



PLANGEBIET: Gemeinde Schweitenkirchen
Beteiligte Flur-Nr. 125 (Teilfl.), 127 (Teilfl.), 26/1 (Teilfl.)
128, 131, 132, 137 (Teilfl.), 144, 145

PLANBEZEICHNUNG: Gemeinde SCHWEITENKIRCHEN
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd III"

PLANFERTIGER: Architekt Harald Lohé
c/o Firma BGV
Herzog-Rudolf-Str. 3
8000 München 22

Datum: gefertigt am: 20.04.1989
geändert am: 14.06.1989
geändert am: 26.06.1989

Die Gemeinde Schweitenkirchen, Landkreis Pfaffenhofen/Flm, erläßt aufgrund
- des § 7 sowie der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GG)
- des Art 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
in der Fassung vom 15.09.1977
- der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan
der Planzeichenverordnung

diesen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd III" der Gemeinde Schweitenkirchen als

SATZUNG

Der Bebauungsplan und das schalltechnische Gutachten des Büro Müller-BBM GmbH vom 3.03.1989 sind Bestandteil dieses Beschlusses. Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 des Baugesetzbuches in Kraft.

A. Der Grundrissplan des Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Heinz L. Kothmann in der Fassung vom 30.06.1989, Fl.Nr. 89/39/21, ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

B. Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung
- Das Bauland ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2, Ziffer 8 und Abs. 3 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) für nicht erheblich belastende und/oder umweltschädliche Gewerbebetriebe festgesetzt.
- Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3, Ziffer 1 BauNVO sind im Baugebiet allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Betriebswohnungen und zum Betrieb gehörige Wohnhäuser sind nur in geringem Umfang und zu einem angemessenen Verhältnis zu den gewerblich genutzten Flächen zugelassen.
- Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher zur Deckung des täglichen Bedarfs sind wegen des hohen Verkehrsaufkommens unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
- Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt und eine maximale Geschossflächenzahl von 0,6 bei eingeschossiger Bebauung und 1,2 bei Zweigeschossiger Bebauung festgesetzt.
- Höchstgrenze der Wandhöhe von baulichen Anlagen wird mit 4,0 m bei einem Vollgeschoss und 7,0 m bei zwei Vollgeschossen festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Gebäudekante mit der Dachhaut.
- Die max. zulässigen Aufschürfungen und Abragungen sind durch die geplanten neuen Höhenschichtlinien und die Oberkanten der Geländeterrassen festgesetzt.
- KG-Geschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abragungen oder Abhöchungen des Geländes freigelegt werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- Bauliche Anlagen sind nur in den hierfür vorgesehenen Baugrenzen zulässig. Geringfügige Ausnahmen nach § 23, Abs. 3 BauNVO sind möglich.
- Einfriedigungen und Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen überdacht sein.
- Untergeordnete Nebenanlagen, wie geschlossene Garagen und Lagerflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Offene Lagerplätze, z. B. für Autowracks, Schrott, Brennstoffe, Abfälle sowie alle ähnlich wirkenden Materialien sind nicht zulässig.
- Äußere Gestaltung
- Als bestimmende Dachform ist das Satteldach festgesetzt. Als Dachform ist das Satteldach überwiegend vorgesehen, Dachneigungen über 35° sind unzulässig. Die maximale Firsthöhe darf nicht überschritten werden. Ausnahmsweise kann bei Gewerbetrieben produktionsbedingt auch ein Flachdach zugelassen werden. Als Dachdeckungsmaterialien der Satteldächer sind naturrote Dachpfannen oder Metalldeckungen zu verwenden. Anlagen zur Energiegewinnung sind auf dem Dach und an der Wand nur in gestalterischer Einbindung in die Baukörper zulässig, jedoch nur nach Einvernehmen mit dem LRA.
- Grelle Anstriche der Fassaden sind unzulässig.
- Bei allen Bauvorhaben sind ortsgestalterische Belange hinsichtlich der Materialwahl zu berücksichtigen und mit dem Bauamt abzustimmen.
- Genehmigungspflichtige Werbeanlagen sind in einem Streifen von 2,0 m von der Grundstücksgrenze zulässig.
- Der sichtbare Gebäudesockel ist bis max. 80 cm über das angrenzende Gelände zulässig.
- Mauern
- Freistehende Mauern als Einzäunung sind nicht zulässig. Stützmauern sind nur zulässig, soweit damit Gebäudezufahrten gesichert werden müssen.
- Sichtdreiecke
- Innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche bauliche Anlage - auch genehmigungs- und anzeigefreie Anlagen - Einfriedigungen, Bepflanzungen sowie Ablagerungen von Gegenständen über die max. Höhe von 1,0 m über Oberkante Straßennmitte unzulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einem Kronensatz von 2,5 m über Straßennmitte.
- Stellplätze und Zufahrten
- Stellplätze dürfen nur in den hierfür vorgesehenen Flächen sowie den Baugrenzen untergebracht werden. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ergibt sich aus Art. 55 und 56 BayBO und ist beim Einbauantrag nachzuweisen. Jedes Grundstück erhält max. 2 Zufahrten von der Erschließungsstraße.
- Emissionsbeschränkung
- Nach dem Gutachten des schalltechnischen Büros Müller-BBM GmbH vom 3.03.1989 sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (L_{WA}) tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) überschreitet. Für die ausnahmsweise zugelassenen Betriebswohnungen und zum Betriebsgehörte Wohnhäuser müssen die Immissionsrichtwerte für Wohnungen innerhalb des Gebietes durch den Bauverber nachgewiesen und eingehalten werden.
- Abstandsflächen
- Die Abstandsflächen sind nach §§ 6 und 7 der BayBO einzuhalten.
- Ausnahmen und Befreiungen
- Gemäß § 11 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden wenn
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder
- die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde
und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- Versorgungsanlagen
- Die geplanten Gebäude und Anlagen werden über Erdkabel und Verteilerstrangk an das Versorgungsnetz der ISAR-AMPERWERKE AG angeschlossen. Die Verteilerstränge werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune eingebaut, d. h. auf Privatgrund errichtet. Sämtliche Bauvorhaben sind bis zur Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen.

- C. Festsetzungen durch Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Baugrenze
 - Begrenzungsline der Straßenbegleitfläche und sonstiger öffentlicher Verkehrsfläche
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - Grundflächenzahl als Höchstgrenze
 - Geschossflächenzahl als Höchstgrenze
 - 1 bzw. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - Firsthöhe bei Satteldächern
 - Maximale Firsthöhe in Metern bezogen auf Geländeterrasse
 - Wandhöhe der baulichen Anlage in Metern als Höchstgrenze bezogen auf Geländeterrasse
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - öffentliche Bedarfs- und Erschließungsfläche
 - öffentliche Grünfläche
 - Fuß- und Radweg
 - private Grünfläche
 - Flächen für private Stellplätze
 - Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen
 - mit Leitungsrecht belastete Fläche
 - vorhandene oberirdische Versorgungsleitung
 - vorhandene unterirdische Versorgungsleitung
 - Maßangaben in Metern
 - Kurvenradius mit Angabe in Metern
 - vorhandene Höhenschichtlinien in Metern bezogen auf NN
 - geplante Höhenschichtlinien in Metern bezogen auf NN
 - OK festgesetzte Geländeterrasse
 - Höhepunkt bestehende Straße in Metern bezogen auf NN

Erklärendes Beispiel für das "Nutzungskreuz"

Gewerbegebiet	GE	II	Anzahl der Geschosse
max. Grundflächenzahl	0,6	1,2	max. Geschossflächenzahl
max. Wandhöhe	7,0m	11,0m	max. Firsthöhe

E. Verfahrensvermerk

Über Gemeinderat Schweitenkirchen hat in der Sitzung vom 21.02.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.02.1989 öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.06.1989 wurde mit der Begründung gemäß § 11 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08.12.1988 bis 03.01.1989 öffentlich ausgestellt.

Schweitenkirchen, 07.05.1990
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Schweitenkirchen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 30.01.1990 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 26.06.1989 als Satzung beschlossen.
Schweitenkirchen, 07.05.1990
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 07.05.1990 dem Landratsamt Pfaffenhofen/Flm gemäß § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt. Das Landratsamt erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften vorliegt.
Pfaffenhofen/Flm, 12. Okt. 1990
I. A.

Hilmg Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 12 BauGB für den Bebauungsplan wurde am 10.09.1990 erteillich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Schweitenkirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge des § 44 BauGB ist hingewiesen worden.

Schweitenkirchen, den 04.10.1990
1. Bürgermeister

GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET SÜD III"

PLANFERTIGER
DIPLOM ARCHITECT
HARALD LOHÉ
c/o FIRMA BGV
HERZOG-RUDOLF-STR. 3
8000 MÜNCHEN 22
TEL. 089/22 46 21

GEFERTIGT AM: 20.04.89
GEANDERT AM: 14.06.89
26.06.89