

# A. PLANZEICHNUNG

WA	
E	o
0,25	0,5
I+D	SD



PLANZEICHNUNG M 1:1000

# GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 47.2 'DÜRNZHAUSEN - BIRKENLOH' - 2.TEILÄNDERUNG

Die Gemeinde Schweitenkirchen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) folgende 2. Teiländerung des Bebauungsplan Nr.47.0 "Dürnzhausen-Birkenloh" als

## SATZUNG

Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt im räumlichen Geltungsbereich der Änderung den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 47.0 "Dürnzhausen-Birkenloh".

Ansonsten gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans in der Fassung vom 18.01.2005 weiterhin.

## B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 z.B. 0,25 Grundflächenzahl (je vorgeschlagener Parzellenfläche)

2.2 z.B. 0,5 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

2.3 z.B. I+D 2 Vollgeschosse als Höchstmaß (I+D) (Definition Vollgeschoss: Art. 83 BayBo in Verbindung mit Art. 2 Abs. 5 BayBo in der Fassung vom 31.12.2007)

### 3. Baugrenzen, Bauweise

3.1 o offene Bauweise

3.2 — Baugrenze

3.3 - - - - - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

3.4 - - - - - ST Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

3.5 △ E nur Einzelhäuser zulässig

### 4. Grünflächen

4.1 Private Grünfläche mit Zulässigkeit von Zuwegungen und Terrassen

4.2 Private Grünfläche als Ortsrandeingrünung

4.3 Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art, gemäß Fassung vom 18.01.2005 Pflanzliste des Ursprungsbebauungsplans

4.4 Anpflanzung von Feldhecken, Flächendeckende Baum- und Strauchpflanzung, gemäß Fassung vom 18.01.2005 des Ursprungsbebauungsplans

### 5. Sonstige Planzeichen

5.1 — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

5.2 z.B. SD Satteldach

5.3 z.B. DT Dachterrasse

5.4 ← → Firstrichtung

## C. HINWEISE

### 1. Hinweise durch Planzeichen

1.1 bestehende Gebäude

1.2 vorgeschlagene Gebäude

1.3 bestehende Grundstücksgrenzen

1.4 z.B. 6 10 / 27 Flurnummer

1.5 Umgriff Bebauungsplan Nr. 47.0

## D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Diese Änderung umfasst nur den aus der Planzeichnung ersichtlichen, farblich angelegten Geltungsbereich (Parzelle 3).

Geänderte Festsetzungen:

Es sind die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten.

Alle Wohngebäude sind mit Satteldächern und einer Neigung von 38° - 45° auszuführen. Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldächern entsprechend der Wohngebäude oder mit Flachdächern auszuführen. Garagen müssen innerhalb der Flächen für Garagen oder innerhalb der Baugrenzen liegen. Innerhalb der Flächen für Garagen dürfen Unterkellerungen mit anderweitiger Nutzung liegen. Die Flachdächer von Garagen dürfen als Terrassenflächen genutzt werden sofern die Abstandsflächenregelungen nach BayBO eingehalten werden.

Für die Parzelle 3 wird die Höhenlage des Wohnhauses auf 513,75 üNN für Oberkante Fertigfußboden festgelegt. Eine Abweichung von +/-20 cm ist zulässig.

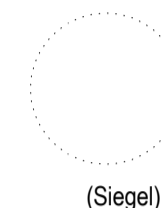
Es sind weiter die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47.0 "Dürnzhausen - Birkenloh" in der Fassung vom 18.01.2005 zu beachten.

# E. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.12.2015 die Einleitung der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 47.0 "Dürnzhausen - Birkenloh" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.03.2016 hat in der Zeit vom 09.05.2016 bis einschließlich 13.06.2016 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.03.2016 hat in der Zeit vom 09.05.2016 bis 13.06.2016 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.07.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Schweitenkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 2. Teiländerung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt

Schweitenkirchen, den .....

(Albert Vogler, 1. Bürgermeister)

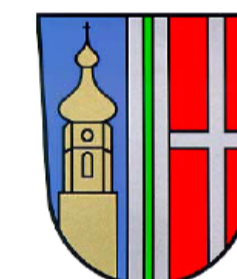
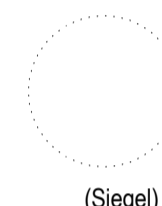


- Der Satzungsbeschluss vom ..... wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Zeitpunkt zu den üblichen Dienstzeiten in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt dort auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit rechtswirksam. Auf Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 2. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 47.0 "Dürnzhausen-Birkenloh" gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 in Kraft.

Schweitenkirchen, den .....

(Albert Vogler, 1. Bürgermeister)



# GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 47.2 'DÜRNZHAUSEN - BIRKENLOH' - 2.TEILÄNDERUNG

Planungsstand: 05.07.2016

PLANVERFASSER BEBAUUNGSPLAN

Ursprungsbebauungsplan:  
Architekturbüro  
Georg Geritsbeck Dipl.Ing.FH  
Metzgerberg 8  
85298 Scheyern

2. Teiländerung:  
Architekturbüro Obereisenbuchner  
Schulstraße 13 - 85276 Pfaffenhofen  
T: 08441 78999 0  
F: 08441 78999 29  
info@architekturbuero-obereisenbuchner.de