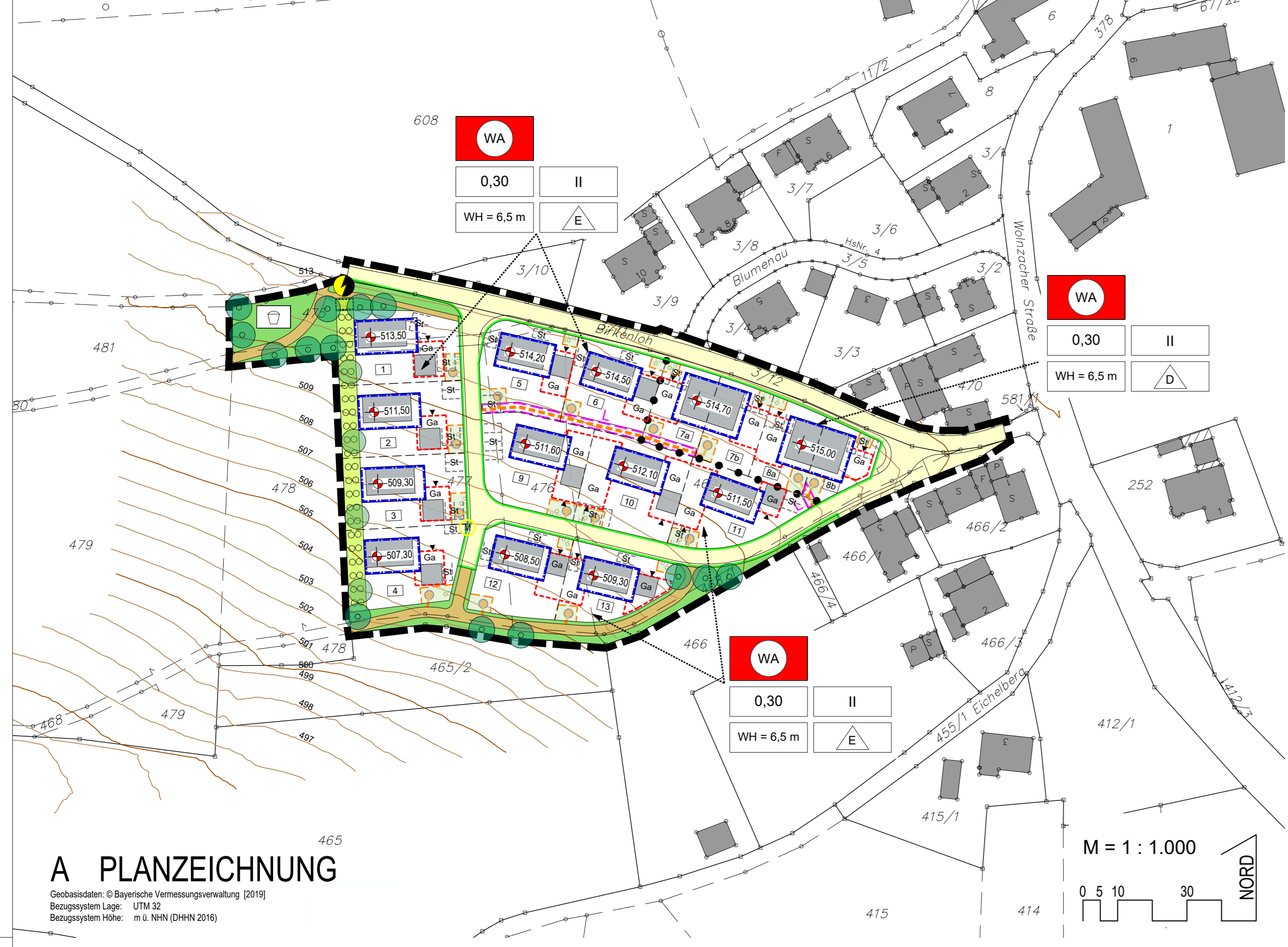
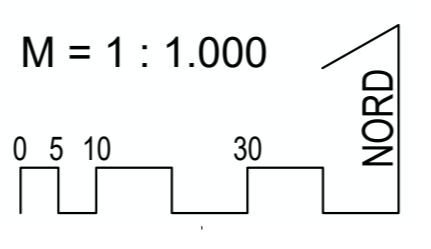


BEBAUUNGSPLAN NR. 57.0 "DÜRNZHAUSEN - SANKT GEORG STRASSE"



A PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2019)
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHN 2016)



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Schweitenkirchen erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9, 10 und 13b 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 Planzeichnerverordnung (PlanZV)
- des Art. 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- und des Art. 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

den

BEBAUUNGSPLAN NR. 57.0 "DÜRNZHAUSEN - SANKT GEORG STRASSE"

als

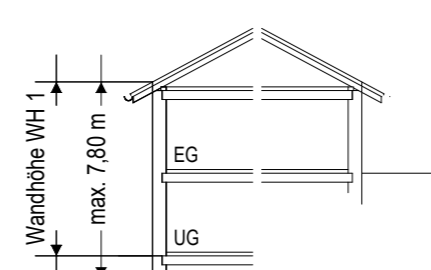
SATZUNG

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigelegt.

B FESTSETZUNGEN

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)
- 2.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 2.2 Im WA werden alle gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.
- 2.3 Die maximale Anzahl der Wohneinheiten im WA beträgt: Je Einzelhaus 2 WE, Je Doppelhaushälfte 1 WE

- 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 16 BauNVO)
3.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,30
3.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für Hauptanlagen lt. A Ziffer 3.1 darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von maximal 0,6 überschritten werden.
3.3 zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
3.4 Wandhöhe: die maximale Wandhöhe (WH) beträgt 6,5 m ab der Oberkante Rohfußbodens des südseitig dem natürlichen Gelände nächstgelegenen Geschosses.
3.5 Die Wandhöhe darf traufseitig gemessen vom natürlichen oder geplanten Gelände an allen Gebäudeseiten 7,80 m nicht überschreiten.
3.6 Hauseingänge sind so zu gestalten, dass sie maximal 0,50 m über dem natürlichen oder geplanten Gelände liegen.
4. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 22 und 23 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
4.1 nur Einzelhäuser zulässig
4.2 nur Doppelhäuser zulässig, Doppelhaushälften sind profilliege zu errichten
4.3 Baugrenzen: Untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- oder Terrassenüberdachungen, Anbauten etc. gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO mit einer max. Breite von 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge sowie Terrassen bis zu einer Größe von maximal 20 m² dürfen über die Baugrenze vortreten.
4.4 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Umgrenzungen zulässig. Garagen sind mit der dem Dach des Hauptgebäudes entsprechenden Dachform und -neigung zu errichten. Flachdächer sowie Pultdächer mit einer max. Neigung von 7° werden unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes zugelassen. Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzung 6. zu gestalten ist.



- 4.5 Stellplätze sind auch an anderer als an der unter den Hinweisen C Ziffer 7. vorgeschlagenen Stelle zulässig.
- 4.6 Nebenanlagen: Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Gesamtgröße von Nebenanlagen wird je zugehörigem Hauptgebäude auf max. 20 m² begrenzt. Stellplätze gelten nicht als Nebenanlagen und sind somit von dieser Regelung nicht betroffen.
- 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 5.1 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung (z.B. Gehwege, Straßengrün etc.)
- 5.2 Zufahrt Garage, Carport
- 6. Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., die nicht unterbaut sind, sind sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdruckfähige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfluge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.)
- 7. Grünordnung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
7.1 Grünordnung allgemein: Alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind nach der Herstellung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.
7.2 Öffentliches Grün
7.2.1 Die festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind spätestens eine Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme herzustellen.
7.2.2 Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Blumenwiese auf mageren Substrat anzulegen und als solche dauerhaft zu pflegen.
7.2.3 zu pflanzender Baum in öffentlicher Grünfläche zulässig sind standortgerechte, klimaangepasste Laubbäume. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten. Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
7.2.4 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"
7.3 Privates Grün
7.3.1 Die festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind spätestens eine Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme des Hauptgebäudes herzustellen.
7.3.2 mit abwechslungsreicher Hecken- und Baumpflanzung zu begründender Grundstücksanteile; bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Gartenhäuschen, Stützmauern u.ä.), ausgenommen Einfriedungen ohne sichtbaren Sockel, sind unzulässig.
7.3.3 Je volle 300 m² private Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum oder ein Obstbaum (regionaltypische Obstsorten) zu pflanzen. Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm; Mindestqualität Obstbaum: Halb- oder Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm
Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen.
Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind nicht zulässig.
- 8. Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
8.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an eine zentrale Wasserversorgungsanlage und eine zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen sein. Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Gebäude und bauliche Anlagen sind ausreichend gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern.
- 9. Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
9.1 Abstandsflächen: Die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) wird gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO angeordnet.
9.2 Geländeveränderungen: Die Baugrundstücke dürfen maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgefüllt bzw. abgetragen werden. Die Geländeoberfläche darf im Umfeld der Gebäude, an Zugängen, Zufahrten und Terrassen bis auf die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) des dem natürlichen Gelände nächstgelegenen Geschosses geführt werden. Böschungen werden nur mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) zugelassen. Böschungsfüße müssen zu Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 1 m einhalten. Stützmauern sind mit einer max. Ansichtshöhe von 1,50 m zulässig. Stützmauern entlang des Ortsrandes (Südseite der Parzellen 4, 12 und 13) sind erst in einem Abstand von mind. 1 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
- 9.3 Höhenlagen von Gebäuden: Höhe des Rohfußbodens des Erdgeschosses im jeweiligen Bauraum als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull z.B. 511,60 m ü. NNH. Erdgeschoss ist das nordseitig dem natürlichen Gelände nächstgelegene Geschoss.
9.4 Dächer: symmetrische Satteldächer. Die Firste der Dächer müssen in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Zulässig sind Dachneigungen von 20° - 42°. Dachaufbauten: Zwerchgiebel und Gauben werden erst ab einer Dachneigung von 38° zugelassen. Ihre Gesamtbreite darf je Traufseite maximal ein Drittel der Traufhöhe betragen. Die Dachaufbauten müssen mind. 1 m unter dem First des Hauptdaches in dieses eingebunden werden.
Dachdeckung: Für die Dachdeckung sind ausschließlich naturrote, rotbraune oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig. Glänzende Oberflächen sind unzulässig. Unabhängig hiervon werden nicht aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (z.B.: PV-Anlagen, Sonnenkollektoren ...) zugelassen.

- 9.5 Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- oder Terrassenüberdachungen, Anbauten sowie Nebengebäude werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.
- 9.6 Doppelhäuser: Die Doppelhaushälften von Doppelhäusern sind profilliege zu errichten.
- 9.7 Einfriedungen: Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über Gelände, als transparente Zäune zulässig. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig. Sichtbare Zaunsockel entlang des Ortsrandes (Westseite der Parzellen 1-4 und Südseite der Parzellen 4, 12 und 13) werden nicht zugelassen. In diesem Bereich sind Einfriedungen sockellos auszubilden und haben einen Mindestabstand von 0,1 m über OK Gelände einzuzulassen.
- 9.8 Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 9.9 Technische Nebenanlagen (z.B. für Wärmepumpen) müssen einen Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze haben.
- 10. Sonstige Planzeichen
10.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
10.2 Flächen für Zisternen, Anschlüsse etc. von jeglicher Bebauung freizulassen
10.3 mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 11. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren, südgerichteten Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) zu mindestens 70 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere: - von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen etc., belegte Teile des Daches; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50% wenn dies technisch und wirtschaftlich möglich ist)

C. HINWEISE

- 1 bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- 2 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 3 Parzellennummer
- 4 Flurstücksnummer
- 5 Gebäudebestand
- 6 Gebäudevorschlag
- 7 vorgeschlagene Stützung für Stützmauern
- 8 Höhengichtlinien
- 9 vorgeschlagene Stützung eines Transformators
- 10 Fuß-/Wirtschaftsweg
- 11 vorgeschlagene Abstellort für Mülleimer

- 12 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schweitenkirchen ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.
- 13 Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- 14 Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 15 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz des Stromversorgers angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.
- 16 Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrunderreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem Landratsamt Pfaffenhofen zu melden und im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
- 17 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen.
- 18 Grenzabstände Bepflanzungen: Die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (ACBGB), Art. 48, sind einzuhalten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet.
- 19 Immissionschutz: Wärmepumpen sind so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen, ausreichend gedämmt sind und zu keiner Lärmbelastung in der Nachbarschaft führen. Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb (Wärmepumpe) ausgehenden Geräusche darf an dem nächstgelegenen Immissionsort die festgesetzten Immissionsrichtwerte von tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr. Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. Nr. 7.3 und A. 1.5 TA Lärm und DIN 45680 Ausgabe 3 / 1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.
- 20 Artenschutz
- 20.1 Zeitliche Beschränkung der Bauaufreimung: Die Bauaufreimung im Offenland, zur Herstellung der Erschließung, soll vor oder nach der Brutzeit der Ackertrüben (bis spätestens Anfang März, ab Mitte August) erfolgen. Ist eine Bauaufreimung in dieser Zeit nicht möglich, ist die Fläche außerhalb der Vogelbrutzeit, spätestens bis Ende Februar des Jahres, in welchem das Baufeld abgeschlossen werden soll, Bodenbrütern unattraktiv zu gestalten. Hierzu ist die Fläche in einem Raster von ca. 10 x 10 m, mit Flatterband zu markieren. Das Flatterband sollte hier möglichst bodennah (50 - 100 cm) angebracht werden. Die Maßnahme ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sollte die Bauaufreimung zu einem anderen Zeitpunkt angestrebt werden, ist dies mit der UNB zusammen mit evtl. nötigen Maßnahmen abzustimmen. Die Bauaufreimung der Baugrundstücke selber unterliegt keiner zeitlichen Beschränkung.
- 20.2 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten zur Beleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben) unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse verwendet werden.

D. VERFAHRENSVERMERKE

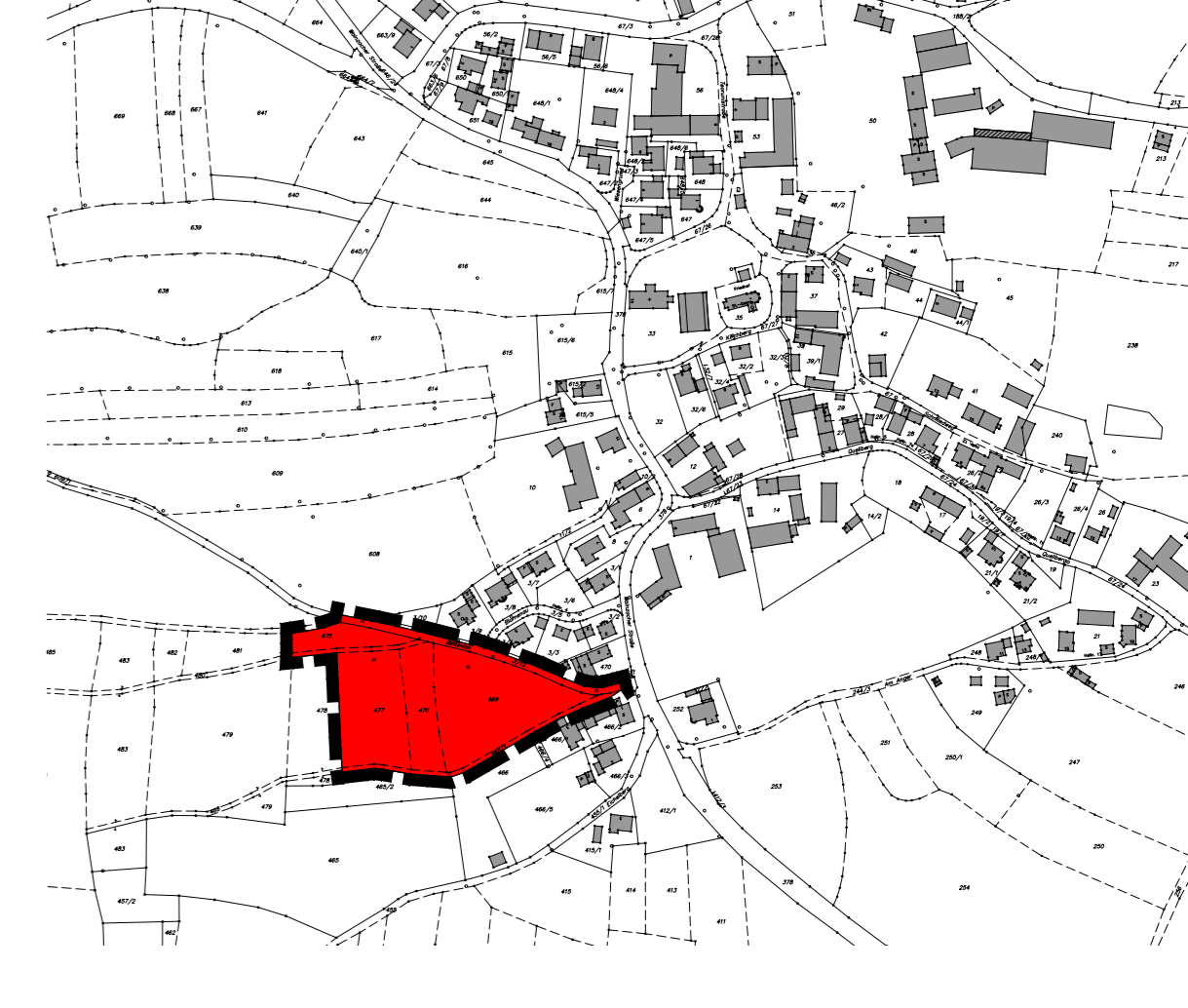
- (Verfahren nach § 13b BauGB)
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß der § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. Dürnzhausen "Sankt-Georg-Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis 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. 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.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
6. Die Gemeinde Schweitenkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Aufhebungsatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom beschlossen.
Schweitenkirchen, den
Josef Heigenhauser
Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt
Schweitenkirchen, den
Josef Heigenhauser
Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Schweitenkirchen, den
Josef Heigenhauser
Erster Bürgermeister

GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN A.D. ILM

BEBAUUNGSPLAN NR. 57.0 "DÜRNZHAUSEN - SANKT GEORG STRASSE"

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5.000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 13.04.2021
GEÄNDERT, DEN 26.07.2022
Wipfler PLAN
Architekten Stadtplaner Bauingenieure Vermessungsingenieure Erschließungsträger
Hohenwarter Straße 124 85278 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0 Fax: 08441 504629 Mail info@wipflerplan.de
Proj.Nr.: 3023.121

