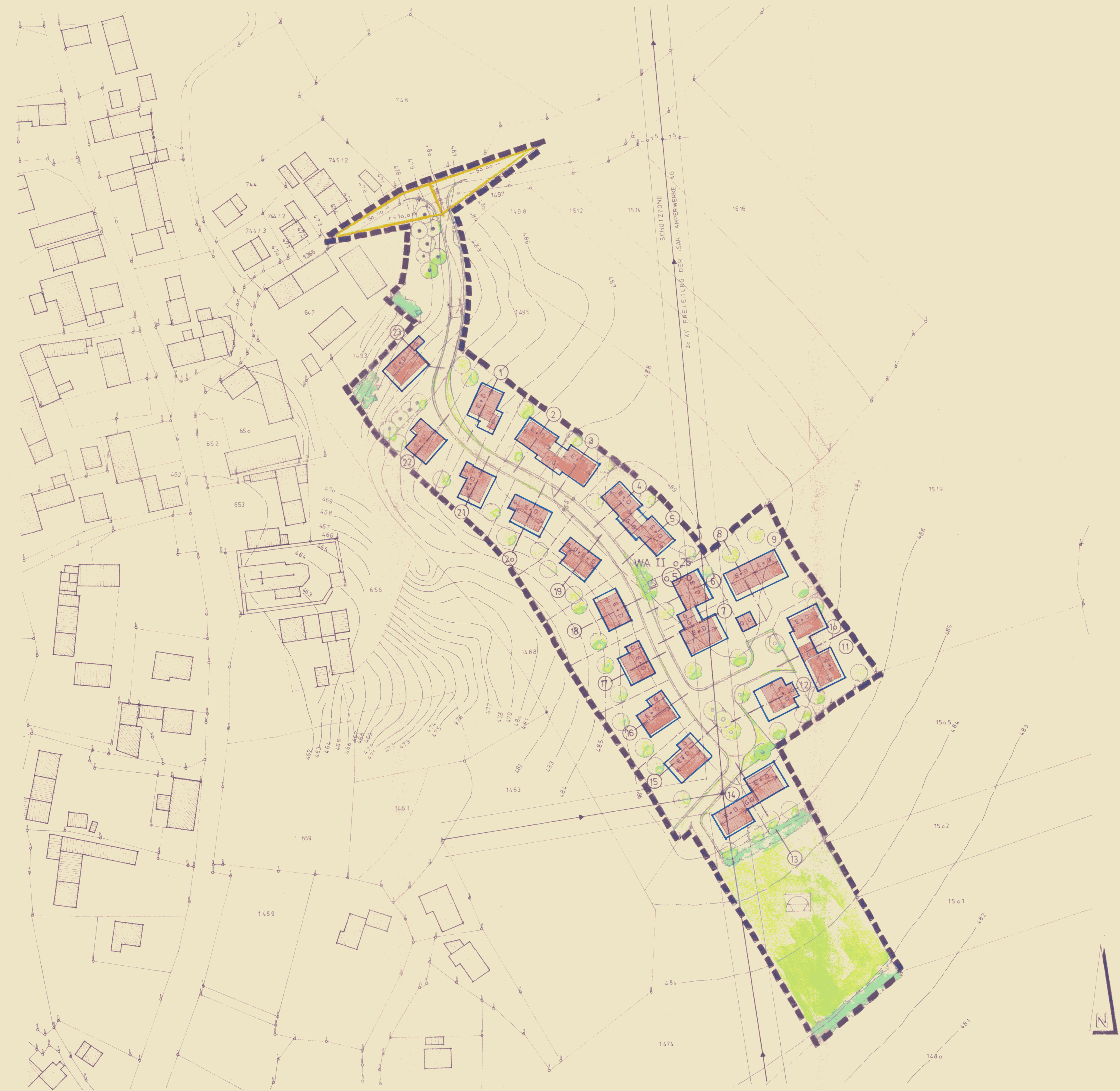


# BEBAUUNGSPLAN „GÜNTERSDORF - OST II“

DER GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN

M. 1 : 1000



## I. SATZUNG

DIE GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN ERLÄSST AUF GRUND DES § 2 ABS 1 UND DER §§ 9 UND 10 DES BUNDESBAUGESETZES, DES ART 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN, DES ART 91 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG, DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG) UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG VON DIPL.-ING. GEORG FUCHS - REGIERUNGSBAUMEISTER GEFERTIGTEN BEBAUUNGSPLAN „GÜNTERSDORF - OST II“ VOM ALS SATZUNG. DIE SATZUNG TRITT MIT IHRER BEKANNTMACHUNG NACH § 12 DES BUNDESBAUGESETZES IN KRAFT.

## II. a FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

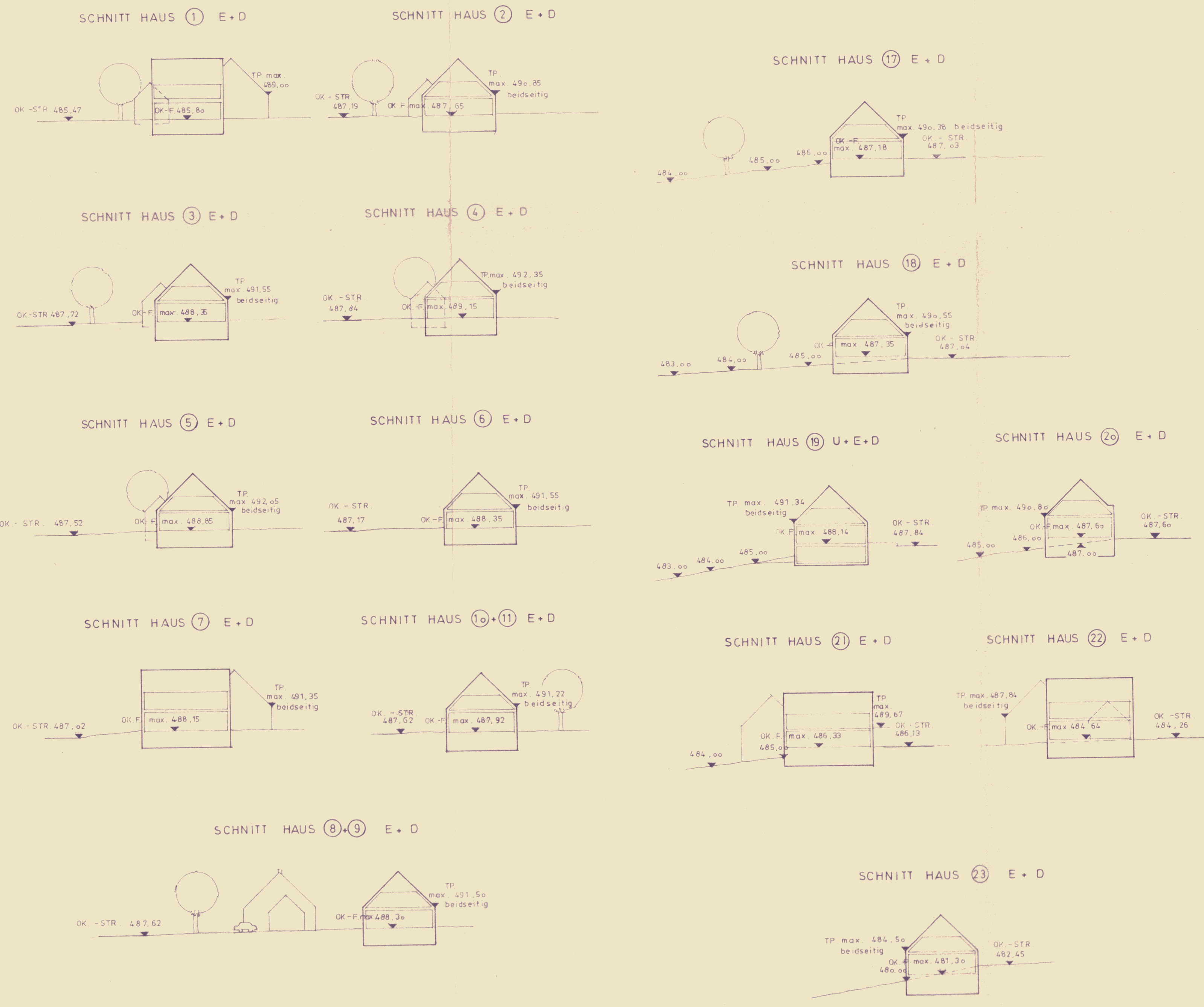
- DAS BAULAND IST ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAU NUTZ VO) FESTGESETZT. ALLGEMEINE WOHNGEBIETE DIENEN VORWIEGEND DEM WOHNEN. DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET IST NACH § 1 ABS 5, 6 UND 9 BAU NUTZ VO ZULÄSSIG. SIND:
  - WOHNGEBAUDE,
  - DIE DER VERSORUNG DES GEBIETS DIENENDEN LÄDEN, SCHANK- und SPEISEWIRTSCHAFTEN, SOWIE NICHT STORENDEN HÄNDWERKSBEREIBETRIEBE. DIE ZAHL DER WOHNHEITEN IST NACH § 4 ABS 4 BAU NUTZ VO AUF MAXIMAL 2 WOHNHEITEN BEGRENZT.
- AN DEN SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SIND DIE GEM. ART. 6 UND 7 „BOYBO“ VORGESCHRIEBENEN ABSTANDSFLÄCHEN EINZUHALTEN.
- DACHER:
  - ALLE GEBÄUDE, AUCH NEBENGEBAUDE UND GARAGEN, SIND MIT SATTEL-DÄCHERN UND MITTIGEM FIRST ZU VERSEHEN. DIE FIRSLÄNGE MUSS DIE GIEBELBREITE (GEMESSEN EINSCHL. ANBAUTEN) ÜBERWIEGEN. DIE NEIGUNG BEIDER DACHFLÄCHEN DESSELBEN DACHES MUSS GLEICH SEIN.
  - DIE DACHWEIßUNG BETRÄGT 42 BIS 47 °.
  - DIE DÄCHER SIND MIT ZIEGELN ODER DACHSTEINEN IN DER FARBE ZIEGELROT BIS ROTBRAUN ZU DECKEN.
  - DACHEINSCHNITTE (DACHERASSEN) SIND UNZULÄSSIG.
  - AUF JEDER DACHSEITE SIND MAXIMAL 2 STEHENDE DACHGAUBEN ZULÄSSIG. DIE MAXIMALE BREITE DARF 1,80m NICHT ÜBERSCHREITEN.
- DIE FASSADEN DER WOHNGEBÄUDE SIND ALS LOCHFASSADEN MIT ÜBERWIEGENDEN ANTEILEN AN WANDFLÄCHEN ZU GESTALTEN, ZU VERPUTZEN UND HELL ZU STREICHEN. GRELLE FARBTOENE SIND ZU VERMEIDEN.
- ALS WANDVERKLEIDUNGEN SIND NUR HOLZVERSCHALUNGEN ZULÄSSIG.
- GARAGEN UND NEBENGEBAUDE SIND IN DER GLEICHEN DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG WIE DAS HAUPTGEBAUDE AUSZUFÜHREN. SIE SIND NUR INNERHALB DER BAUGRENZEN ODER INNERHALB GESONDERTER UMGEGENZUNGEN ZULÄSSIG. KELLERGARAGEN UND TIEFGARAGEN SIND UNZULÄSSIG.
- SIND GARAGEN BENACHBARTER GRUNDSTÜCKE AN EINER GEMEINSAMEN GRUNDSTÜCKSGRENZE VORGESCHRIEBEN, SIND SIE HINSICHTLICH HÖHENLAGE, DACHFORM UND ABSTAND VON DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSLÄCHE AUF EINANDER ABZUSTIMMEN.
- DER ABSTAND ZWISCHEN DEN GARAGEN UND DER ÄUSSEREN STRASSEN-BEGRENZUNGS-LINIE IM BEREICH DER EINFAHRT MUSS 5,00m BETRAGEN. DIE FLÄCHE VOR DER GARAGE IST ALS STAU- UND AUSZUBILDEN UND DARF NICHT EINGEZÄUNT WERDEN.
- ABTRAGUNGEN UND AUFSCÜTTUNGEN VON MEHR ALS 1 METER SIND NICHT ZULÄSSIG. SIE SIND MIT EINER QUERNEIGUNG VON MINDESTENS 1:2 ZU VERZIEHEN.
- GRÜNFLÄCHEN UND VORGÄRTEN:
  - DIE PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN UND VORGÄRTEN SIND GÄRTNERISCH ANZULEGEN, GÄRTEN ZU BEPFLANZEN.
  - DIE MAXIMALE BREITE VON BEFESTIGTEN ZUFAHRTEN UND ZUWEGEN DARF ZUSAMMENGERECHNET 6,50m NICHT ÜBERSCHREITEN. DIE ENTWÄSERUNG VON BEFESTIGTEN VORGÄRTENFLÄCHEN MUSS AUF DEM EIGENEN GRUNDSTÜCK BESORGT WERDEN.
  - BEI DER LANDSCHAFTPFLANZUNG ALS ABSCHIRMUNG ZUM SPIEL- und BOLZPLATZ SIND FOLGENDE BÄUME UND STRÄUCHER ZU VERWENDEN: MINDESTANFORDERUNG BEI BÄUMEN HEISTER 300 - 350 cm, STRÄUCHER 2x VERPFLANZT. MINDESTPFLANZGRÖSSE 80 - 125 cm. PFLANZUNG IN GESCHLOSSENEN PFLANZFLÄCHEN 1x1m AUF LÜCKE JE 20qm PFLANZFLÄCHE IST MINDESTENS EIN BAUM ZU SETZEN. DIE PFLANZFLÄCHEN SIND ZU MULCHEN. (PFLANZBEISPIEL SIEHE HINWEISE.)
- HEIMISCHE LAUBBÄUME:
 

ACER PLATANOIDES	SPITZAHORN
ACER PSEUDOPLANUS	BERGAHORN
ALNUS INCANA	ERLE
FRAXINUS EXCELSIOR	ESCHÉ
QUERCUS PEDUNCULATA	EICHE
TILIA CORDATA	LINDE
IUGLANS REGIA	NUSSBAUM
- HEIMISCHE STRÄUCHER:
 

CORNUS SANGUINEA	HARTRIEGEL
CORYLUS AVELLANA	HÄSEL
EUONIMUS EUROPAEUS	PFAFFENHÜTCHEN
LIGUSTRUM VULPINE	LIGUSTER
LONICERA XYLOSTEUM	HECKENKIRSCHÉ
SALIX PURPUREA	STRAUCHWEIDE
SAMBUCUS NIGRA	HOLLER
VIBURNUM LANTANA	WOLLIGER SCHNEEBALL
ROSA CANINA	HECKENROSE
- STRASSEN- oder WEGESEITIGE EINFRIEDUNGEN SIND NUR ALS HOLZLATTENZÄUNE OHNE SOCKEL ZULÄSSIG. MASCHENRAHZZÄUNE SIND ZWISCHEN DEN BEBAUBAREN GRUNDSTÜCKEN ZULÄSSIG. SIE DÜRFEN NICHT IN GRELLEN FARBEN AUSGEFÜHRT WERDEN. HÖHE DER EINZÄUNUNG MAXIMAL 1,00 m. LEBENDE ZÄUNE SIND ZULÄSSIG.
- MULTIFUNKTIONSBKXEN SIND IN DEN GEBÄUDEN UNTERZUBRINGEN.
- DIE HAUSANSCHLUSSKABEL ENDEN IN WÄNDISCHEN AN DER DER STRASSENSEITE ZUGEWANDTEN HAUSAUSSENWAND, UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEGEBENHEITEN DIE VERTEILERSCHRANKE WERDEN ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT IN DIE ZÄUNE INTEGRIERT. D.H. AUF PRIVATGRUND GESTELLT. DIE BETROFFENEN GRUNDSTÜCKSEIGENTUMER HABEN DIE AUFSTELLUNG ZU DULDEN.
- EINFAHRTS- und EINGANGSTORE SIND SO ZU ERRICHTEN, DASS SIE NUR NACH INNEN GEÖFFNET WERDEN KÖNNEN.

## II. b FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- OFFENE BAUWEISE NACH § 22 ABS 2 BAU NUTZ VO
- BAUGRENZEN NACH § 23 ABS 3 BAU NUTZ VO. EINE GERINGFÜGIGE ÜBERSCHREITUNG MIT UNTERGEORDNETEN BAUTEILEN IM SINNE DES ART. 6 ABS 3 SATZ 7 BOYBO IST ZULÄSSIG.
- HÖHE OBERKANTE - FUSSBODEN DES ERDGESCHOSSES IN METER ÜBER N.N.
- MAXIMALE HÖHE DES TRAUFPUNKTES IN METER ÜBER N.N. "TRAUFE" IST DER SCHNITTPUNKT DER AUSSENWANDFLÄCHE MIT DER AUSSENHAUT DES DACHES. MASSGEBEND IST DER IM PLAN M. 1:1000 ANGEGEBENE MESSPUNKT.
- GARAGEN:
  - EIN VOLLGESCHOSS, DACHAUSBAU MÖGLICH.
  - UNTERGESCHOSS EINZELNE AUFENTHALTSRÄUME, EIN VOLLGESCHOSS, DACHGESCHOSSAUSBAU MÖGLICH.
  - MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE NACH § 19 ABS. 1 BAU NUTZ VO
  - MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE NACH § 20 ABS. 1 BAU NUTZ VO
  - HAUPTFIRSTRICHTUNG
  - STRASSEN-BEGRENZUNGS-LINIE, BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSLÄCHEN
- SICHTDREIECK MIT ANGABE DER SCHENKELLÄNGE: INNERHALB DES SICHTDREIECKES DARF DIE SICHT AB 1,00m ÜBER STRASSEN-OBERKANTE NICHT BEHINDERTE WERDEN. AUSGENOMMEN SIND GROSSKRONIGE BÄUME MIT EINEM KRONENSATZ ÜBER 2,80m UND VERKEHRSSCHLEIEN.
- TRANSFORMATORENSTATION, DACHDECKUNG GEM. ZIFF. 3.3 B. 3.05m, T. 2.70m, 1.50m VON STRASSENKANTE
- 20 kV FREILEITUNG DER IAW



- DICHTE LANDSCHAFTPFLANZUNG NACH ZIFF. B. 3 AUF ERDAUSFCHUTUNG ZUR LÄRMABSCHIRMUNG
- ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME AUF ÖFFENTLICHEM GRUND, HOCHSTAMM, 3x VERPFLANZT, STAMMUMFANG 20 - 25 cm
- ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME AUF PRIVATEM GRUND, HOCHSTAMM, STAMMBUSCH ODER SOLITAR 3x VERPFLANZT, ARTEN SIEHE ZIFF. B. 3.1 LAGE 1-5m VOM ANGEBEBENEN STANDORT.
- PFLANZGEBOT MIT HEIMISCHEN STRÄUCHERN ARTEN SIEHE ZIFF. B. 3.2 ZUERHALTENDER GRÜNBESTAND
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- ZAHL DER VOLLGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE
- VERBUNDLICHE MASSE
- SPIEL- u. BOLZPLATZ

## III. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
- VORHANDENE NEBENGEBAUDE
- FLURSTÜCKSNUMMERN
- HÖHENLINIEN

## IV. VERMERKE ZUM VERFAHREN

DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE VOM GEMEINDERAT IN DER SITZUNG AM 03.10.1983 BESCHLOSSEN UND AM 04.10.1983 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT SCHWEITENKIRCHEN, 20.07.1984

IM RAMMEN DER VORGEZOGENEN BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 2a ABS 2 BBauG ERFOLGTE DIE ÖFFENTLICHE DARLEGUNG UND ANHÖRUNG ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT VOM 21.12.1983 BIS 27.01.1984 IM RATHAUS SCHWEITENKIRCHEN

SCHWEITENKIRCHEN, 20.07.1984

1. BÜRGERMEISTER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 2a ABS 6 BBauG VOM 02.05.1984 BIS 08.06.1984 ÖFFENTLICH AUSGELEGT AUF DIE AUSLEGGUNG WURDE MIT BEKANNTMACHUNG VOM 30.04.1984 ORTSÜBLICH HINGEWIESEN

SCHWEITENKIRCHEN, 20.07.1984

1. BÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE VOM GEMEINDERAT IN DER SITZUNG AM 10.07.1984 ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 BBauG BESCHLOSSEN

DAS LANDRATSAMT PFAFFENHOFEN a.d. ILM HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHIED VOM 23.08.84 NR. 401640 GEMÄSS § 11 BBauG I.V. MIT § 3 ABS 1 DER DELIGATIONSVERORDNUNG I.d.F. DER BEK. VOM 4.7.1978 (GV BI. S. 432) GENEHMIGT.

PFAFFENHOFEN a.d. ILM, 25. Sep. 1984

LANDRATSAMT I.L.A. Simek Regierungsrätin

DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN LIEGT AB 04.09.1984 IN DER GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN GEMÄSS § 12 SATZ 1 BBauG ÖFFENTLICH AUF DIE GENEHMIGUNG UND DIE AUSLEGGUNG SIND AM 04.09.1984 ORTSÜBLICH DURCH ANHÖRUNG UND BEKANNTMACHUNG AN DEN AMTSTAFELN BEKANNTMACHT WORDEN MIT DIESER BEKANNTMACHUNG IST DER BEBAUUNGSPLAN NACH § 12 SATZ 3 BBauG RECHTSVERBINDLICH

SCHWEITENKIRCHEN, 04.09.1984

1. BÜRGERMEISTER

## V. ENTWURFSVERFASSER

WOLNZACH - BURGSTALL, den 8.12.1983  
GEÄNDERT den 16.2.1984

Dipl.-Ing. Georg Fuchs  
Regierungsbaumeister  
80609 Wolnzach, Tel. 09442/8219  
Hausenerstr. 21, Tel. 09442/8219

EXEMPLAR DER REGIERUNG VON OBERBAYERN  
Sg 601 - Planzeichen