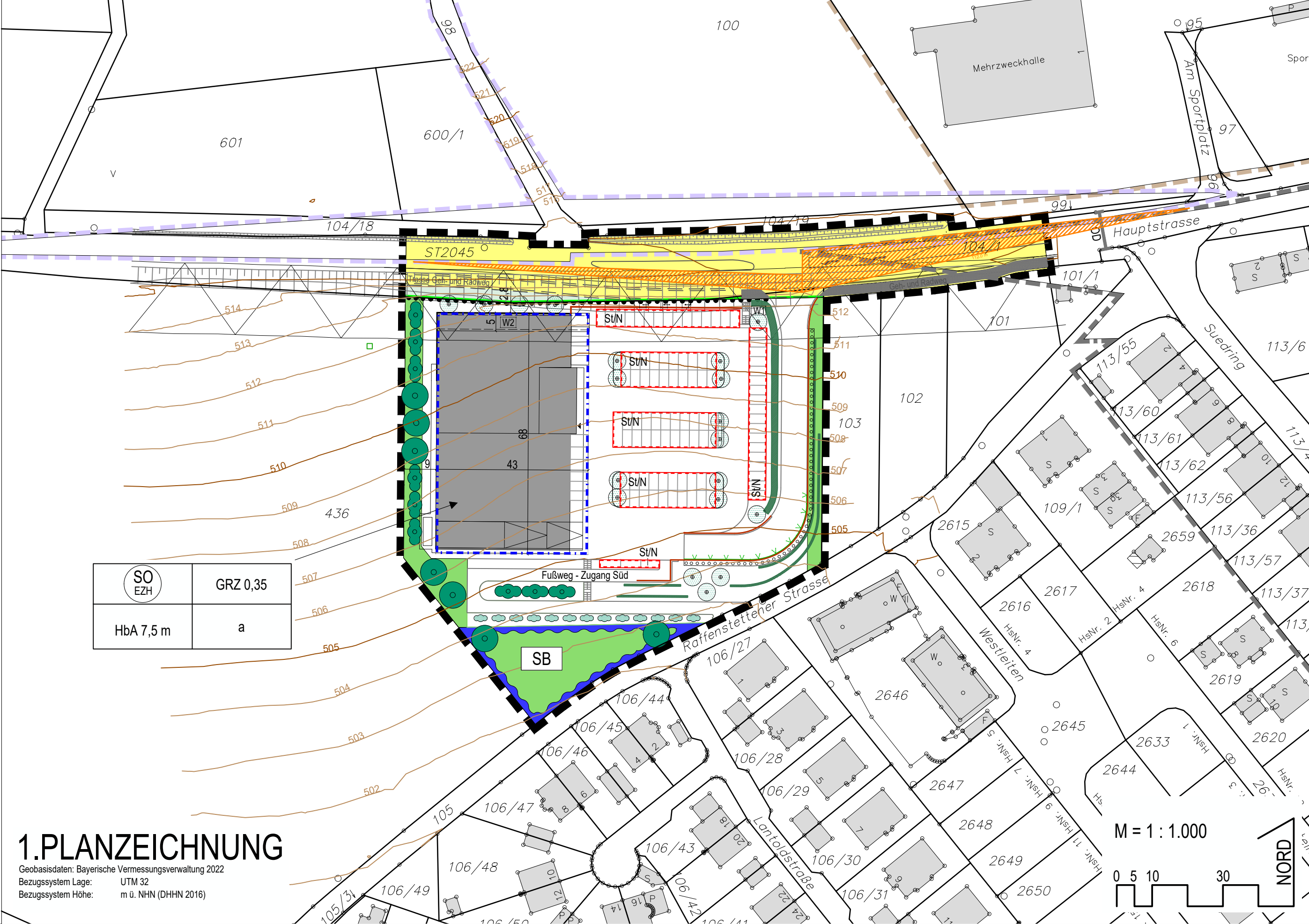


BEBAUUNGSPLAN NR. 66.0 SCHWEITENKIRCHEN WEST - "SONDERGEBIET EINZELHANDEL"

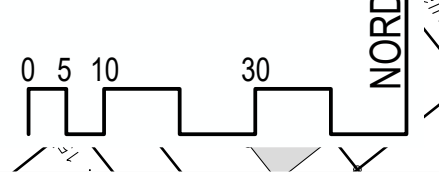


1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHN 2016)

SO EZH	GRZ 0,35
HbA 7,5 m	a

M = 1 : 1.000



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Schweitenkirchen erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

den

Bebauungsplan Nr. 66.0 Schweitenkirchen West - "Sondergebiet Einzelhandel"

als SATZUNG.

2. FESTSETZUNGEN

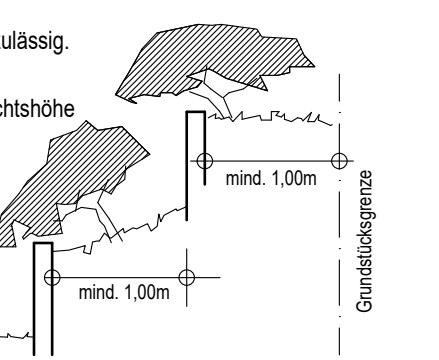
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
- Zulässig ist ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche inkl. Backshop und ein betrieblich eingeständiger Getränkemarkt mit max. 400 m² Verkaufsfläche. Alternativ zum Getränkemarkt sind ein Biomarkt oder ein Drogeriemarkt zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), Höhenlage
 - GRZ 0,35 höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, hier: 0,35
 - Die zulässige Grundfläche darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
 - HbA 7,5 m max. zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) in m, hier: 7,5 m
Die Höhe baulicher Anlagen ist von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK FFB) bis zur Oberkante Attika zu messen.
 - Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK FFB) in Metern ü. NHN, hier: 510,25 m ü. NHN
Eine Abweichung um +/- 0,30 m ist zulässig.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - abweichende Bauweise
Die seitlichen Grenzabstände sind wie in der offenen Bauweise einzuhalten. Abweichend von der offenen Bauweise ist die Gebäudelänge nicht begrenzt.
 - Baugrenze
Die Baugrenze darf für Anbauten, Vordächer, technische Anlagen und andere untergeordnete Gebäudeteile auf maximal 15 % der jeweiligen Fassadenlänge in einer Tiefe von maximal 4,0 m überschritten werden.
 - Fläche für Stellplätze, Nebenanlagen für Einkaufswagen und Aktionsflächen
 - Die Stellplätze sind wasserundurchlässig (z. B. durch wasserundurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenflugen, Rasengitter, wasserge. Decke) zu errichten. Mindestens 4 Stellplätze sind mit Elektroladestationen für PKws auszustatten.

4.5 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (z.B. Zufahrtsschranke, Stützmauern etc.), ausgenommen Werbeanlagen, und Nebenanlagen zur Gebietsversorgung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- freistehende Werbeanlage (W1)
Die freistehende Werbeanlage darf eine Höhe von 6,0 m über OKG (Oberkante Gelände) nicht überschreiten. Die Ansichtsfläche der Werbeanlage wird auf insgesamt max. 18 m² und für jede Seite auf 9 m² beschränkt.
- Werbeanlagen auf Dachflächen
Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist nur eine Werbeanlage in der Fläche W2, deren Seitenlänge und Ansichtshöhe 3,0 m nicht überschreiten darf. Sie darf die zulässige HbA um max. 3,0 m überschreiten.
- Fahnenmasten: von den Standorten darf um bis zu 3 m abgewichen werden. Es sind max. 3 Fahnenmasten mit einer Höhe von max. 8,0 m über OKG zulässig.

5 Bauliche Gestaltung

- Dächer
Für Hauptgebäude sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 5° Grad Dachneigung zulässig. Metaldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden.
- Dachaufbauten
Technisch und betriebstechnisch notwendige Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Klimageräte etc. werden über die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen hinaus bis zu einer Ansichtshöhe von 1,5 m zugelassen, sofern sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt werden. Technisch und betriebstechnisch notwendige Aufbauten dürfen eingehaust werden. Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind zulässig. Ihre Höhe darf die festgesetzte HbA um maximal 2,5 m überschreiten, sofern sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt werden.
- Fassaden
Bei Gebäudelängen von über 50 m sind Fassaden deutlich gestalterisch vertikal zu gliedern, z.B. durch Gebäudeöffnungen, Fassadenversatz, Absetzungen durch Farbe und Material etc. Die Flachdach-Attika ist in Holz oder Materialien mit Holzoptik zu verkleiden. Fassadenmaterialien in hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung sind unzulässig.
- Werbeanlagen an Fassaden
Die Oberkanten von Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Fassade, an der sie angebracht sind, nicht überragen. Die Ansichtsfläche darf nicht mehr als 20 % der Wandfläche der jeweiligen Fassade einnehmen. Jede einzelne Werbeanlage darf eine Ansichtsfläche von max. 30 m² nicht überschreiten.
- Werbeanlagen allgemein
Bewegte, sich bewegende Schriftbänder sowie blinkende Werbeanlagen, Wechselbeleuchtung oder sog. Himmelsstrahler sind nicht zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur in insektenfreundlicher Ausführung zulässig. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2045 darf nicht beeinträchtigt werden.
- Geländeveränderungen
Das Gelände darf bis auf die festgesetzte Höhenlage von OK FFB abgegraben oder aufgeschüttet werden. Böschungen werden nur mit einer Neigung von maximal 1 : 1,5 (Höhe : Breite) zugelassen. Ausnahmen sind auf untergeordneten Flächen und in Übergangsbereichen zur Geländemodellierung zulässig. Am Böschungsfuß muss einen Abstand von mindestens 0,6 m zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden. Im Norden des Sondergebiets ist eine Stützmauer bis zu einer Ansichtshöhe von 4,5 m zulässig. Beiderseits der Zufahrt sind Stützmauern bis zu einer Ansichtshöhe von 4,0 m zulässig. Im Süden des Sondergebiets werden Stützmauern und Gabionen mit einer max. Ansichtshöhe von 1,5 m zugelassen. Sie müssen zueinander sowie entlang der Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten. Gabionen sind ausgenommen im Abschnitt mit begleitender Schnitthecke mit selbstklimmenden Pflanzen beidseitig vorzupflanzen. Je laufender Meter Gabione ist mind. 1 Kletterpflanze zu pflanzen.



- Blendschutz
Zulässig ist zur Gewährleistung eines ausreichenden Blendschutzes die Errichtung eines Blendschutzzauns, z.B. als geschlossene Einfriedung, Leitplanken mit Aufbau-Blendschutz etc. bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über OK Zufahrt.
- Erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a BauGB)
- Grünordnung allgemein
Alle nachfolgend festgesetzten gründerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme. Alle nachfolgend gründerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.
- Privates Grün
- Grundstücksfreiflächen
Die Grundstücksfreiflächen sind mit gebiets eigenem Wildpflanzensaatgut "Blumenwiese" (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) anzulegen. Die Fläche ist zweischichtig zu mähen, frühestens ab dem 30. August. Düngereinsatz und chemischer Pflanzenschutz sowie Mulchen sind unzulässig. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. In den Stellplatzbereichen ist eine Bepflanzung der Baumscheiben mit Bodendecken zulässig.
- Private Grünfläche (mit unverbindlicher Darstellung der geplanten Gabionen)
Die Grundstücksfreiflächen sind mit gebiets eigenem Wildpflanzensaatgut "Blumenwiese" (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) anzulegen. Die Fläche ist zweischichtig zu mähen, frühestens ab dem 30. August. Düngereinsatz und chemischer Pflanzenschutz sowie Mulchen sind unzulässig. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. In der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen zur Überwindung von Höhendifferenzen, z.B. Stützmauern, Gabionen, Absturzsicherungen, Blendschutzsicherungen etc. nach den übrigen Vorgaben des Bebauungsplans zulässig.
- Private Grünfläche - Regenrückhaltebecken
Das Regenrückhaltebecken ist mit einer Feuchtwiesenmischung aus ausdauernden, schnittverträglichen und feuchtigkeitsliebenden Gräsern und Blumen, mittel- bis niedrwüchsig mit einer durchschnittlichen Wuchshöhe bis zu 100 cm, anzulegen. Die Mähhäufigkeit richtet sich während des ersten und zweiten Jahres der Aussaat nach dem Aufwuchs, ab dem dritten Jahr sind mind. zwei Mähgänge pro Jahr erforderlich. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.
- zu pflanzender Baum in privater Grünfläche; zulässig sind heimische Laubbäume
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann innerhalb der festgesetzten Grünfläche um bis zu 3 m abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Mindestanzahl an Bäumen ist beizubehalten.
Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
- zu pflanzender Baum in Verkehrsfläche
Zulässig sind standortgerechte, klimaresistente Laubbäume
Bei der Pflanzung der Bäume muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserundurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Der unterirdische wurzelverlehbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben.
Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
- zu pflanzende Hecke in privater Grünfläche mindestens 2-reihig, wenn möglich 3-reihig
Zulässig sind heimische Sträucher. Jede Strauchgruppe ist zwei- bzw. dreireihig aus jeweils mind. 10 Sträuchern anzulegen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen und ist versetzt voneinander anzuordnen.
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstandorten kann innerhalb der jeweils festgesetzten Grünfläche abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Strauchgruppen ist dabei zwingend beizubehalten.
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm
- zu pflanzende Strauchgruppe 1-reihig
Zulässig sind heimische Sträucher. Jede Strauchgruppe ist einreihig aus jeweils mind. 5 Sträuchern anzulegen. Der Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen.
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstandorten kann innerhalb der jeweils festgesetzten Grünfläche abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Strauchgruppen ist dabei zwingend beizubehalten.
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm
- Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern
Innerhalb der Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine durchgängige einreihige Hecke, bestehend aus heimischen Sträuchern, zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher hat 1,0 m zu betragen. Die Anlage einer Schnitthecke ist zulässig.
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm
- Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Insekenschutz
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insektenarten, sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse und einer Farbtemperatur ≤ 3.000 K zulässig.
- Nachtabschaltung
Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist zwischen 21 und 6 Uhr abzuschalten. Die Außenbeleuchtung ist zwischen 22 und 5 Uhr abzuschalten. Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht darf in Einzelfällen von der zeitlichen Beschränkung abgewichen werden. Von den Vorgaben ausgenommen sind Beleuchtungsanlagen, die aufgrund anderer gesetzlicher Regelungen oder Bestimmungen durchgehend betrieben werden müssen (z.B. Flucht- und Rettungswege) oder aus sicherheitsrelevanten Aspekten (z.B. Absturzgefahren, Vandalismus) erforderlich sind.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung
 - Straßenbegrenzungslinie zur öffentlichen Erschließung
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und 20 BauGB)
 - Sickerbecken
 - Sonstige Planzeichen
 - Maßzahl in Meter, z. B. 5 m

3. HINWEISE

- Hinweise durch Planzeichen
 - besteh. Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer z. B. 106/27
 - besteh. Hauptgebäude mit Hausnummer und Nebengebäude
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - vorgeschlagene Gebäude
 - Höhengichtlinien in m ü. NHN, z. B. 510 m ü. NHN
 - Sichtdreiecke (Anfahrtsicht bei 70 km/h, Schenkellänge L = 110 m), von baulichen Anlagen, Gehölzen und anderen Sichtbehinderungen freizuhalten
 - Ortsdurchfahrtsgrenze
 - Baubeschränkungsszone (20 m ab dem befestigten Fahrbahnrand der St 2045)
 - geplante Stützmauern
 - Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans "Erweiterung des Schul- und Sportzentrums Schweitenkirchen"
 - Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans "Sport und Spielanlagen Schweitenkirchen" 1. Änderung
 - Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans "Schweitenkirchen - Süd"
- Bodenkmler
Eventuell zu Tage tretende Bodenkmler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Landwirtschaft
Bedingt durch die Ortsrandlage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dämpfen. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrzeugverkehr verursacht werden.
- Immissionsschutz
Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung sind auf der Basis der schallechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (IB Greiner, Bericht Nr. 221124 / 2 vom 14.10.2021) bauliche, organisatorische und technische Maßnahmen erforderlich, die im Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind.

4. VERFAHRENSVERMERKE

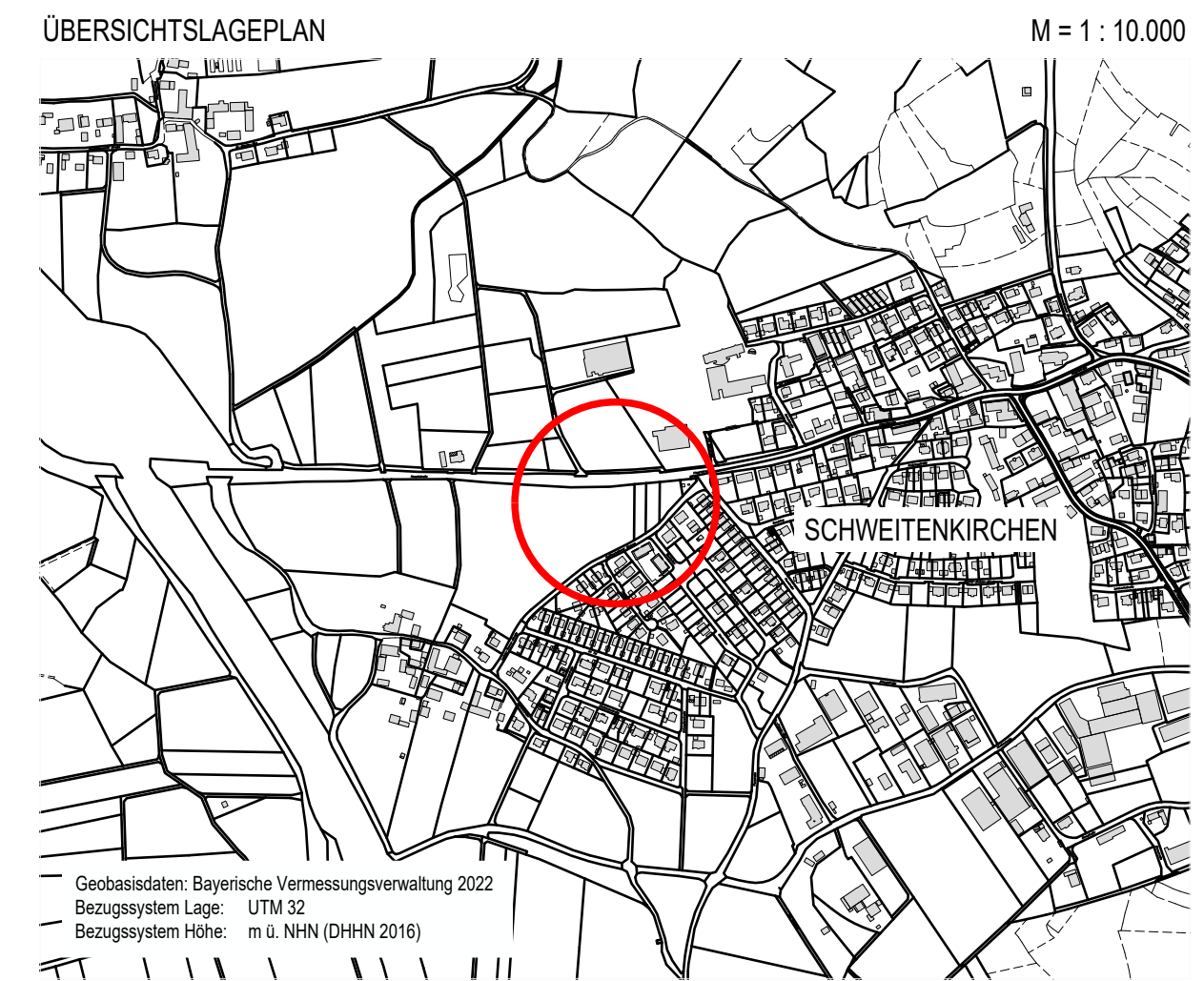
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - 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.
 - Zu dem 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.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Schweitenkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 - Ausgefertigt
Schweitenkirchen, den
-
Josef Heigenhauser
Erster Bürgermeister
-
Josef Heigenhauser
Erster Bürgermeister
- Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 66.0 ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 50 "Schweitenkirchen Süd" und Nr. 36.1 "Sport- und Spielanlagen Schweitenkirchen" - 1. Änderung jeweils vollständig.

GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

BEBAUUNGSPLAN NR. 66.0 SCHWEITENKIRCHEN WEST "SONDERGEBIET EINZELHANDEL"

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 26.07.2022

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungssträger
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 6142.002