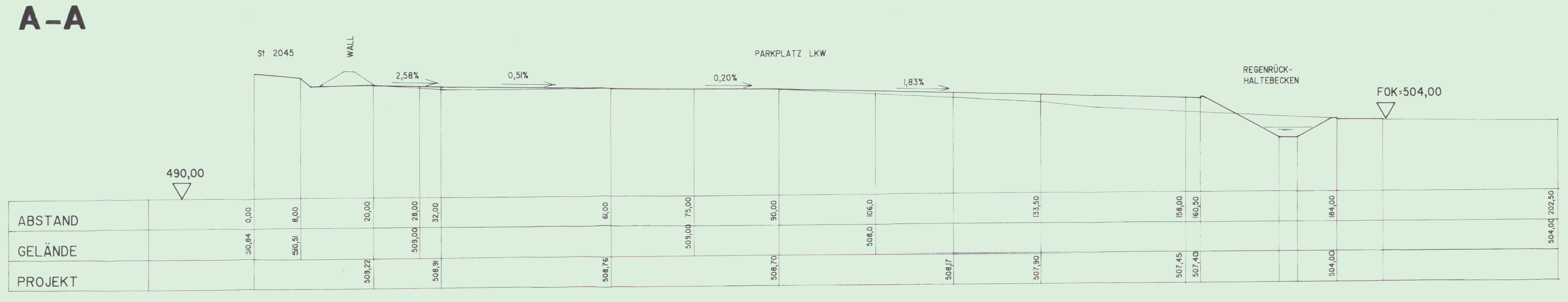
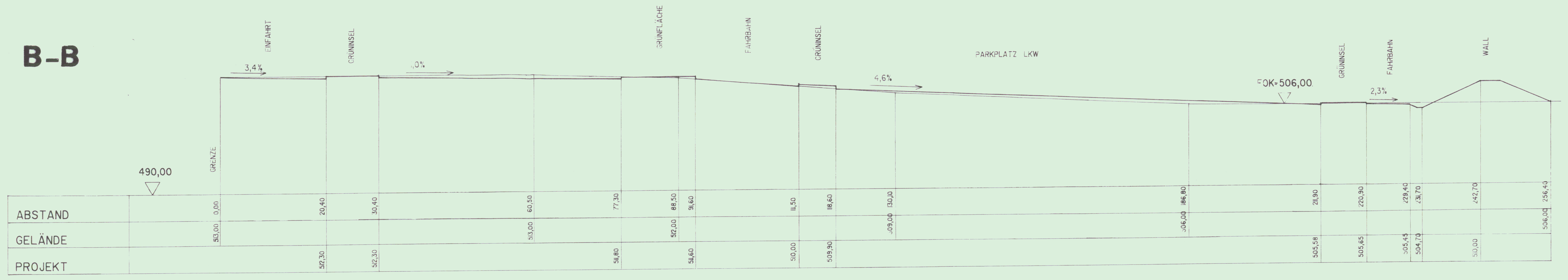
BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

GELÄNDESCHNITTE M 1: 500

A-A



B-B



Die **GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN**
Lks. Pfaffenhofen

erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

BEBAUUNGSPLAN
"SONDERGEBIET RASTPARK" - 1. Änderung

als

SATZUNG

Bestandteile der Satzung:

1. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan vom 18.06.98.
2. Die Geländeschnitte vom 18.06.98.

Die Fassung der 1. Änderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans.

Planzeichenerklärung gem. Pflanzeichenverordnung

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN FÜR

BEBAUUNG

SO	Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BAUNVO Gebiet für Rastanlage, Hotel, Restaurant
zB. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze
P	Parkplätze auf öffentlichem Grund
	Straßenbegrenzungslinie
	Grenze des räuml. Geltungsbereiches
	Flächen für PKW-Stellplätze auf privatem Grund
	Flächen für LKW-Stellplätze
	Lärmschutzwall (h = 4,00 m)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN FÜR BEBAUUNG

	Vorhandene Grundstücksgrenze
496/12	Flurstücksnummern
	Höhenschichtlinien
329,34	Höhenkoten

GRÜNORDNUNG

1. Grünflächen

	niedrige Strauch- und Rosenpflanzung gemäß Ziff. A 3.4.
	Rasen/Wiese

2. Verkehrsflächen

	öffentliche Verkehrsfläche
St	PKW-Parkplätze: Asphaltbeton oder Betonsteinpflaster

3. Pflanzgebot im öffentlichen und privaten Bereich

Aufgrund § 9 (1) 25a BauGB wird festgesetzt, daß unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten und ihrer Funktion zur Andienung und Entsorgung entsprechend den nachfolgenden Bestimmungen zu pflanzen sind.

3.1. Baumpflanzung mit Festsetzung der Art als Verkehrsbegleitgrün:

Art:

A = Acer platanoides (Spitzahorn)
C = Acer platanoides "Cleveland" (Spitzahorn "Cleveland")
L = Tilia "Greenspire" (Stadt-Linde)
W = Tilia cordata (Winter-Linde)

Pflanzdichte, Stückzahl und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.

Pflanzgröße:
Fertige Alleebäume, Hochstamm, Stammumfang 18 - 20

3.2. Baumpflanzung mit Festsetzung der Art in Parkplätzen:

Art:
Corylus colurna (Baum-Hasel)

Pflanzdichte entsprechend zeichnerischer Festsetzung

Pflanzgröße:
Hochstamm

3.3. Baumpflanzung ohne Festsetzung der Art in Grünflächen:
Heimische Bäume 1. Wuchsklasse

Artenauswahl:
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)

Pflanzdichte, Stückzahl und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.

Pflanzgröße:
Hochstamm,
Stammumfang mindestens 16 - 18 cm

3.4. Niedrige Strauchpflanzung, flächendeckend, als Begleitgrün der Verkehrsanlagen

Artenauswahl:

- Lonicera pileata (Wintergrüne Heckenkirsche) (3 - 5 Stück/m²)
- Ribes alpinum "Schmidt" (Alpen-Johannisbeere) (3 - 5 Stück/m²)
- Rosa nitida (Glanz-Rose) (3 - 6 Stück/m²)
- Rosa x rugotida (Wildrose) (2 - 5 Stück/m²)
- Rosa bodendeckende Sorten, z.B. "Alba Meidiland", "Dagmar Hastrup", rugosa "Hansa", rugosa "Max Graf", rugosa repens alba, "Swany", "Weiße Immensee" (1 - 4 Stück/m²)
- Salix purpurea "Nana" (Kugel-Weide) (1 - 2 Stück/m²)
- Salix purpurea "Pendula" (Hänge-Purpurweide) (1 - 2 Stück/m²)
- Salix repens var. nitida (Sand-Weide) (3 - 5 Stück/m²)
- Salix rosmarinfolia (Rosmarin-Weide) (2 - 3 Stück/m²)

Pflanzdichte:
flächendeckend, Stückzahl/m² je nach Art s. o. Es sind mindestens 3-5 Sträucher einer Art zusammenzupflanzen.

Pflanzgröße:
Sträucher, 2 x verpflanzt, je nach Art 30 - 40 bis 40 - 60 cm.

Baum- und Strauchpflanzung ohne Festsetzung der Art, flächendeckend

Artenauswahl:

Bäume:
(falls nicht bereits nach Ziff. 3.1. zeichnerisch festgesetzt)

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)

Bäume 2. Wuchsklasse:

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Prunus padus (Trauben-Kirsche)
- Sorbus aucuparia (Gemeine Eberesche)

Sträucher wie in 3.4. sowie

- Rosa canina (Hundsrose)
- Rosa multiflora (Büschel-Rose)
- Rosa pimpinellifolia (Bibernell-Rose)
- Rosa rugosa (Apfel-Rose)
- Rosa rugosa "Alba" (Weiße Apfel-Rose)
- Salix aurita (Öhrchen-Weide)
- Salix purpurea (Purpur-Weide)
- Salix viminalis (Hanf-Weide)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Wald-Hasel)
- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- Salix triandra (Mandel-Weide)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Pflanzdichte:

- Bäume (soweit nicht bereits nach Ziff. 3.1. zeichnerisch festgesetzt) im Abstand von 8 bis maximal 12,50 m
- Sträucher flächendeckend je nach Art mindestens 1 - 2 Stück/1,5 m². Es sind mindestens 3 - 5 Stück einer Art zusammenzupflanzen.

Pflanzgröße:

- Bäume:
  50 % Hochstamm oder Stammbusch, Stammumfang mindestens 10 - 12 cm,
  50 % Heister, 125 - 150 cm
- Sträucher:
  50 % 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

B. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH TEXT

BEBAUUNG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der Nutzung

Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Gebiet für Rastanlagen, Hotel, Restaurant

1.2 Maß der Nutzung

GFZ max. 0,6
GRZ max. 0,8

2. Besondere Gestaltungsanforderungen für bauliche Anlagen

Für die Baukörper sind gegliederte Halbschalendächer aus Kupfer, Titanzink oder Profilblechen vorzusehen.

3. Lärmschutz

Der Lärmschutz entlang der südlichen und westlichen Begrenzung des Geltungsbereiches hat, entsprechend der schalltechnischen Untersuchung, datiert vom 18.05.98, der Umwelt-Technik und Planungs GmbH, Hübnerstr. 3, 86150 Augsburg, als amtlich anerkannter Stelle nach § 26 BImSchG zu erfolgen.

Entsprechend den vorgeschlagenen Auflagen ist im Süden eine 4,00 m über Geländeoberkante reichende Lärmschutzeinrichtung (Wall, Wand oder Kombination) zu errichten. Das daran anschließende Gebäude ist mit mindestens 6,00 m Trauf- und 8,00 m Firsthöhe zu errichten.

GRÜNORDNUNG

Diese Regelungen dienen der Festsetzung der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und haben als Rechtsgrundlage § 9 (1) BauGB, Art. 91 BayBO und Art. 3 BayNatSchG. Sie berücksichtigen diese Forderungen des § 1 (5) BauGB.

1. Einsaaten

Einsaaten in öffentlichen Wiesenflächen sind mit Extensiv-Rasensaatgut durchzuführen (Regelsaatgutmischung RSM 7 bis 10 - Landschaftsrasen A bis D oder Blumenwiese), Spiel- und sonstige öffentliche Rasenflächen sind mit Gebrauchsrasensaatgut einzusäen (RSM 4 - Gebrauchsrasen D, Spielrasen).

2. Nicht überbaute Grundstücksflächen

2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Flächen für den fahrenden und ruhenden Verkehr zu begrünen.

2.2 Falls nicht bereits zeichnerisch festgesetzt, ist je angefangener 300 m² Brutto-Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen.
Artenauswahl: siehe 3.2. und 3.3.
Werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze errichtet, gilt Pflanzgebot nach 3.2.
Die bereits zeichnerisch festgesetzten Bäume sind auf die nach dem Schlüssel 1 Baum je 300 m² Brutto-Grundstücksfläche ergebende Anzahl anzurechnen.

2.3 Soweit die Zusammensetzung der Arten nicht vorgeschrieben ist, sind die festgesetzten Pflanzungen ausschließlich mit standortgerechten, heimischen Gehölzen durchzuführen.

3. Einfriedungen
i. S. Art. 9 BayBO

Zäune, Mauern, Sockelmauern und geschnittene sowie wintergrüne Hecken oder dgl. zur Einfriedung der privaten Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

4. Befestigte Flächen

Parkplätze, Stellplätze, Grundstückszufahrten, Fahrbahnen, Lager- und Arbeitsplätze sind funktionsabhängig so zu befestigen, daß ein möglichst geringer Abflußbeiwert erreicht wird.

5. Stützmauern, Sichtschutzwände und Pergolen

Stützmauern, Sichtschutzwände und Pergolen sind mit Kletterpflanzen (Ranker, Schlinger, Klimmer) zu begrünen.

6. Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden gemäß den Bestimmungen von DIN 18 915 Blatt 1 + 3 zu behandeln und zu schützen.

7. Zeitpunkt der Pflanzung

Die festgesetzten Pflanz- und Einsaatmaßnahmen sind jeweils spätestens in der, der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (März/April oder Oktober/November) auszuführen und abzuschließen.

8. Freiflächengestaltungspläne

Mit dem jeweiligen Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan nach Art. 5 BayBO einzureichen.
Der geprüfte Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

HINWEISE

1. Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, die Außenflächen von Gebäuden, insbesondere fensterlose Fassaden, Giebelflächen und Garagen, mit rankenden und schlingenden Gewächsen zu begrünen.

2. Dachbegrünung

Es wird empfohlen, Flachdächer extensiv zu begrünen.

3. Grenzabstände von Pflanzen

Bei allen Pflanzmaßnahmen gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen sind die Grenzabstände gemäß Art. 48 AGBGB einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.04.98 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 06.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes mit Begründungen wurde gemäß §43 ~~Abs. 2~~ BauGB vom 06.08.98 mit 14.09.98 im Rathaus öffentlich ausgelegt.
3. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan und den zugehörigen Grünordnungsplan als Satzung am 20.10.98 beschlossen.
4. Der Bebauungsplan wurde am 02.11.1998.. ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 5 in Kraft getreten.

Schweitenkirchen, den 05.11.1998..

(1. Bürgermeister)

Rückwirkend bekannt gemacht zum 02.11.1998.
Schweitenkirchen, 19.05.04

(1. Bürgermeister)

EXEMPLAR DER REGIERUNG VON OBERBAYERN Sg 801 - Planzentrale -

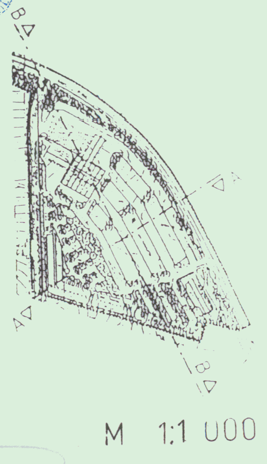
1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN

RASTPARK UND GEWERBEGEBIET SCHWEITENKIRCHEN

TEILBEREICH I
SONDERGEBIET

bei Oberthann



M 1:1 000

GEWERBEPLAN
PLANUNGS- UND BETREUUNGSGESELLSCHAFT FÜR GEWERBEIMMOBILIEN mbH
ARCHITEKTEN & INGENIEURE
IM GEWERBEPARK C25 TEL. 0941/4008-0
93059 REGENSBURG

REGENSBURG

DEN 18.06.1998
geändert am: 28.09.1998