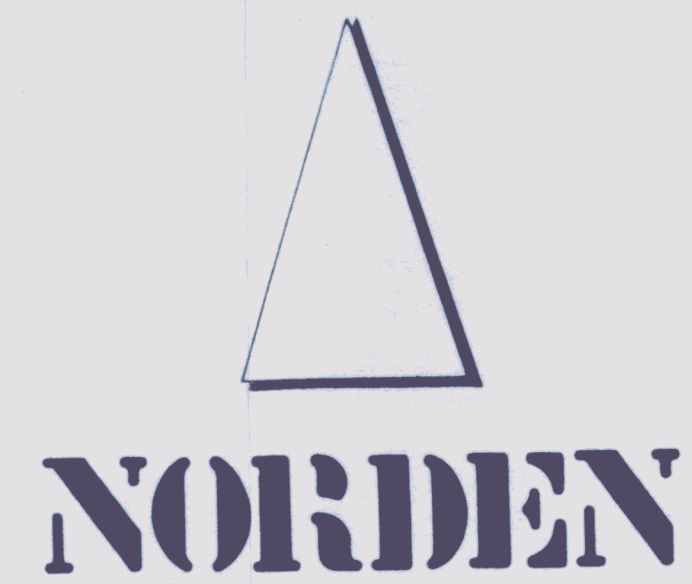


BP 'AM ZIEGLSTADL' IN AUFHAM GEMEINDE SCHWETTENKIRCHEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN/ILM

M = 1 : 1000



1. ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN



Die Gemeinde Schwettenkirchen, Landkreis Pfaffenhofen, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches, des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayer. Bauordnung, der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung den Bebauungsplan "Am Zieglstadel" in Aufham als Satzung.

I. Allgemeine Vorschriften

1. Bestandteile
Die Bebauungsplanzeichnung des Ing.-Büro K. Wipfler, Pfaffenhofen vom in der letztgültigen Fassung vom mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

2. Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

II. Festsetzung durch Text

1. Bauland
Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung
Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte dürfen nicht überschritten werden.

3. Zahl der Vollgeschosse
3.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde in der Planzeichnung festgesetzt.

3.2 Bei der Festsetzung "E+D" muß das Obergeschoß im Ausgebauten Dachraum liegen. Die Höhe des Kniestocks darf bei einem Vollgeschoß an der Außenwand gemessen von der OK Rohdecke bis UK Sparren, höchstens 50 cm betragen.

3.3 Die zulässige Höhe der Umfassungswand wird mit max 4 m, gemessen von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.4 Die zulässige Sockelhöhe wird mit max. 40 cm, gemessen von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis OK fertiger Fußboden, festgesetzt.

3.5 Bei Garagen deren Dach nicht in das abgeschleppte Dach des Hauptgebäudes einbezogen werden kann, ist die Traufhöhe bis 2,75 m im Mittel zulässig.

4. Überbaute Grundstücksflächen:

4.1 Außerhalb der überbauten Grundstücksfläche dürfen keine Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden.

5. Gebäudestellung, Baukörper, Höhenlage der Gebäude

5.1 Die Abstandsflächen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen müssen nach Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung eingehalten werden.

5.2 Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßengrenzlinie liegen. Garagen an der Grundstücksgrenze dürfen max. 6,50 m lang sein.

5.3 Die Zufahrten zu den Grundstücken sind mit einem staubfreien Belag zu versehen. Offene Fugen sind vorzusehen.

5.4 Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten. Der Grundriß des Baukörpers einschl. möglicher Anbauten ist mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen.

5.5 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke angeschlossen. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Hecken integriert.

5.6 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

6. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

6.1 Werden zwei Garagen an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut, so sind sie mit gleicher Dachneigung, gleichem Dachdeckungsmaterial und gleichen Außenwänden zu versehen.

6.2 An- und Nebengebäuden sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen.

7. Dächer

7.1 Die zulässige Dachneigung wird mit 32° - 42° festgesetzt. Als Dachform sind nur symmetrische Satteldächer zulässig.

7.2 Die Dächer sind mit naturrotten Dachziegeln oder gleichfarbigen Betonziegeln zu decken.

7.3 Die Dächer über den Garagen und Anbauten müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude erhalten.

7.4 Dachbauten (negative Dachgauben) sind unzulässig. Liegende Dachfenster sind mit einer Breite je Fenster von max. 0,75 m zulässig. Dachgauben sind als einzelnstehende Satteldach bzw. Schieppgauben zulässig.

7.5 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.

8. Außenwände

8.1 Für die Außenwände sind verputzte, gestrichene Wandflächen oder Flächen mit senkrechter Holzverschalung vorzusehen. Andere Materialien wie Kunststoffe, Asbestzementplattenverkleidungen o. ä. sind nicht zulässig.

8.2 Die Putzflächen sind hell zustreichen, grelle Farben sind zu vermeiden. Die Holzflächen sind mittelbraun, auf keinen Fall schwarzwirkend zu streichen.

9. Grünordnung

9.1 Private Grünfläche: Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen.

Artenauswahl: Feldahorn - Acer campestre
Birke - Betula pendula
Hainbuche - Carpinus betulus
Traubenkirsche - Prunus padus
Mehlbere - Sorbus aria
Eberesche - Sorbus aucuparia
Obstbäume als Halb- und Hochstamm

10. Zufahrten

10.1 Als Eintriedungen an der Straßenseite sind nur Holzlässe mit senkrechten Latten ohne Sockel die eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten zulässig. Als Zwischenzäune oder mit vorgeplanter Hecke an der Straßenseite sind Maschendrahtzäune von max. 1,0 m Höhe zulässig.

10.2 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.

III Festsetzung durch Planzeichen

1. Geltungsbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Geltungsbereich der Änderung

2. Art und Maß der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet

E + D Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß

0,3 Grundflächenzahl (Grz)

0,5 Geschopflächenzahl (Gfz)

3. Bauweise

0 offene Bauweise

▲ nur Einzelhäuser zulässig

— Baugrenze

— Firstrichtung
öffentliche Verkehrsfläche
Straßengrenzlinie

3. Grünordnung

● Pflanzgebiet gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 25 BauGB

○ Private, neu zu pflanzende, geschlossene Pflanzfläche und mind. 20 % Baumanteil.

IV Hinweise

— Bestehende Grundstücksgrenze

- - - Geplante Grundstücksgrenze

× × × Entfallene Grundstücksgrenze

37 Flurstücksnummer

▨ Vorhandene Wohngebäude

▧ Vorhandene Nebengebäude

□ Parzellennummer

■ Stellung der Baulichen Anlage

G Garagen

— Höhengichtlinien

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.03.1993 die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 21.06.1993 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung im vereinfachten Verfahren des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.06.1993 bis 28.08.1993 im Rathaus Schwettenkirchen öffentlich ausgelegt.

Schwettenkirchen, den 20.09.1993
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Schwettenkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.09.1993 die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwettenkirchen, den 20.09.1993
1. Bürgermeister

Die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren des Bebauungsplanes wurde dem Landratsamt Pfaffenhofen mit Schreiben vom 24.09.1993 zugestellt am gemäß § 11 BauGB angezeigt.

Das Landratsamt hat

() bis zum Ablauf der gesetzlichen Frist (.....) keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

() mit Schreiben vom erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Pfaffenhofen, den I.A.

Das Anzeigeverfahren der 1. Änderung im vereinfachten Verfahren des Bebauungsplanes wurde am 26.10.1993 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BBauGB rechtsverbindlich.

Gemeinde Schwettenkirchen
Schwettenkirchen, den 02.11.1993.

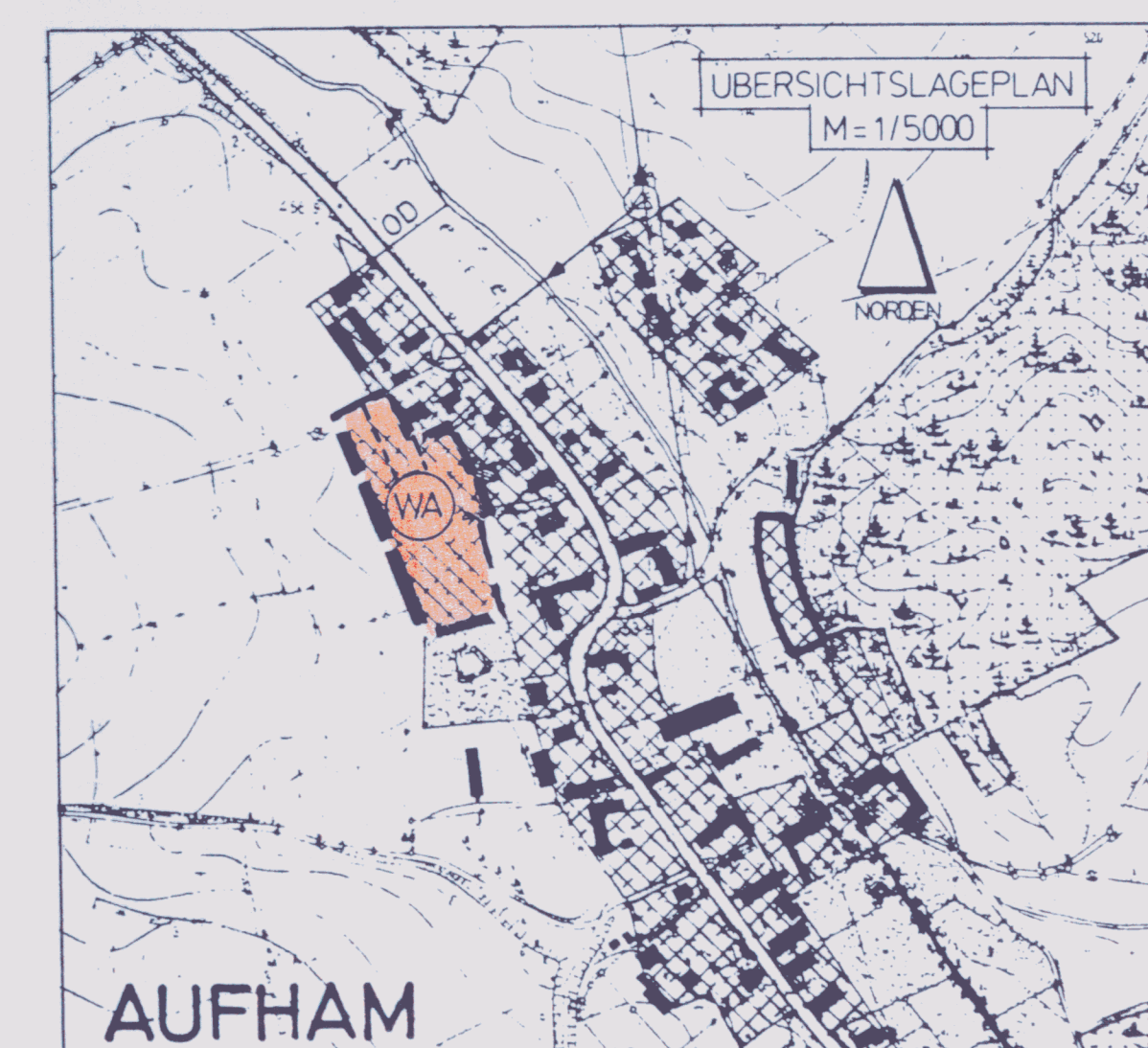
1. Bürgermeister

Nr. 1/A

EXEMPLAR DER
REGIERUNG VON BAYERN
Sg 801 - Planzeichen
GEMEINDE SCHWETTENKIRCHEN
LANDKREIS PFAFFENHOFEN

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"AM ZIEGLSTADL" IN AUFHAM
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1:5000



Entwurfverfasser:
Ing.-Büro K. Wipfler, Hohenwarterstr. 124, 85276 Pfaffenhofen,
Tel.: 08441/4011
ING. BÜRO K. WIPFLER BDB
Planung, Bauausführung, Baubegleitung
Pfaffenhofen/Ilm
Hohenwarter Strasse 124
Ing.-Büro K. Wipfler
REGIERUNG VON BAYERN
Sg 801 - Planzeichen
in der Fassung vom 07.11.1989