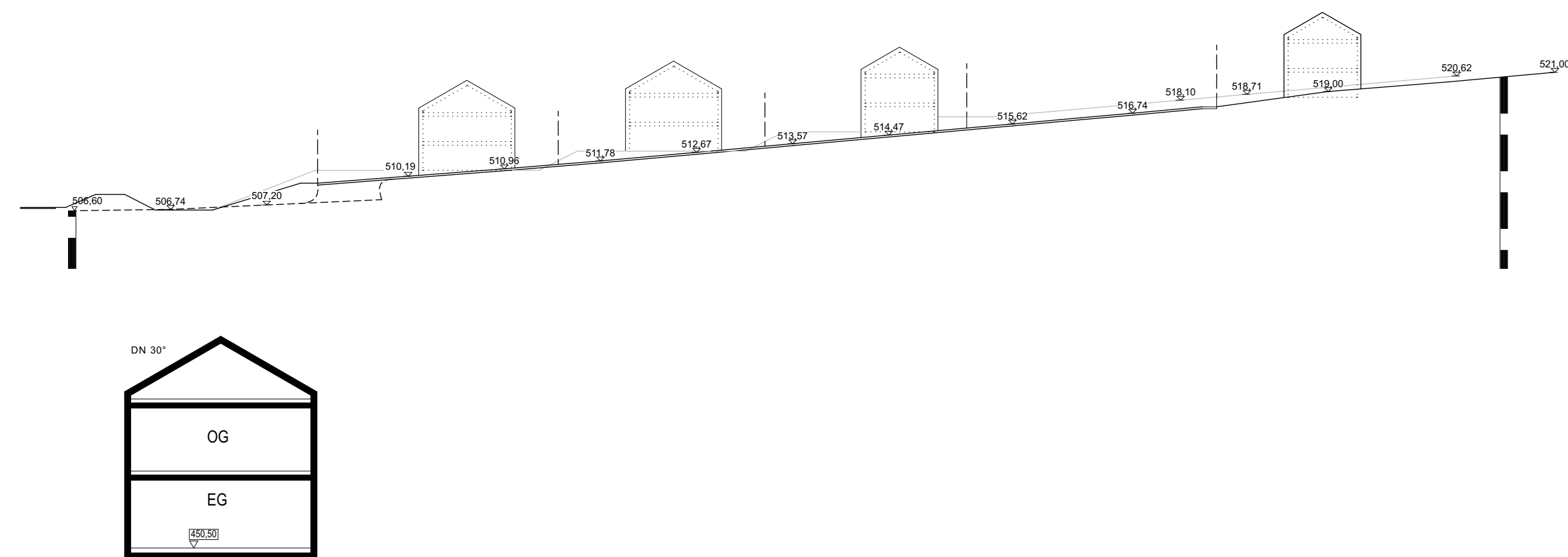


Anlage 3
zum Exposé Erbaurecht am Wohnbaugrundstück
Sonnäcker 3, 85301 Preinersdorf (Gemeinde Schweitenkirchen)



A.1 Planzeichnung 1:500



A.2 PLANZEICHNUNG SCHNITT 1:500 / SCHEMASCHNITT 1:200

GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR.53.0

'PREINERSDORF-SONNÄCKER'

Die Gemeinde Schweitenkirchen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) den Bebauungsplan Nr.53.0 'Preinersdorf-Sonnäcker' als

SATZUNG

Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Die Gemeinde Schweitenkirchen hat im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zugleich die Durchführung als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen.

Bestandteile der Satzung:
-Der Bebauungsplan Nr. 53.0 'Preinersdorf-Sonnäcker' in der Fassung vom 20.10.2020

Mit beigefügt sind:
- die Begründung in der Fassung vom 20.10.2020
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 20.10.2020

B.1 Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

B.1.1 z.B. WA1 allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

B.1.2 0,3 maximale Grundflächenzahl

B.1.3 II 2 Vollgeschosse maximal (EG+OG)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

B.1.4 O offene Bauweise

B.1.5 nur Einzelhaus zulässig

B.1.6 nur Doppelhaus zulässig

B.1.7 Wohnungsbau mit max. 6 Wohneinheiten

B.1.8 Baugrenze

Verkehrsflächen

B.1.9 Ein- und Ausfahrtsbereich Garagen

B.1.10 Ein- und Ausfahrtsbereich

B.1.11 Straßenverkehrsfläche

B.1.12 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Pflegezufahrt

B.1.13 Straßenbegrenzungslinie

Wasserflächen

B.1.14 Regenwasserrückhaltebecken

Grünflächen

B.1.15 Öffentliche Grünfläche als Verkehrsbegleitgrün

B.1.16 Öffentliche Grünfläche zur Regenwasserrückhaltung

Pflanzgebote (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

B.1.17 Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung zur Artenauswahl

B.1.18 Anpflanzung von Strauchhecken

Sonstige Planzeichen

B.1.19 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B.1.20 Umgrenzung von Garagen, Carport

B.1.21 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B.1.22 Firstrichtung

B.1.23 z.B. 450,50 Höhe Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalnull

B.1.24 z.B. 413,86 Oberkante der bestehenden Straße in Meter über Normalnull

B.1.25 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

B.2 Festsetzungen durch Text

Art der baulichen Nutzung

B.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind nicht zulässig.

B.2.2 Im dem Wohngebiet WA1 sind nur Einzelhäuser zulässig.
In dem Wohngebiet WA2 sind nur Doppelhäuser zulässig.
In dem Wohngebiet WA3 sind Gebäude mit maximal je 6 Wohneinheiten zulässig.

B.2.3 Je Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohneinheit zulässig.

B.2.4 Außerhalb der Baugrenzen für Gebäude und Grenzen für Garagen sind zulässig:
die der Funktion des Gebietes dienende Nebenanlagen mit mindestens 2,0 m Abstand zur Verkehrsfläche wie z.B. Mülltonnenhäuschen, überdachte Fahrradstellplätze, nicht überdachte Kfz-Stellplätze, offene Pergolen, Mauern, Sichtschutzwände sowie Gartenschuppen bis 75m² Brutto-Rauminhalt.

Maß der baulichen Nutzung

B.2.5 Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 80 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

B.2.6 Wandhöhen von Wohnhäusern mit zwei Geschossen sind zulässig bis 6,50 Meter ab Oberkante des unter Punkt B.2.9 festgesetzten Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand.

B.2.7 Falls die unter Punkt B.2.9 festgesetzte Höhenlage unterschritten wird, darf die zulässige Wandhöhe trotzdem von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenlage aus gemessen werden.
Die Wandhöhen von grenznahen Garagen sind zulässig bis 3,50 Meter ab geplanter Geländeoberkante bis Schnittpunkt Dachhaut

B.2.8 Im übrigen gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der BayBO.

B.2.9 Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses ist im Plan in Metern über Normalnull festgesetzt.
Bei den Parzellen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11 und 12 ist eine Abweichung von 30 cm nach oben und 150 cm nach unten zulässig.
Bei den Parzellen 7, 8, 9 und 10 ist eine Abweichung von 30 cm nach oben und 30 cm nach unten zulässig.

B.2.10 Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe ist im Bauantrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.

B.2.11 Veränderungen der Geländeoberfläche sind zulässig wenn diese dazu dienen, die Oberfläche den Verkehrsflächen anzugleichen.

B.2.12 Stützmauern aus Stahlbeton dürfen nur ausnahmsweise im Bereich von Garagenzufahrten errichtet werden. Sie dürfen nicht bis an die Straßenkante geführt werden sondern stattdessen muss die Oberkante der hier bis auf Straßenniveau abgesenkt werden.

B.2.13 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im Abstand von 1,0m zur Grundstücksgrenze und nur an der Bergseite bzw. im Terrassenbereich bis auf OK EG Fertigfußboden zulässig. Böschungswinkel sind bis zu einer maximalen Neigung von 1:2 (Höhe zu Länge) zulässig.

Kfz- Stellplätze und Garagen

B.2.14 Garagen sind nur innerhalb der Umgrenzung für Garagen und Carports sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Mindestabstand zwischen Straßenbegrenzung und Garagentor beträgt 5,0 m.

B.2.15 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schweitenkirchen

Versorgung und Entsorgung

B.2.16 Mülltonnen sind in Gebäude oder Einfriedungen zu integrieren oder einzuräumen.

Baukörper, Dachgestaltung

B.2.17 Die Hauptgebäude sind als rechteckige Baukörper zu errichten.

B.2.18 Doppelhaushälften sind höhen- und profiltreu zu errichten.
Doppelhäuser sind hinsichtlich der Gestaltung aufeinander abzustimmen.
Die Höhen des Doppelhauses sind zeitgleich zu planen und zu errichten.

B.2.19 Dächer sind als Satteldächer bei Gebäuden mit II mit einer Dachneigung von 15° - 30° auszuführen.

B.2.20 Dachform für Garagen: Die Ausführung ist als Satteldach oder als Flachdach oder als Pultdach mit einer Dachneigung von max 7° zulässig.

B.2.21 Dachdeckung für Garagen: Ziegeldachung in der Farbe des Hauptdaches oder Metalldeckung oder Dachbegrünung.

B.2.22 Es sind keine Dachaufbauten zulässig. Ein Kniestock ist nicht zulässig. Der Dachüberstand zum Giebel darf max. 30 cm, zur Traufe max. 50 cm betragen.

Einfriedungen

B.2.23 Die nicht überdachten Stellplätze und die Stauraum vor den Garagen dürfen nicht eingezäunt werden.

B.2.24 Straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Zaunsockel sind an den Grundstückseinfriedungen nicht zulässig.

Grünordnung

B.2.25 Öffentliche Grünfläche als Verkehrsbegleitgrün
Die festgesetzten Flächen sind als Schotterterrassen, Rasen- und Wiesenflächen, bzw. mit bodendeckender Bepflanzung, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu gestalten.

B.2.26 Öffentliche Grünfläche zur Regenwasserrückhaltung
Diese Flächen sind mit nährstoffarmem Substrat als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen (zweimalige Mahd pro Jahr).
Die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens (im Süden), bzw. von naturnahen Gräben und Mulden (im Norden) zur Rückhaltung und Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser ist zulässig. Auf diesen Flächen ist auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz zu verzichten.

B.2.27 Nicht überbaute Flächen der privaten Baugrundstücke
Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-/Wiesen-/Pflanzflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung möglichst naturnah anzulegen.
Unbegrünte Schotter- und Kiesbeete sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig.
Die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

Je 300 m² Grundstücksfäche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (soweit nicht anderweitig festgesetzt ist: Laubbaum 2. oder 3. Wuchsordnung oder Obstbaum, Mindestpflanzqualität H. 3xv, SIU 10-12 cm).

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet.
Die übrigen Gehölzpflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen und max. 50% Ziersträuchern auszuführen.

B.2.28 Anpflanzungen von Einzelbäumen mit Festsetzung zur Artenauswahl

H = heimischer, standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung (Großbaum - mittelgroßer Baum) Mindestpflanzqualität: H. 3xv, SIU 12-14 cm

S = als Straßenbaum geeigneter Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung (Großbaum - mittelgroßer Baum) Mindestpflanzqualität: H. 3xv, SIU 18-20 cm

zu B.2.28 alle übrigen = Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung (Großbaum - mittelgroßer Baum), sowie Obstbäume in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand Mindestpflanzqualität: H. 3xv, SIU 12-14 cm

B.2.29 Anpflanzung von Strauchhecken
Artenauswahl in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation, z.B. Corylus avellana (Haselnuß), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Hartriege), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Rhamnus catharticus (Kreuzdorn), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) sowie max. 50% Zier- und Blütensträucher.
Pflanzdichte: mindestens 1 Stück je 1,50 m², Mindestpflanzqualität: Str. 2xv, 60-100 cm.
Flächengröße gemäß zeichnerischer Festsetzung (ca.), Standort variabel entlang der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft.
Soweit der gesetzlich geforderte Mindestabstand zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (4m für Gehölze mit Wuchshöhe >2m) nicht eingehalten wird, ist die Wuchshöhe durch entsprechende Artenauswahl und/oder regelmäßige Schnittmaßnahmen auf max. 2 m zu begrenzen.

B.2.30 Zeitpunkt der Pflanzung
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahme auszuführen und abzuschließen.
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf privaten Grünflächen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.

B.2.31 Die Baukeilfreiemachung hat außerhalb der (Haupt-)Vogelbrutzeit (also nur im Zeitraum zwischen 15.09. bis 15.03.) zu erfolgen (vgl. Hinweise durch Text C.2.15)

C.1 Hinweise durch Planzeichen

C.1.1 geplante Grundstücksgrenze

C.1.2 z.B. 01 Parzellennummer

C.1.3 vorgeschlagene Form der Baukörper

C.1.4 z.B. 414 Höhenschichtlinie in Metern (vorhandenes natürliches Gelände)

C.1.5 vorhandene, bestehende Grundstücksgrenze

C.1.6 vorhandene Gebäude

C.1.7 vorhandene Straße

C.1.8 Achse Freileitung

C.2 Hinweise durch Text

C.2.1 Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

C.2.2 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zu Tage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art.8 Denkmalschutzgesetz.

C.2.3 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

C.2.4 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden.

C.2.5 Gemäß § 55 WHG soll das Baugelände grundsätzlich im Trennsystem erschlossen werden. Angaben Wasserwirtschaft?

C.2.6 Anfallendes häusliches Schmutzwasser wird über das bestehende Trennsystem zur Kläranlage der Gemeinde geleitet und dort gereinigt.

C.2.7 Alle Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

C.2.8 Die Verteilerschränke des Stromversorgers werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt und sind dort kostenfrei zu dulden. Der Anschluss an das Stromversorgungsnetz erfolgt über Erdkabel.

C.2.9 Die vorgesehenen Maßnahmen an den Außenanlagen und die Bepflanzung sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

Für den qualifizierten Freiflächengestaltungsplan wird folgender Inhalt verlangt: Darstellung des gesamten Grundstücks im Maßstab 1:100, Grundstücksgrenzen

Bauliche Anlagen: Gebäude, Überdachungen, Einfriedungen
Befestigte Flächen: Zufahrten und Parkplätze und Angabe von Belag
Pflanzungen: Neu zu pflanzende Gehölze, die im Bebauungsplan gefordert sind
Veränderungen am Geländeeiveau: Stützmauern und Böschungen mit Höhenkoten für bestehende und neue Geländehöhen

C.2.10 Ein im Vergleich zum gesetzlichen Standard verbesserter Wärmedämmstandard soll erreicht werden durch:
- kompakte Gebäudegestaltung (Optimierung des Oberflächen-Volumenverhältnisses);
- weitgehende Nutzung thermischer Gewinne (große Fensteröffnungen nach Süden, Vermeidung von Fensteröffnungen nach Norden, Aktive solare Nutzung der Dachflächen);
- hohen Dämmstandard;

C.2.11 Nach Möglichkeit sollen regenerative Energien genutzt werden.

C.2.12 Durch die Hanglage ist eine Bebauung mit barrierefreien Wohnungen nur eingeschränkt möglich.
Insbesondere bei den Parzellen 09 und 10 liegt die Anschlusshöhe der Straße im Norden ca. 150cm über der festgesetzten Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.

C.2.13 Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
Darüber hinaus sind die von den umliegenden landwirtschaftlichen Höfen sowie handwerklichen Betrieben ausgehende Lärm- und Geruchsmissionen zu dulden.

C.2.14 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern freizuhalten (Abstand min. 2,50 m).
Das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

C.2.15 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Die Vermeidungsmaßnahmen gemäß Pkt. 1.4 der 'Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP' sind zu beachten.
Bei Baumaßnahmen innerhalb der Vogelbrutzeit muss das Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten geprüft werden.
Bei positivem Befund darf die Baukeilfreiemachung ausschließlich außerhalb der Haupt-Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen 15.09. und 15.03. durchgeführt werden, bzw. ist der Beginn der Brutzeit bis zum Abschluss der Brutfähigkeit zu verschieben. Jegliche Störung der Brutvorkommen ist zu vermeiden. Die untere Naturschutzbehörde ist entsprechend zu informieren.

C.2.16 Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Schweitenkirchen, Hauptstraße 29, 85301 Schweitenkirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

D Verfahrensvermerke

D.1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53.0 'Preinersdorf-Sonnäcker' im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.07.2019 ersichtlich bekannt gemacht.

D.2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.08.2019 hat in der Zeit vom 28.08.2019 bis 30.09.2019 stattgefunden.

D.3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.08.2019 hat in der Zeit vom 28.08.2019 bis 30.09.2019 stattgefunden.

D.4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2020 bis 15.06.2020 beteiligt.

D.5 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.2020 bis 15.06.2020 öffentlich ausgestellt.

D.6 Die Gemeinde Schweitenkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.10.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.10.2020 (redaktionelle Änderung der Planfassung vom 10.03.2020) als Satzung beschlossen.

Gemeinde Schweitenkirchen, den

Josef Heigenhauser, 1.Bürgermeister

D.7 Ausgefertigt

Gemeinde Schweitenkirchen, den

Josef Heigenhauser, 1.Bürgermeister

D.8 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ersichtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Zeitpunkt zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt dort auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen den § 44 Abs. 3 Satz. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 53.0 'Preinersdorf-Sonnäcker' gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Gemeinde Schweitenkirchen, den

Josef Heigenhauser, 1.Bürgermeister

rechtswirksame Planfassung: 20.10.2020 (redaktionelle Änderung der Planfassung vom 10.03.2020)

GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR.53.0

'PREINERSDORF-SONNÄCKER'

Beauftragter: ...

Josef Heigenhauser, 1.Bürgermeister

Beauftragter: ...

Josef Heigenhauser, 1.Bürgermeister

Beauftragter: ...

Josef Heigenhauser, 1.Bürgermeister

Beauftragter: ...

Josef Heigenhauser, 1.Bürgermeister

Beauftragter: ...

Josef Heigenhauser, 1.Bürgermeister

Beauftragter: ...

Josef Heigenhauser, 1.Bürgermeister

Beauftragter: ...

Josef Heigenhauser, 1.Bürgermeister

Beauftragter: ...

Josef Heigenhauser, 1.Bürgermeister

Beauftragter: ...

Josef Heigenhauser, 1.Bürgermeister

Beauftragter: ...

Josef Heigenhauser, 1.Bürgermeister

Beauftragter: ...

Josef Heigenhauser, 1.Bürgermeister

Beauftragter: ...

Josef Heigenhauser, 1.Bürgermeister

Beauftragter: ...

Josef Heigenhauser, 1.Bürgermeister

Beauftragter: ...

Josef Heigenhauser, 1.Bürgermeister

Beauftragter: ...

Josef Heigenhauser, 1.Bürgermeister

Beauftragter: ...

Josef Heigenhauser, 1.Bürgermeister

Beauftragter: ...

Josef Heigenhauser, 1.Bürgermeister

Beauftragter: ...

Josef Heigenhauser, 1.Bürgermeister

Beauftragter: ...

Josef Heigenhauser, 1.Bürgermeister