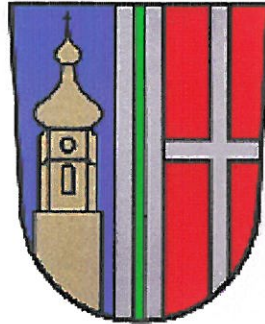


Gemeinde Schweitenkirchen



Bebauungsplan Nr. 47.0 Dürnzhausen "Birkenloh"

Planfassung vom 06.04.2004
08.04.2004
26.10.2004
18.01.2005

Grünordnung:

NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

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

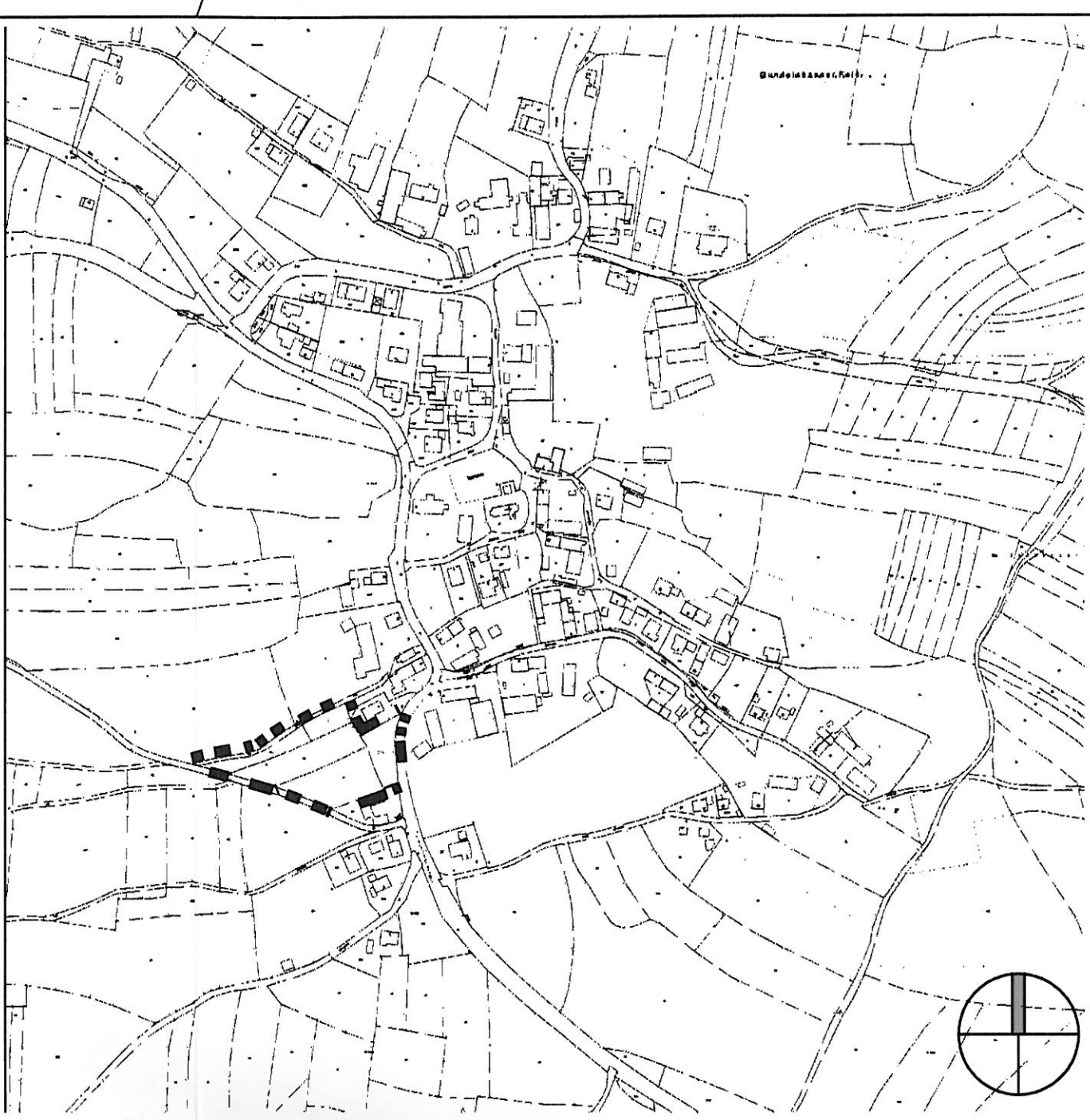
Planer Bebauungsplan:



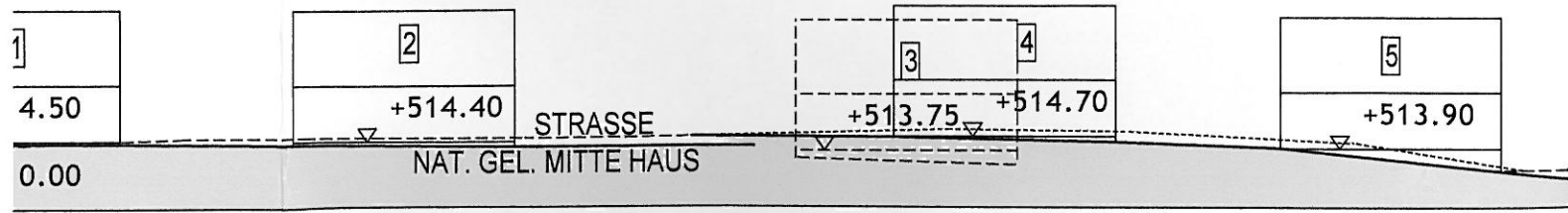
Georg Gerslsbeck
architekturbüro
georg gerslsbeck
dipl.Ling. (fh)



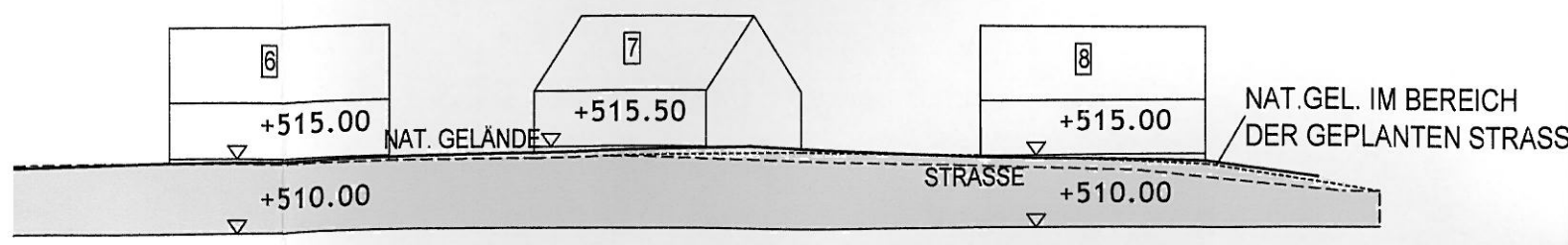
Architekturbüro • Georg Gerslsbeck Dipl Ing FH • Metzgerberg 8 • 85298 Scheyern • Telefon: 08441/5911 • www.gerslsbeck.com

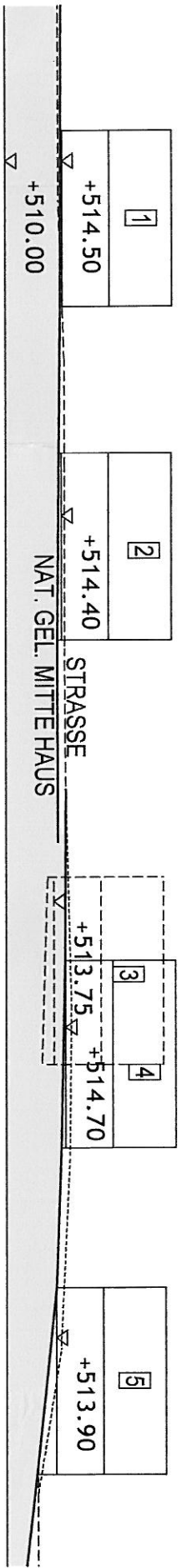


ÜBERSICHTSPLAN M 1/5000



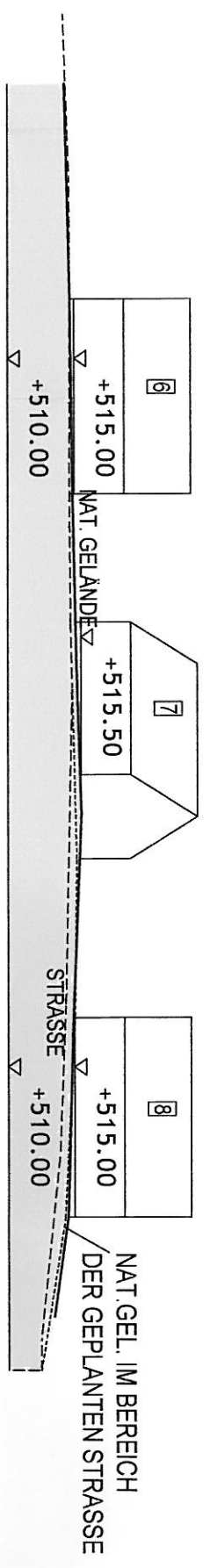
A



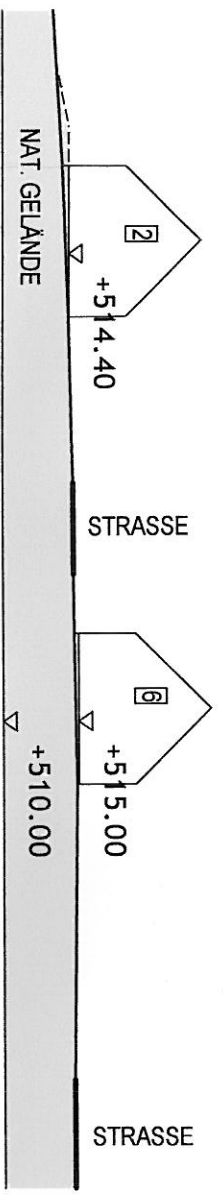


SCHNITT AA

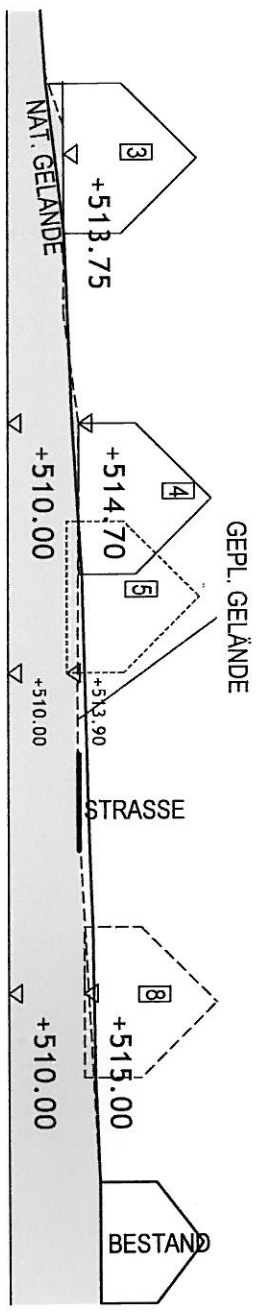
Satzung
Bestandteile
sind der Be
satzungsbe



SCHNITT BB



SCHNITT CC



SCHNITT DD

SCHNITTE M 1/500

A. FEST:

1. GELTUN

2. ART DEI

3. MASS D

SCHNITTE M 1/500

LAGEPLAN M 1/1000



3. MA

4. BAI

5. VER

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 den vom



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

gefertigten Bebauungsplan mit dem integrierten von

NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

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

gefertigten Grünordnungsplan

Nr. 47.0 "Dürnzhausen - Birkenloh"

als

Satzung

Bestandteile der Satzung

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

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Grenze von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA allgemeines Wohngebiet (gem. §4 BauNVO)

MD Dorfgebiet (gem. §5 BauNVO)

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I+D maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse: z. B. das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss sein

0,25 maximal zulässige Grundflächenzahl 0,25 für Garagen, Stellplätze mit deren Zufahrten darf die GRZ um 50% überschritten werden



maximal zulässige Geschossflächenzahl z.B. 0,50



Nur Einzelhäuser in offener Bauweise mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Vollgeschoss ist nur eine WE zulässig.

38-45° Satteldächer mit einer Dachneigung von 38-45°

4. BAUGRENZEN



Baugrenze



Umgrenzung der Flächen für Garagen und Stellplätze



Umgrenzung der Flächen für Stellplätze



einzuhaltende Firstrichtung der Satteldächer

5. VERKEHRSFLÄCHEN



Öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahnen, Gehwege)

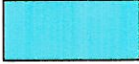
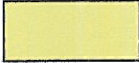
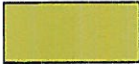
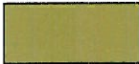





Strassenbegrenzungslinie



Grundstückszufahrten

6. GRÜNFLÄCHEN

- | | | |
|-----|---|--|
| 6.1 |  | Öffentliche Grünfläche als Straßenbegleitgrün |
| 6.2 |  | Private Grünfläche als Hausgarten |
| 6.3 |  | Private Grünfläche als Ortsrandeingrünung |
| 6.4 |  | Private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft |
| 6.5 |  | Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art |
| 6.6 |  | Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art gemäß Pflanzliste |
| 6.7 |  | Anpflanzung von Feldhecken, flächendeckende Baum- und Strauchpflanzung |

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. BAUKÖRPER

Die Hauptbaukörper sind mit ausgeprägter Längsrichtung, Länge mindestens 1,2 fache 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 Gebäude ist den Schnitten zu entnehmen, Abweichungen von 20cm nach oben oder unten sind 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 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.

5.7 Ar

Ar
W

Qu
Fa

Ca
Fr

Ac
Sc

Cc
Cc

Lo
Li

Eu
Cr

Di
Di

Pf

sin
Mi

Mi

5.8 Ze

Di
fol

5.9 Ei

St
erf

be

6. GELÄ

Die sich
Dabei is

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. GRÜNFLÄCHEN

5.1 Öffentliche Grünfläche als Straßenbegleitgrün

Diese Flächen sind als extensive Grünflächen mit Baumpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Die Befestigung mit Schotterrasen oder wassergebundener Decke ist zulässig.

5.2 Private Grünflächen als Hausgarten

Diese Flächen sind als Freianlagen mit 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.

5.3 Private Grünfläche zur Ortsrandeingfönung

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

5.4 Private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Diese Flächen sind mit extensiven Wiesenflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen anzulegen.
Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (maximal zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen sollte.)
Eine Einfriedung dieser Flächen ist nicht zulässig.

5.5 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.

5.6 Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art

Festgesetzte Baumarten
Artenauswahl gemäß Artenliste nach B.5.7 sowie
Obstbäume in lokaltypischen Sorten
Mindestpflanzqualität: H, 3xv, StU 14-16 cm

C. HI

D. HI

1. PRIV

Die Fah
eine Ve
10/198:
zu vern
Die Flä
versehr

2. EMIS

Lärm- C
Nutzflä

3. NIEC

Unvers
da eine

5.7 Anpflanzung von Feldhecken, flächendeckende Baum- und Strauchpflanzung

Artenauswahl nur aus Pflanzen der potentiell natürlichen Vegetationsgesellschaft des Waldmeister-Tannen-Buchenwaldes:

Quercus robur (Stiel-Eiche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Corylus avellana (Haselnuß)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Crataegus monogyna (Weißdorn)

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: Hei, 2xv, 150 - 200 cm
Mindestpflanzqualität Sträucher: Str, 2xv, 60-100 cm

5.8 Zeitpunkt der Pflanzung

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





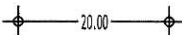
5.9 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen dürfen nur mit naturbelassenen Harnikelzäunen oder Holzlattenzäunungen erfolgen, die maximal 1,25m hoch sind. Zwischen den Baugrundstücken sind auch verzinkte oder grün beschichtete Maschendrahtzäune zulässig. Alle Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos zu errichten.

6. GELÄNDEGESTALTUNG

Die sich aus der Höhenplanung ergebenden geringfügigen Abgrabungen und Auffüllungen sind zulässig. Dabei ist ein Böschungswinkel von maximal 1:2 einzuhalten. Stützmauern sind nicht zulässig.

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN:

	bestehende Grundstücksgrenzen
	geplante Grundstücksgrenzen
	bestehender Baukörper
	vorgeschlagener Baukörper
7187	Flurstücknummern
	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

Unverschmutztes Dachflächenwasser ist über den öffentlichen Regenwasserkanal abzuführen, da eine Versickerung auf dem Grundstück aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.04.04 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 16.04.04 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 08.04.04 hat in der Zeit vom 21.05.04 bis 25.06.04 stattgefunden (§3 Abs. 1 BauGB).
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 08.04.04 hat in der Zeit vom 21.05.04 bis 25.06.04 stattgefunden (§4 Abs. 1 BauGB).
4. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 18.01.05 mit Begründung wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.02.05 bis 14.03.05 öffentlich ausgelegt.
5. Der Bauausschuss hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.01.05 am 15.03.05 als Satzung beschlossen.
6. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 15.03.05 gefaßten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Gemeinde Schweitenkirchen, den 03.05.2005

G. Kaindl

(Kaindl, 2. Bürgermeisterin)

7. Der Satzungsbeschluss vom 15.03.05 wurde am 13.05.05 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan 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 der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Gemeinde Schweitenkirchen, den 13.05.05

G. Kaindl

(Kaindl, 2. Bürgermeisterin)

ÜB

6

+

+