

GEMEINDE OBERSCHWEINBACH
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF
LKR. FÜRSTENFELDBRUCK
REG.BEZIRK OBERBAYERN

1. Änderung des
Bebauungsplanes
Am Eichenschlag
mit integrierter Grünordnung

Entwurfsverfasser:

PLANUNGSBÜRO

Architekt Dipl.-Ing. Eckardt
Landsberger Straße 80
86938 Schondorf a.A.
Telefon: 08192 - 246
Telefax: 08192 - 297

Oberschweinbach, den *26.06.2000*

Schondorf, den 13.09.1999
geändert: 13.12.1999
geändert: 15.05.2000

Uta Lucht

Uta Lucht
1. Bürgermeisterin



Th. J. Eckardt

Th. J. Eckardt
Architekt Dipl.-Ing.

Bestandteile des Bebauungsplanes

Seite

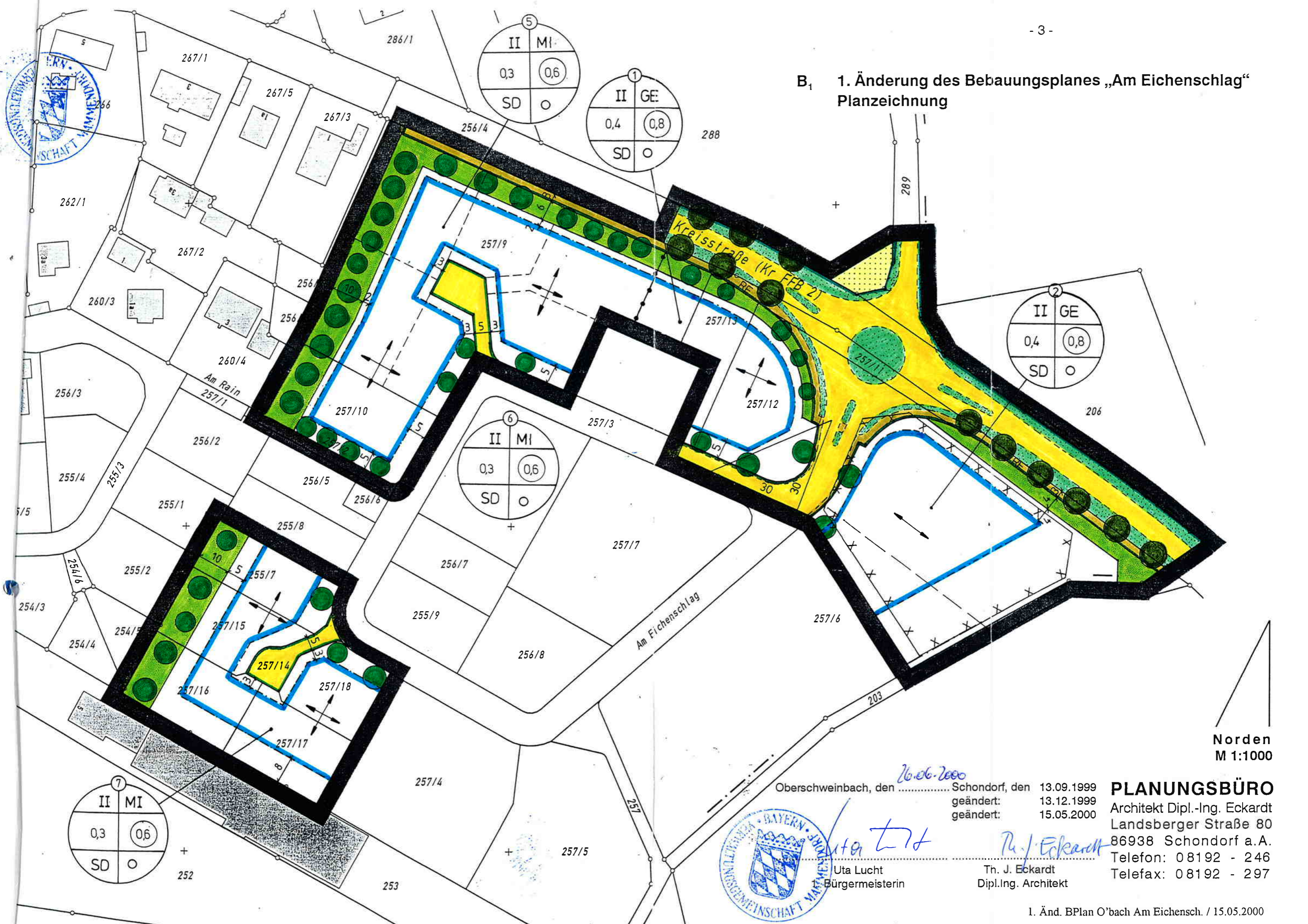
A	Satzung	2
B ₁	Planzeichnung 1:1000	3
B ₂	Festsetzungen durch Planzeichen	4
C	Festsetzungen durch Text	6
D	Hinweise	8
E	Verfahrenshinweise	10
F	Begründung	11

A SATZUNGSTEXT

Präambel

Die Gemeinde Oberschweinbach erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches 1998 - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Verordnung vom 27. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

B₁ 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Eichenschlag“ Planzeichnung



Norden
M 1:1000

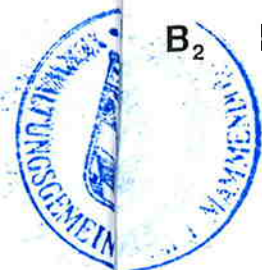
Oberschweinbach, den 26.06.2000 Schondorf, den 13.09.1999
 geändert: 13.12.1999
 geändert: 15.05.2000








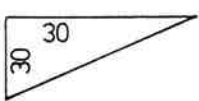








Uta Lucht
 Uta Lucht
 Bürgermeisterin

Th. J. Eckardt
 Th. J. Eckardt
 Dipl.Ing. Architekt

PLANUNGSBÜRO
 Architekt Dipl.-Ing. Eckardt
 Landsberger Straße 80
 86938 Schondorf a.A.
 Telefon: 08192 - 246
 Telefax: 08192 - 297

B₂ Festsetzung durch Planzeichen



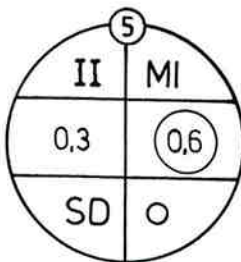
	MI	Mischgebiet
	GE	Eingeschränktes Gewerbegebiet
	II	Zahl der Geschosse als Höchstgrenze Dachgeschoß nur als Nichtvollgeschoß zulässig
	O	offene Bauweise
z.B.	0,3	Grundflächenzahl ohne die Flächen nach § 19(4) BauNVO
z.B.		Geschoßflächenzahl (GFZ)
		Baugrenze
z.B.		Maßangabe in Metern, z.B. 5 m
		öffentliche Verkehrsflächen:
		Straßenverkehrsfläche
		Verkehrsgrünfläche
		Rad- und Fußweg
		Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
		Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern, z.B. 30 m
		private Grünfläche als Trenngrün
		Bäume zu pflanzen gem. der textlichen Festsetzungen C Ziff. 1.18 bis 1.21
		Bäume zu erhalten
	SD	Satteldach, Dachneigung s. textliche Festsetzungen C Ziff. 1.16
		Firstrichtung der Gebäude
		Firstrichtung der Gebäude wahlweise in Pfeilrichtung
		Fläche für die Landwirtschaft
		Grenze unterschiedlicher Nutzung
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

Zahl der Vollgeschosse
als Höchstgrenze

z.B. Grundflächenzahl (GRZ)

Satteldach,
Dachneigung
s. textl. Festsetzungen




Nr. des Baugebietes z.B. „5“

Mischgebiet

z.B. Geschossflächenzahl (GFZ)

offene Bauweise

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 
- 1.01 Das Baugebiet ist als eingeschränktes Gewerbegebiet und als Mischgebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 8 und 6 BauNVO festgesetzt.
- 1.02 Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 u. 2 BauNVO werden zugelassen. Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Ziff. 3 werden nicht zugelassen.
- 1.03 Garagen und Nebengebäude sind außer in den Grünflächen überall zulässig. Die Richtzahlen für Stellplätze nach IMBek. betr. Vollzug der Art. 58 und 59 der BayBO vom 12.02.1978 (MABI S. 181) sind zu erfüllen. Stellplätze sind außer in den privaten Grünflächen überall zulässig.
- 1.04 Je Wohneinheit über 80 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze incl. Garagen nachzuweisen; je Wohneinheit unter 80 qm Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz nachzuweisen.
- 1.05 Im Baugebiet 2 sind Wohnungen und Bürogebäude nur dann zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, daß vor den Fenstern bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete nicht überschritten werden.
Als maßgebliche Lärmmeß- und Beurteilungsvorschriften ist die TA-Lärm heranzuziehen.
- 1.06 Im Gewerbegebiet ist je Baugrundstück nur eine Wohneinheit zugelassen. Die Wohnfläche darf je Größe des Baugrundstückes folgende Werte nicht überschreiten:
- | | | | | |
|-----------------|---------|------|--------|------------|
| Grundstück bis | 1000 qm | max. | 80 qm | Wohnfläche |
| Grundstück bis | 2000 qm | max. | 120 qm | Wohnfläche |
| Grundstück über | 2001 qm | max. | 150 qm | Wohnfläche |
- 1.07 Im gesamten Gewerbegebiet sind Anlagen, die gemäß des Anhanges zur 4. BImSchV genehmigungsbedürftig sind, unzulässig.
- 1.08 Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel im Baugebiet Nr.1 von:

tagsüber $L_{W'',T} = 60 \text{ dB(A)}$

nachts $L_{W'',N} = 45 \text{ dB(A)}$

sowie im Baugebiet Nr.2 von:

tagsüber $L_{W'',T} = 63 \text{ dB(A)}$

nachts $L_{W'',N} = 48 \text{ dB(A)}$

nicht überschreiten.


Als maßgebliche Lärmmeß- und Beurteilungsvorschriften ist die TA-Lärm heranzuziehen.


Anmerkung:

Diese Festsetzung bedeutet, daß in dem Gebiet jeder Betrieb geeignete technische Vorkehrungen bzw. Organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, damit die von seinen Anlagen - einschließlich des auf dem Betriebsgelände stattfindenden Verkehrs - in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Baugebietes verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Fläche seines Grundstücks ein Schalleistungspegel von $L_{W''}$ (siehe oben) abgestrahlt würde. Durch den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wird das flächenhafte Emmissionsverhalten eines Betriebes/einer Anlage beschrieben.

Bei Vorlage eines Bauantrags ist gleichzeitig eine lärmtechnische Begutachtung eines anerkannten Akustikbüros vorzulegen, mit der nachgewiesen wird, daß durch den gesamten Betriebsumfang die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

- 1.09 Im Baugebiet wird nur der Grundschatz des Löschwasserbedarfs gewährleistet. Der gesonderte Objektschutz bei erhöhtem Brand- oder Personenrisiko sowie einer großen Brandausbreitungsgefahr ist im Rahmen des Bauvollzuges mit der für den Brandschutz zuständigen Behörde festzulegen und vom Objekteigner oder -betreiber auf seine Kosten herzustellen und sachdienlich zu unterhalten (s. dazu auch Technische Regeln Arbeitsblatt W 405, „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ im Anhang).
- 1.10 Werbeanlagen sind entsprechend Art. 62 und 91 BayBO ab einer Größe von 1,0 qm genehmigungspflichtig.
Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher liegen als die jeweilige Traufe des Gebäudes.
Bewegliche (z.B. rotierende) Werbeanlagen sowie Blinklicht, umlaufendes Licht und dergleichen sind nicht zulässig.

- 
- 1.11 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 1.12 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen von der sich nach der Straßenausbauplanung der Gemeinde ergebenden Geländeoberfläche, darf 0,30 m nicht überschreiten. Sollte das Baugelände höher liegen als die Erschließungsstraße, so darf der Erdgeschoßfußboden max. 10 cm über der höchsten Stelle des natürlichen Geländes errichtet werden. (Dies soll für den gesamten Bebauungsplan gelten.)
- 1.13 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind als senkrechter Lattenzaun mit einer max. Höhe von 1,0 m über Oberkante Gehsteig bzw. Straße auszubilden. Sockel sind bis 0,1 m zulässig. Zwischen den Grundstücken sind sockellose grüne Maschendrahtzäune bis 1,0 m Höhe, im Gewerbegebiet als Ausnahme bis 1,8 m Höhe zulässig.
- 1.14 Im Bereich von Sichtdreiecken sind die Grundstücke über 1 m Höhe hinaus von Bepflanzung und etwaiger sonstiger Lagerung freizuhalten; ausgenommen Bäume mit einem Kronansatz ab 3 m Straßengradiente.
- 1.15 Zweigeschoßige Gebäude sind nur ohne Kniestock zulässig. Soweit nur ID gebaut wird, ist ein Kniestock von 1,2 m zulässig. Das DG darf ein Vollgeschoß sein. Kniestöcke werden gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Verschneidung der Außenwand mit der Sparrenunterkante.
- 1.16 Die Dachneigung beträgt 20° - 35°. Als Dacheindeckung wird beschichtetes Trapezblech und Dachpfannen in erdgebundenen Farbtonen festgesetzt. Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen sind unzulässig. Die maximale Traufhöhe beträgt 7,5 m. Anschlüsse an Nachbargebäude müssen mit gleicher Dachneigung und Deckung erfolgen.
- 1.17 Mauern und Außenwände sind überwiegend (min. 1/3) mit Holz zu verkleiden, der Rest ist unter Ausschluß künstlich stark gemusterter oder mit Glimmer versetzter Putzarten zu verputzen. Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, sind nur gedeckte, unauffällige und nicht glänzende Farben zulässig. Glasbausteine und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig. Stahlkonstruktion und Sichtbeton ist an von außen sichtbaren Gebäudeteilen nur an untergeordneten Bauteilen wie Stützen, Konsolen u.ä. zulässig. Bei Stützmauern und dergleichen ist Sichtbeton werksteinmäßig zu behandeln.
- 1.18 Größere fensterlose Fassadenteile sind zu begrünen.



1.19 Für je 400 qm Fläche des Baugrundstückes ist im unmittelbaren Bereich der Straßenverkehrsfläche mindestens ein Laubbaum (standortgerechte heimische Bäume) zu pflanzen (Pflanzgröße 18/20 cm Stammumfang, 2x verpflanzt). Die im Plan eingetragenen zu pflanzenden Bäume werden angerechnet.

Zugelassen sind alle heimischen Gehölze wie z.B. Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, Buche, Berg-Spitzahorn, Eiche, Linde.

Nicht zugelassen sind jedoch fremdländische Arten wie z.B. Thujen, Scheinzypressen und züchterisch beeinflusste Gehölze wie z.B. Trauer-, Hänge- und Säulenformen.

1.20 Die nach dem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Oberflächenbefestigungen und Einfriedungen sind in einem Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen und bis zur Bekanntgabe der Fertigstellung der Gebäude auszuführen.

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.

1.21 Die Grünflächen entlang der Kreisstraße FFB 2 sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern in 3/3 m-Raster 3-reihig zu bepflanzen, im Trenngrün zwischen dem Wohngebiet bzw. Dorfgebiet und dem Mischgebiet beträgt der Pflanzraster 2 m x 2 m.

Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:

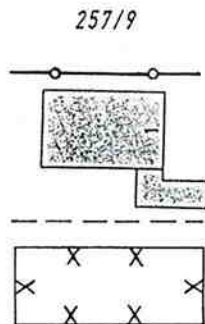
Acer spendoplatanus / Bergahorn;	Liguster;
Sorbus ancuparia / Eberesche;	Weißdorn;
Pirus / Waldbirne;	Salix purpurea / Weide;
Corylus avellane / Hasel;	Rosa canina / Rose;
Euonymus europaea / Pfaffenhütchen;	Cornus sanguinea / Hartriegel;
Prunus spinosa / Schlehe.	

1.22 Der Änderungsplan ersetzt alle Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Eichenschlag“ in seinem Umgriff. Darüber hinaus wird für die bisherigen Baugebiete Nr. 5, 6 und 7 einheitlich festgesetzt, daß Baukörper nur rechteckig in einem Längen-Breitenverhältnis von mindestens 4:3 zulässig sind und der First über die längere Seite des Hauptbaukörpers zu legen ist.

1.23 Die Festsetzung C 1.12 gilt für den gesamten Bebauungsplan.

D HINWEISE

1.01 Hinweise durch Planzeichen



Flurstücksnummer, z.B. Nr. 257/9


Grundstücksgrenze

Hauptgebäude und
Nebengebäude

Vorschlag für die Teilung von Grundstücken

Altlastverdachtsfläche

- 1.02 Garagen und Gebäude sollen an fensterlosen Flächen begrünt werden.
- 1.03 Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten, insbesondere Solarenergiesysteme verwendet werden.
- 1.04 Zur Verringerung des Hausmülls sollen nach Möglichkeit für jedes Baugrundstück Komposthaufen angelegt werden.
- 1.05 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 1.06 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erteilt werden.
- 1.07 Das Regenwasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Straße ist separat abzuleiten.
- 1.08 Gegen hohe Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben gegebenenfalls durch geeignete bautechnische Maßnahmen einzeln zu sichern.
- 1.09 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstfeldbruck zu beantragen.
- 1.10 Der Brandschutz und eine ausreichende Löschwasserversorgung müssen gewährleistet sein (s. Löschwasserbehälter).

- 
- 1.11 Eventuell zusätzlich notwendige Trafostationen sind nach Möglichkeit in die Gebäude zu integrieren (keine eigenen technischen Bauwerke).
 - 1.12 Bei Einzelbaumaßnahmen und der Gestaltung der Freiflächen wird eine behindertengerechte Durchbildung empfohlen.
 - 1.13 Eine Überdachung von Park- und Stellplätzen, pergolaartig, z.B. in Holzkonstruktion mit Rank- und Schlingpflanzen wird angeregt.
 - 1.14 Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich zu benachrichtigen (§ 8 BayDSchG).

E VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat Oberschweinbach hat in der Sitzung vom 30.08.99 und 13.09.99 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 11.10.99 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

(Siegel)



Oberschweinbach, den 03.07.2000

U. Lucht

1. Bürgermeisterin U. Lucht

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß §13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.10.99 bis 22.11.99 in VG Mammendorf und in der Gemeindekanzlei Oberschweinbach öffentlich ausgelegt.

(Siegel)



Oberschweinbach, den 03.07.2000

U. Lucht

1. Bürgermeisterin U. Lucht

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.03.00 bis 25.04.00 in der VG Mammendorf und in der Gemeindekanzlei Oberschweinbach öffentlich ausgelegt.



Oberschweinbach, den 03.07.2000

U. Lucht

1. Bürgermeisterin U. Lucht

4. Die Gemeinde Oberschweinbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 15.05.2000 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)



Oberschweinbach, den 03.07.2000

U. Lucht

1. Bürgermeisterin U. Lucht

5. Der Beschluß der Gemeinde Oberschweinbach über die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist am 30.06.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung liegt bei der Gemeinde Oberschweinbach während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

(Siegel)



Oberschweinbach, den 03.07.2000

U. Lucht

1. Bürgermeisterin U. Lucht