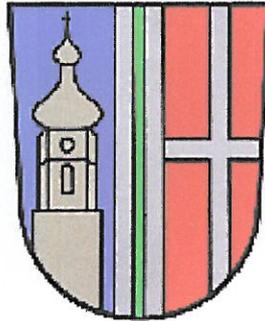


Gemeinde Schweitenkirchen



1. Änderung des Bebauungsplanes " Güntersdorf - Änger II" Nr. 46.1

Planfassung vom 20.07.2006

Grünordnung:

NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

EICHENSTRASSE 2 85298 SCHEYERN
TEL 08441-82480 FAX 08441-82470
MAIL EINOEDSHOFER@T-ONLINE.DE

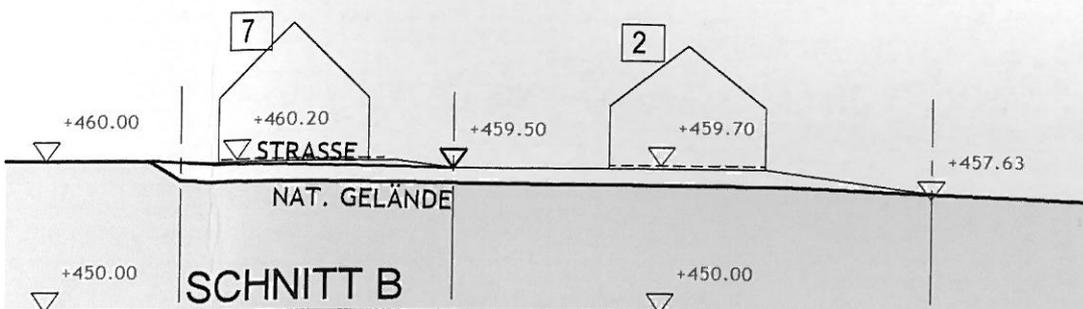
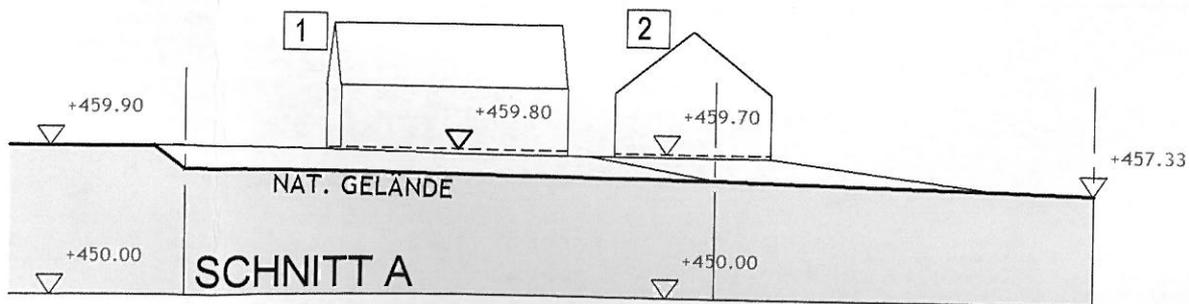
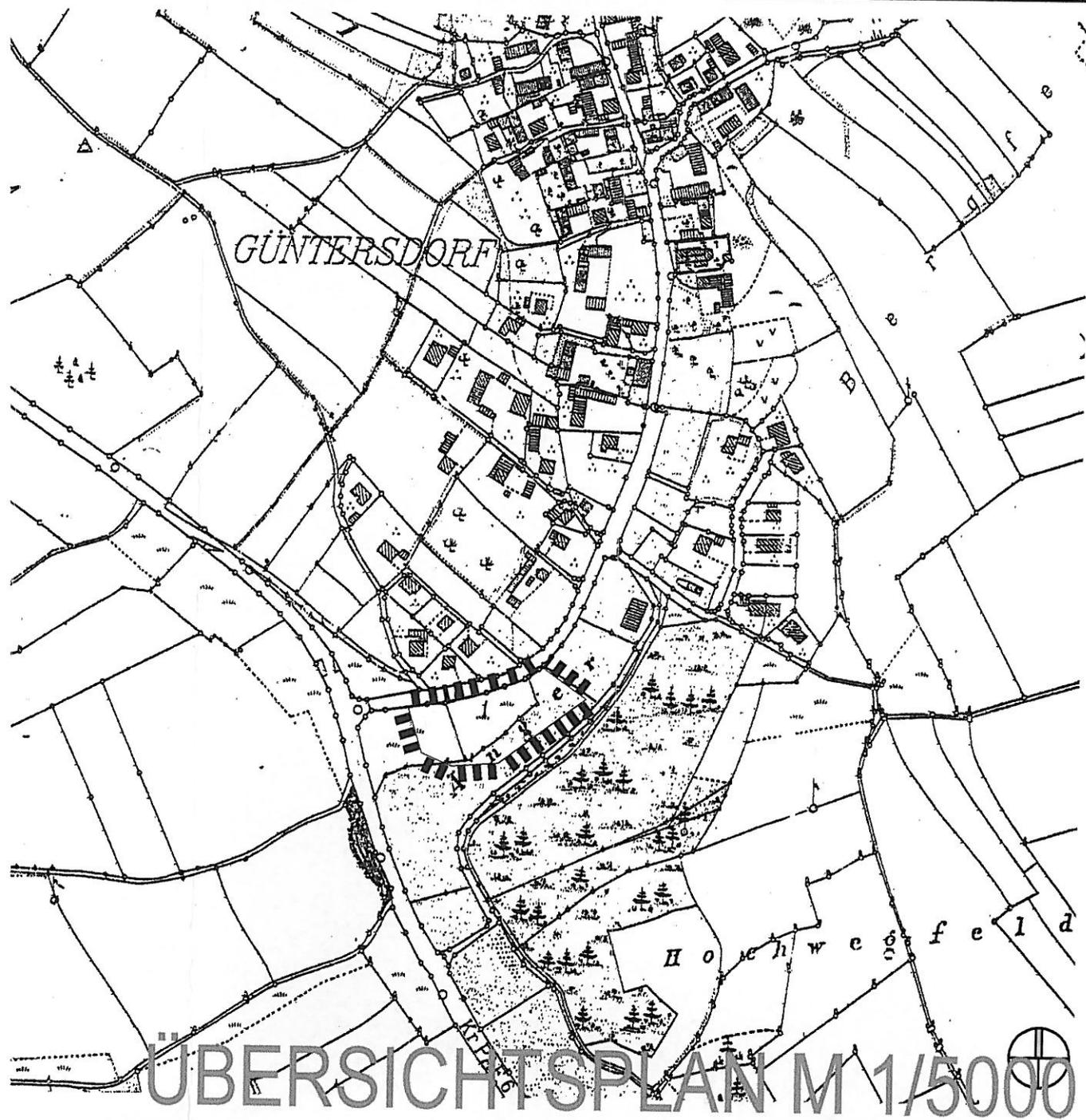
Planer Bebauungsplan:

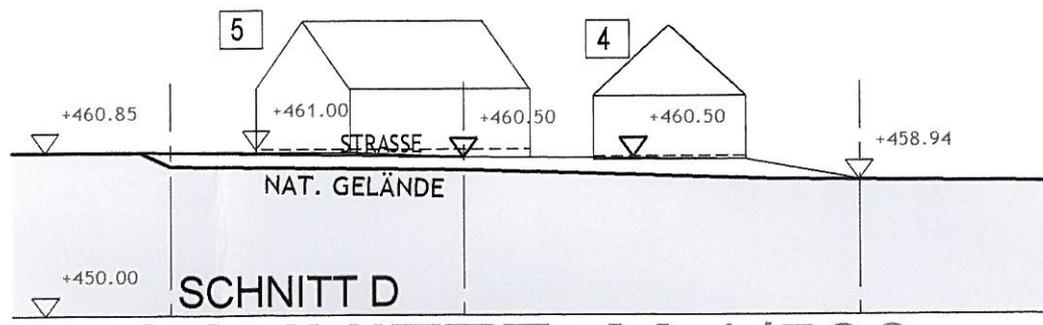
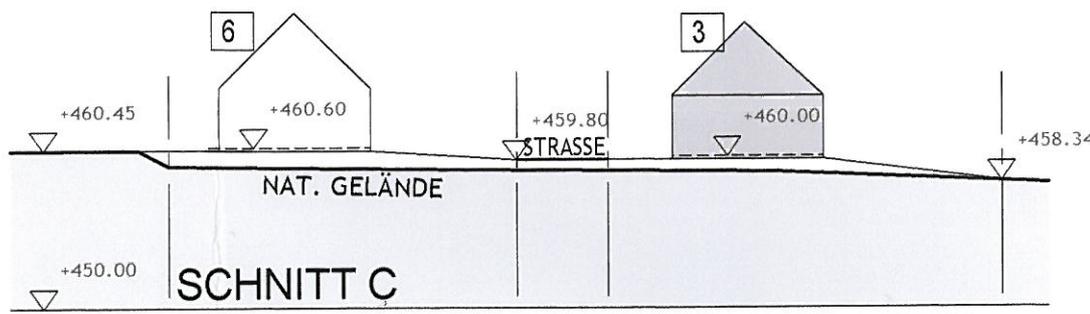
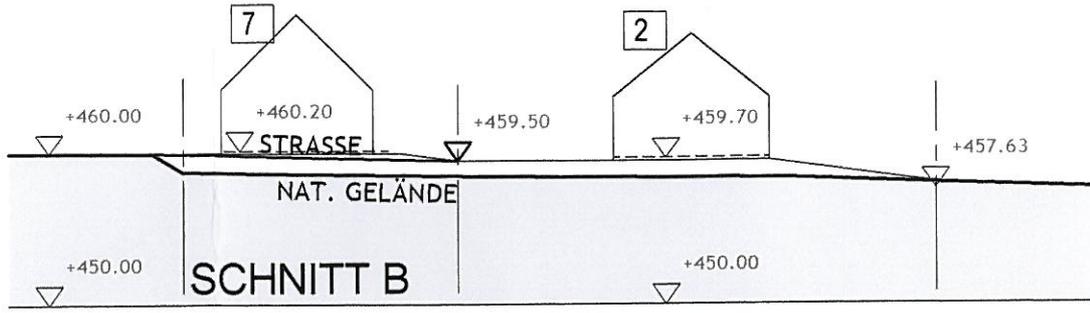
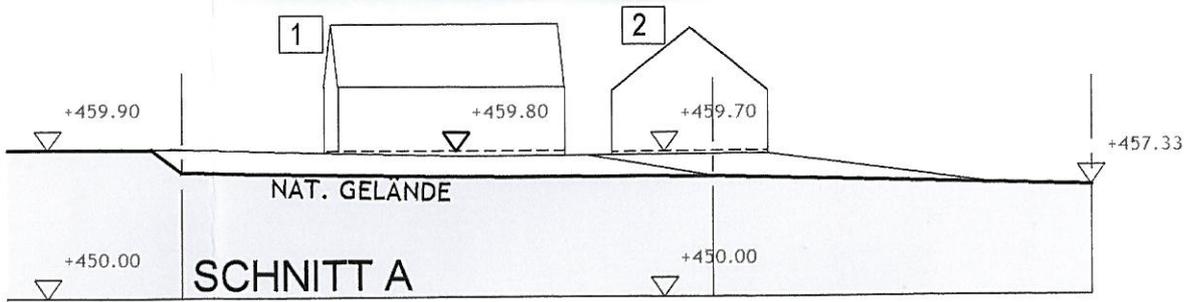
119 555

Architekturbüro • Georg Gerlsbeck Dipl. Ing. FH • Metzgerberg 8 • 85298 Scheuern • Telefon: 08441/5911 • www.gerlsbeck.com

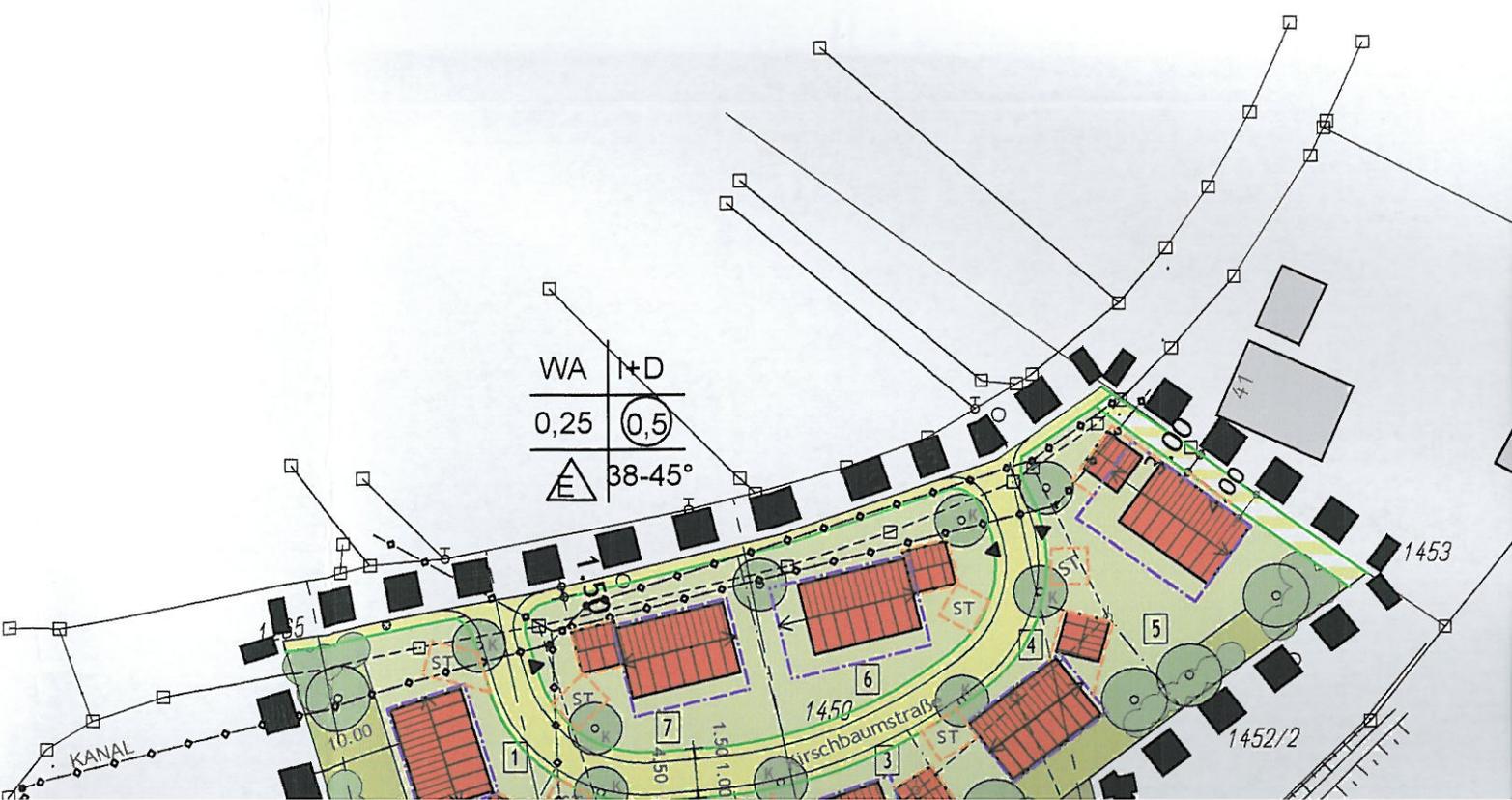
architekturbüro
georg gerlsbeck
dipl. Ing. (FH)







SCHNITTE M 1/500



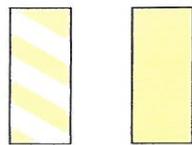
LAGERPLAN M 1/1000



4. BAUGRENZEN



5. VERKEHRSFÄCHEN



6. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWASSERABFLUSSE



6.1



7. GRÜNFLÄCHEN

7.1



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Schweitenkirchen erläßt aufgrund

- des § 2 Abs 1 und der §§9 und 10 BauGB
- des Art. 23 der Gemeindeordnung
- des Art. 91 der BayBo
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die vom

architekturbüro
georg gertsbeck
dipl.ing. (fh)



Architekturbüro • Georg Gertsbeck Dipl. Ing. FH • Metzgerberg 8 • 85298 Scheyern • Telefon: 08441/5911 • www.gertsbeck.com

gefertigte 1. Bebauungsplanänderung mit dem von

NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

EICHENSTRASSE 2 85298 SCHEYERN
TEL 08441-82480 FAX 08441-82470
MAIL EINOEDSHOFER@T-ONLINE.DE

gefertigten integriertem Grünordnungsplan

Nr. 46.1 "Güntersdorf - Änger II"

als

Satzung

Bestandteile der Satzung

sind die Bebauungsplanänderung mit Grünordnungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Diese 1. Änderung enthält alle noch gültigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und ersetzt diesen.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA

allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

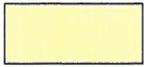
3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- I+D maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse: z.B. 1 das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss sein
- 0,25 maximal zulässige Grundflächenzahl 0,25 für Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten darf die GRZ um 50% überschritten werden
-  0,50 maximal zulässige Geschossflächenzahl z.B. 0,50
-  E Nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig
- 38-45° Satteldächer mit einer Dachneigung von 38-45°

4. BAUGRENZEN

-  Baugrenze
-  Umgrenzung der Flächen für Garagen und Stellplätze
-  ST Umgrenzung der Flächen für Stellplätze
-  einzuhaltende Firstrichtung der Satteldächer

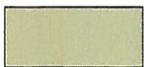
5. VERKEHRSFLÄCHEN

-  öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahnen, Wege)
-  Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung hier: Eigentümerweg
-  Strassenbegrenzungslinie
-  Zu- und Ausfahrten

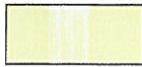
6. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- 6.1  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

7. GRÜNFLÄCHEN

- 7.1  Öffentliche Grünfläche mit naturnah ausgebildetem Regenrückhaltebecken (Wiesenmulde Böschungswinkel max. 1:3)

7.2



Private Grünfläche als Hausgarten

7.3



Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung

7.4



Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art

7.5



Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art

7.6



Anpflanzung von Feldhecken, flächendeckende Baum- und Strauchpflanzung

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. BAUKÖRPER, ANZAHL DER WOHNHEITEN

Die Hauptbaukörper sind mit ausgeprägter Längsrichtung, Länge mindestens 1,2fache Breite, ohne besondere Vor- und Rücksprünge zu planen.

Alle Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen. Grelle und dunkle Farben, unruhige Putzmuster oder Verkleidungen aus Kunststoff sind nicht zulässig.

Die Höhenlage der Baukörper ist in den Schnitten festgelegt. Abweichungen von 20cm nach oben oder unten sind zulässig.

Je Bauparzelle sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Vollgeschoss ist nur eine Wohneinheit zulässig.

2. KNIESTOCK

Ein Kniestock von 50 cm gemessen vom Rohfußboden bis UK Pfette ist möglich.

3. DACH

Alle Hauptbaukörper sind mit einem gleichgeneigten symmetrischen Satteldach auszuführen. Die maximale Wandhöhe der Hauptbaukörper, gemessen vom Erdgeschossfußboden beträgt 4,00m.

Dachüberstände sind bis 70 cm zulässig.

Dächer sind mit Dachziegeln oder Profildachsteinen in den Farbtönen ziegelrot/naturrot zu decken.

Die Summe aller Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebeln) darf 40% der Hauslänge nicht überschreiten.

Dachgauben sind als einzelstehende Sattel- oder Schleppdachgauben mit einer Einzelbreite von 1,50m zulässig.

Die Breite von Zwerchgiebeln und Querbauten u. ä. darf max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge betragen.

Die Dacheindeckung von Dachgauben, Vordächern und anderen untergeordneten Bauteilen darf in Material, Dachneigung und Dachform von den Festsetzungen für die Hauptdächer differieren.

4. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Garagen und Nebengebäude sind auf den dafür vorgesehenen Flächen zu errichten. Garagen und Nebengebäude sind in der baulichen Gestaltung (Dachform, Dachneigung) zunächst einer evt. bestehenden angrenzenden Nachbargarage anzupassen, ansonsten dem Hauptgebäude.

Der Abstand zwischen Garage und äußerer Straßenbegrenzungslinie an der Einfahrtsseite muss min. 5 m betragen und ist als Stauraum auszubilden d.h. er darf nicht eingezäunt werden. Bei giebelständigem Grenzausbau mit Garagen und Nebengebäuden darf die Länge des Grenzanbaues max. 7,00 m betragen.

5. ABSTANDSFLÄCHEN

5. ABSTANDSFLÄCHEN

Für das gesamte Baugebiet gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 Abs.4 und 5 BayBo. Ausgenommen hiervon sind Grenzgaragen (Art. 7 Abs. 4 BayBo). Für diese gilt als unterer Bezugspunkt der der Wandhöhe von maximal 3m nicht das natürliche Gelände, sondern die Straßenhöhe in der Verlängerung der angebauten Grenze.

6. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Die Bauparzellen sind entsprechend der Darstellung in den Schnitten aufzufüllen. Höhenunterschiede sind durch Böschungen mit einem maximalen Böschungswinkel von 1:2 auszugleichen. Lediglich im Bereich der Garagenzufahrten sind anstelle der Böschungen Stützmauern zulässig, wenn dies zur Herstellung von der Garagenverordnung entsprechenden Zufahrten notwendig ist.

7. GRÜNFLÄCHEN

7.1 Öffentliche Grünfläche it Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Diese Flächen sind mit extensiven Wiesenflächen bzw. als Sukzessionsfläche (entlang des vorhandenen Grabens) anzulegen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen sollte).

7.2 Private Grünflächen als Hausgärten

Diese Flächen sind als Rasen- Wiesen-, und Pflanzflächen anzulegen.

Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (Laubbaum 1. und 2. Wuchsordnung, Mindestpflanzqualität H, 3xv, StU 10-12 cm). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet.

Die übrigen Gehölzpflanzungen sind mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen und max. 50% Ziersträuchern auszuführen.

7.3 Private Grünfläche zur Ortsrandeingfünung

Diese Flächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen anzulegen.

7.4 Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art

Festgesetzte Baumart

K Kirschbaum (*Prunus avium*) in Sorten
Mindestpflanzqualität: H, 3xv, StU 16-18 cm

O Obstbaum in lokaltypischen Sorten
Mindestpflanzqualität: H, 3xv, StU 14-16 cm

Die Anpflanzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahme.

7.5 Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art

Festgesetzte Baumarten

Artenauswahl gemäß Artenliste nach B.7.6 sowie

Obstbäume in lokaltypischen Sorten

Mindestpflanzqualität: H, 3xv, StU 14-16 cm

C. H

D. H

1. PRI

Die Fa
eine V
10/198
zu ver
Die Flä
verseh

2. EMI

Lärm-
Nutzflä

3. NIE

Der An
behälte
Das au
kanal c

4. VER

Die dur
Bauma

7.6 Anpflanzung von Feldhecken, flächendeckende Baum- und Strauchpflanzung

Artenauswahl nur aus Pflanzen der potentiell natürlichen Vegetationsgesellschaft des Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes:

Quercus robur (Stiel-Eiche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Betula pendula (Sand-Birke)
Corylus avellana (Haselnuß)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Prunus spinosa (Schlehe)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Die Beimischung von bis zu 50% Zier- und Blütensträuchern ist zulässig.
Die Anpflanzung von immergrünen Nadelgehölzen im Ortsrandbereich ist nicht zulässig.

Pflanzdichte: flächendeckend je nach Art mindestens 1-2 Stück je 1,5 m², mindestens 3-5 Stück einer Art sind zusammenzupflanzen. Anteil an Bäumen: ca. 5%.
Mindestpflanzqualität Bäume: Hej, 2xv, 150 - 200 cm
Mindestpflanzqualität Sträucher: Str, 2xv, 60-100 cm

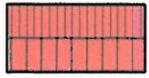
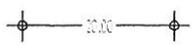
7.7 Zeitpunkt der Pflanzung

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

7.8 Einfriedungen

Strassenseitige Einfriedungen dürfen nur mit naturbelassenen Harnikelzäunen oder Holzlattenzäunen erfolgen. Zwischen den Baugrundstücken sind auch verzinkte oder grün beschichtete Maschendrahtzäune zulässig. Einfriedungen dürfen maximal 1,25m hoch sein und sollten ohne Sockel ausgeführt werden.

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN:

	bestehende Grundstücksgrenzen
	geplante Grundstücksgrenzen
	bestehender Baukörper
	vorgeschlagener Baukörper
	Flurstücksnummern
	Maßangabe in Metern

D. HINWEISE DURCH TEXT:

1. PRIVATE BEFESTIGTE FLÄCHEN AUSSERHALB DER BAUGRENZEN

Die Fahrgassen sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen, ansonsten ist eine Versiegelung der Geländeoberfläche gemäß Bekanntmachung im MABI Nr. 10/1985 Seite 297 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit möglich zu vermeiden.

Die Flächen von Grundstückszufahrten und der Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

2. EMISSIONEN

Lärm- Geruchs- und Staubemissionen aufgrund der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind nicht auszuschließen. Diese sind ausdrücklich zu dulden

3. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Der Anschluß von Hausdrainagen, Regenwasserleitungen und Notüberläufen von Regenwasser-Sammelbehältern an die Schmutzwasserkanalisation ist nicht gestattet.

Das auf dem Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Dachwasser ist über den öffentlichen Regenwasserkanal dem Gütersdorfer Graben zuzuführen.

4. VERSORGUNGSLEITUNGEN

Die durch das Baugebiet verlaufenden Versorgungsleitungen für Wasser und Abwasser sind bei den Baumaßnahmen zu sichern. Baugruben haben einen Mindestabstand von 1m einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.07.2006 die Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zur 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.07.2006 hat in der Zeit vom 01.09.2006 bis 10.10.2006 stattgefunden (§3 Abs. 1 BauGB).
3. Die 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.07.2006 mit Begründung wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2006 bis 05.01.2007 öffentlich ausgelegt.
4. Der Bauausschuss hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.07.2006 am 23.01.07 als Satzung beschlossen.
5. Die Übereinstimmung der 1. Bebauungsplanänderung mit dem am 23.01.07 gefaßten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Gemeinde Schweitenkirchen, den 24.01.07

G. Kaindl

(Kaindl, 2. Bürgermeisterin)

6. Der Satzungsbeschluss vom 23.01.07 wurde am 26.01.07 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, daß die 1. Bebauungsplanänderung ab diesem Zeitpunkt in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und über den Inhalt dort auf Verlangen Auskunft erteilt wird. Auf Rechtsfolgen der §§ 214, 215 und 215a BauGB wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Gemeinde Schweitenkirchen, den 24.01.07

G. Kaindl

(Kaindl, 2. Bürgermeisterin)