$	WA $_6$	WA $_7$	WA $_8$	MI
Anzahl Wohneinheiten	6Wo	2Wo	2Wo	2Wo	2Wo	1Wo	2Wo	-	1Wo
max.Grundflächenzahl	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4
Anzahl Vollgeschosse	ID	II	II	ID	ID	ID	ID	ID	II
Wandhöhe WH	7,0m	4,3m	6,5m	4,3m	4,3m	4,3m	4,3m	7,0m	6,0m
Bauweise	O	O	O	O	O	O	O	O	O
Hausform	D	D	D	D	D	D	D	D	D
Dachform/Dachneigung	SD 25-42°	SD 25-42°	SD 25-42°	SD 25-42°	SD 25-42°	SD 25-42°	SD 25-42°	SD/ZG 25-42°	s/PDa 15° 25-42°

GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 50.0

"SCHWEITENKIRCHEN-WESTLEITEN"

Planungsstand: 10.09.2013

Planverfasser
Bebauungsplan: Architekturbüro Oberreiterbuchner
Rita Oberreiterbuchner, Architekt
Ausmühlstraße 3
85276 Pfaffenhofen
T. 08441 - 7895979
F. 08441 - 7895979
info@architekturbuero-oberreiterbuchner.de

Planverfasser
Grünordnung: Norbert Eindsfeindler
Landschaftsarchitekt
Eichenstrasse 2
85298 Scheyern
T. 08441 - 82480
F. 08441 - 82470
norbert@einsdsfeindler.de