

PRÄAMBEL

- Die Gemeinde Schweitenkirchen erlässt aufgrund
- der §§ 1:1a; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)
- des Art. 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- und des Art. 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 72.0 "Güntersdorf - Ost III"

als Satzung.

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung sind die zeichnerischen Festsetzungen M = 1:500/5000, die Festsetzungen durch Planzeichen und Text, die Hinweise durch Planzeichen und Text, die Begründung mit den Anlagen Umweltbericht und naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

C: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

1. Baugrenzen, Linien und Geltungsbereich

- 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)

- 2.1. WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die Errichtung von Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr 5 BauNVO wird nicht zugelassen.
2.2. 2 WE Es werden maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zugelassen. Wobei eine der beiden Wohneinheiten maximal 50 m² groß sein darf.
2.3. O offene Bauweise

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1. 0,30 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, hier: 0,30
3.2. 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, hier: 0,60
3.3. E+D Geschossentwicklung: maximal 2 Vollgeschosse mit Dach- und Erdgeschoss als Vollgeschosse
3.4. WH 4,3 m Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 4,3 m ab OK Rohfußboden (OK-RFB) des Erdgeschosses.

4. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Fläche Stellung der Gebäude, Höhenlage

- 4.1. nur Einzelhäuser zulässig
4.2. Baugrenze für Hauptbaukörper. Untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- oder Terrassenüberdachungen, Anbauten etc. gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO sowie Terrassen bis maximal 30 m² dürfen außerhalb der Baugrenze liegen.
4.3. Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. und 22 BauGB). Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Umgrenzungen zulässig.
4.4. Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,00 m freigehalten werden.
4.5. Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie z. B. Mülltonnenhäuschen, überdachte Fahrradstellplätze, nicht überdachte KFZ-Stellplätze, Pools, offene Pergolen, Gartenhäuschen, Mauern, Kellerabgänge, Lichtschächte, usw. bis maximal 75 m² Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der Baugrenzen und der für Garagen und Carports festgesetzten Flächen zulässig.
4.6. festgesetzte Hauptfirstrichtung. Es sind nur rechteckige Baukörper mit der längeren Gebäuseite parallel zur Hauptfirstrichtung zulässig, wobei das Verhältnis von Gebäudelänge -breite mindestens 1,2 zu 1 betragen muss.
4.7. Die Höhe des Rohfußbodens wird in Gebäudemitte auf maximal 20 cm über Oberkante Erschließungsstraße festgesetzt.

5. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1. Straßenbegrenzungslinie
5.2. Öffentliche Verkehrsfläche
5.3. Verkehrsfläche als Parkflächen
5.4. Grundstückszufahrt Garage bzw. Carport

- 5.4. Bodenschutz: Befestigte Flächen wie z. B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc. sind sicherfähig zu gestalten (z. B. mit wasserundurchlässigen Pflastersteinen, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen, wassergebundener Deck usw.).

6. Grünordnung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1. Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen und Maßnahmen sind spätestens eine Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. bei privaten Grünflächen eine Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsbeginn der Hauptgebäude herzustellen.
6.2. Alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind nach der Herstellung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.
6.3. Öffentliche Grünfläche. Diese ist als extensive Blumenwiese auf magerem Substrat anzulegen und als solche dauerhaft zu pflegen.
6.4. Private Grünflächen als Hausgärten mit Zulässigkeit von Einfriedung und gärtnerischer Nutzung sowie baulichen Anlagen nach textlicher Festsetzung C.4.5. Sie sind nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten anzulegen.
6.5. Schotterbeete, Kunstrasen, geschotterte Steingärten, großflächige Mulchungen und Gestaltungsformen, bei denen keine dauerhafte, flächige Begrünung erzielt wird, sind unzulässig.
6.6. Private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ortsrandeinzengrünung.
6.7. Private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche.
6.8. Anpflanzung von Einzelbäumen auf öffentlichen und privaten Grünflächen.
6.9. Anpflanzung von Obstbäumen auf Flächen nach Pkt. C.6.7 in regionaltypischen Sorten.
6.10. Je volle 300 m² privater Grundstücksfläche (ohne die festgesetzte Grünfläche nach Pkt.C.6.6 ist ein standortgerechter, klimangepasster Laubbaum oder ein Obstbaum in regionaltypischen Sorten zu pflanzen.)

7. Wasserwirtschaft (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 des Baugesetzbuchs - Bau GB i.V.m. Art. 81 Bay BO)

- 7.1. Fläche für wasserrechtliche Festsetzungen: Sickerbecken für Niederschlagswasser aus dem öffentlichen Straßenraum nach hydraulischer Berechnung: Tiefe 30 cm
7.2. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an eine zentrale Wasserversorgungsanlage und an eine zentrale Abwasseranlage angeschlossen sein.
7.3. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
7.4. Zisternen und Revisionsschächte dürfen nicht überbaut werden.

8. Geländeveränderungen und Einfriedungen

- 8.1. Die Baugrundstücke dürfen straßenseitig maximal auf das Niveau der Erschließungsstraße aufgefüllt werden.
8.2. Stützmauern sind mit einer Ansichtshöhe von maximal 1,0 m zulässig.
8.3. Einfriedungen der Baugrundstücke sind bis zu einer Höhe von 1,6 m über Gelände, als transparente Zäune zulässig.

9. Gebäudegestaltung, Dächer

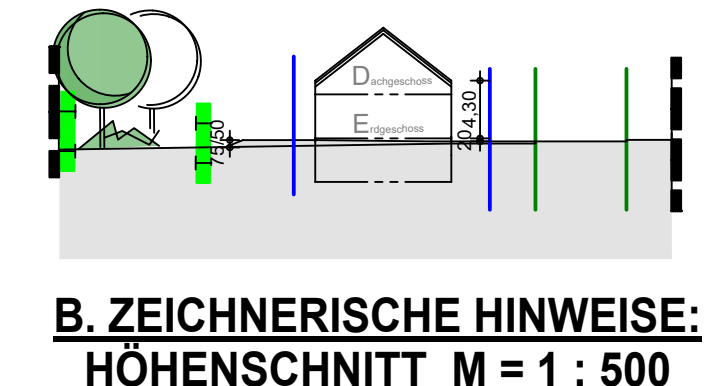
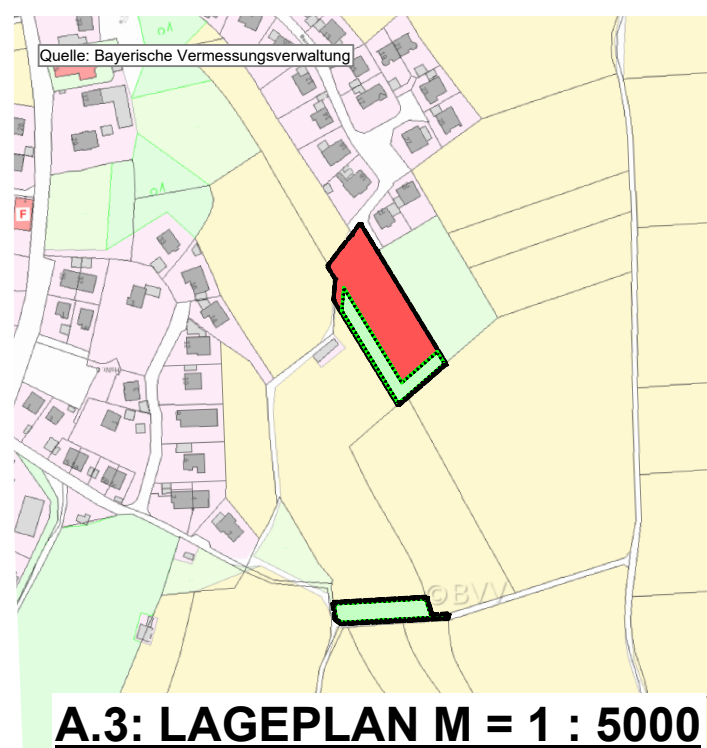
- 9.1. Dachform: Alle Gebäude sind mit gleichgeneigten, symmetrischen Satteldächern mit einer Neigung von 35° - 45° zu errichten.
9.2. Dachaufbauten sind als Sattel-, Schleppe- oder Flachdachgauben zulässig.
9.3. Als Dachdeckung sind ausschließlich naturrotte, rotbraune oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Beton-dachsteine zulässig.
9.4. Dauerhaft glänzende Oberflächen, z. B. engobierte Dachsteine sind unzulässig.
9.5. Von den Festsetzungen zum Dachform und Deckung sind untergeordnete Bauteile, Anbauten sowie Nebenanlagen ausgenommen.
9.6. Technische Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze haben.

10. Sonstige Planzeichen

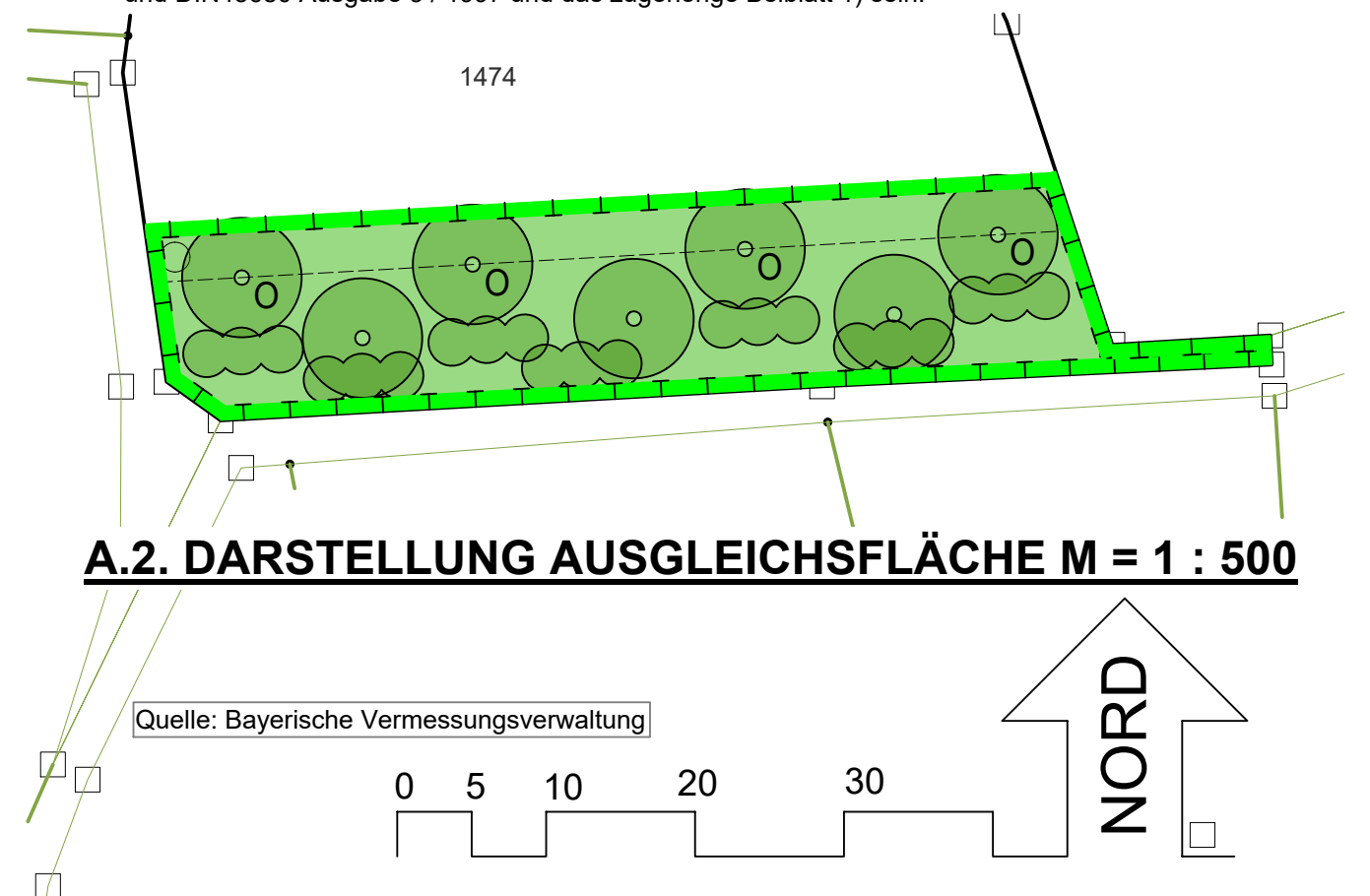
- 10.1. Abgrenzung der Flächen mit Geh- und Fahrrecht.
10.2. Fläche für die Bereitstellung der Mülltonnen des gesamten Geltungsbereichs.

D: HINWEISE

- 1. Maßangabe in Metern
2. bestehende Grundstücksgrenzen
3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4. vorgeschlagene Baukörper
5. vorgeschlagene Situierung für Stellplätze
6. bestehende Flurstücksnummer
7. Parzellenummer
8. Vorgeschlagene Flächen für Zisternen und Anschlusschächte



- 9. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auch nachts sowie an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.
10. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
11. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz angeschlossen.
12. Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Baugrund gelangen.
13. Sollten im Zuge der Bauausführung Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, so ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.
14. Während der Bauarbeiten zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.
15. Artenschutz
15.1. Die Baufeldfreimachung im Offenland, zur Herstellung der Erschließung, soll außerhalb der Brutzeit der Ackerbrüter (bis spätestens Ende Februar, ab Mitte August) erfolgen.
15.2. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollen zur Beleuchtung ausschließlich LED-Leuchtmittel mit Richtcharakteristik (Lichtwirkung nach unten) unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse verwendet werden.
16. Immissionsschutz: Wärmepumpen sind so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen.



E. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Schweitenkirchen hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Güntersdorf - Ost III“ beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... hat in der Zeit zwischen ... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.
6. Ausgefertigt: Schweitenkirchen, den ...
7. Der Satzungsbeschluss vom ... wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekannt gemacht.

Schweitenkirchen, den ...
Josef Heigenhauser, 1. Bürgermeister

Gemeinde Schweitenkirchen
Logo of Gemeinde Schweitenkirchen
Bebauungsplan Nr. 72 "Güntersdorf - Ost III"
Entwurf

Entwurf vom 28.09.2023
Entwurfsverfasser:
gersbeck architekten gmbh
Gersbeck Architekten GmbH - Metzgerberg 8 - 85298 Scheyern
Telefon 0 84 41/59 11 0. 1 85 85 - Telefax 8 14 85 - e-mail: info@gersbeck.com
H/B = 589 / 780 (0.46m²)
Allplan 2020