

GEMEINDE OBERSCHWEINBACH
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF
LKR. FÜRSTENFELDBRUCK
REG.BEZIRK OBERBAYERN

Bebauungsplan
Am Forstweg
mit integrierter Grünordnung



Entwurfsverfasser:

PLANUNGSBÜRO

Architekt Dipl.-Ing. Eckardt
Landsberger Straße 80
86938 Schondorf a.A.
Telefon: 08192 - 246
Telefax: 08192 - 297
D2: 0172 - 273 757 3


Oberschweinbach, den 16.02.98

Schondorf, den 16.02.1998


.....
Uta Lucht

1. Bürgermeisterin




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

Bestandteile des Bebauungsplanes

Seite

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

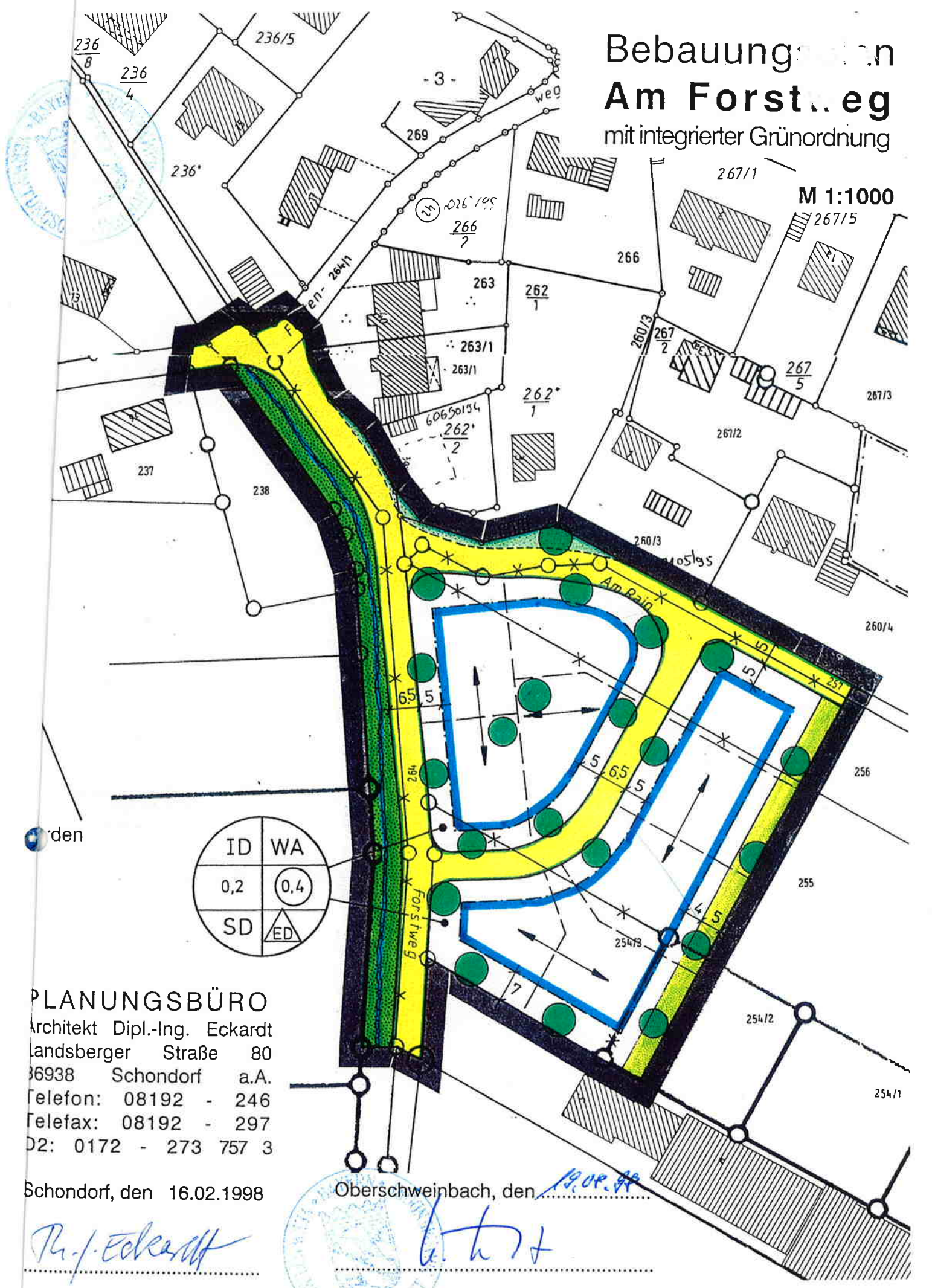
A SATZUNGSTEXT

Präambel

Die Gemeinde Oberschweinbach erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1993 (GVBl. S. 65), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 438) 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 **S a t z u n g** .

Bebauungsplan Am Forstweg mit integrierter Grünordnung

M 1:1000



PLANUNGSBÜRO
 Architekt Dipl.-Ing. Eckardt
 Landsberger Straße 80
 36938 Schondorf a.A.
 Telefon: 08192 - 246
 Telefax: 08192 - 297
 02: 0172 - 273 757 3





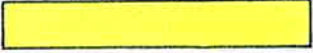


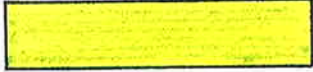
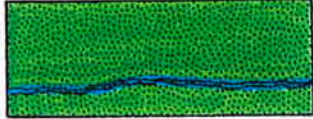
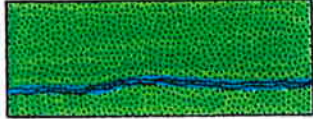



Schondorf, den 16.02.1998

Eckardt

Oberschweinbach, den 19.02.98

Eckardt

B₂ Festsetzung durch Planzeichen

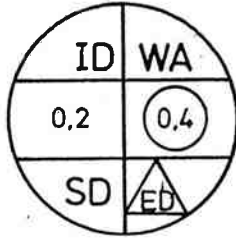
| | |
|---|---|
| WA | allgemeines Wohngebiet |
| ID | Zahl der Geschosse als Höchstgrenze, Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig |
|  | offene Bauweise, nur Einzel- und Doppel- häuser zulässig |
| 0,2 | Grundflächenzahl (ohne die Flächen nach § 19 (4) 2 BauNVO |
|  | Geschoßflächenzahl (GFZ) |
|  | Baugrenze |
| z. B.  | Maßangabe in Metern, z.B. 5 m |
| <u>öffentliche Verkehrsflächen:</u> | |
|  | Straßenverkehrsfläche |
|  | Verkehrsrünfläche |
|  | Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen |
|  | private Grünfläche als Trenngrün |
|  | öffentliche Grünfläche |
|  | Bachlauf mit Böschung |
|  | Bäume zu pflanzen gem. der textlichen Fest- setzungen C Ziff. 1.06, 1.15 u. 1.16 |
| SD | Satteldach, Dachneigung s. textliche Fest- setzungen C Ziff. 1.10 |
|  | Firstrichtung der Gebäude |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

Zahl der Geschosse
als Höchstgrenze

Grundflächenzahl (GRZ)

Satteldach,
Dachneigung
s. textl. Festsetzungen



z.B. allgemeines
Wohngebiet

z.B. Geschoßflächenzahl (GFZ)

z.B. offene Bauweise nur Einzel-
und Doppelhäuser zulässig

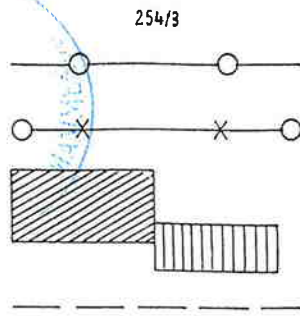
C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.01 Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.02 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 1.03 Je Wohneinheit über 80 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze incl. Garagen nachzuweisen; je Wohneinheit unter 80 qm Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz nachzuweisen.
- 1.04 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 zulässig.
- 1.05 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.
- 1.06 Die privaten Grünflächen (Trenngrün) sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern im 5/5 m-Raster 3-reihig zu bepflanzen.
Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:
- | | |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Acer spendo / Bergahorn; | Liguster; |
| Sorbus ancuparia / Eberesche; | Weißdorn; |
| Pirus / Waldbirne; | Salix alba / Weide; |
| Corylus avellana / Hasel; | Rosa glanca / Heckenrose |
| Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen; | Cornus / Hartriegel; |
| Prunus spinosa / Schlehe. | |
- 1.07 Bei der Ermittlung der Geschoßflächen bleiben die Flächen von Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a (4) Ziff. 3 BauNVO).
- 1.08 Die Baukörper sind nur rechteckig in einem Verhältnis von mindestens 3:4 und ohne wesentliche „Vor- und Rücksprünge“ zu planen. Der First ist über die längere Seite des Hauptbaukörpers zu legen.
- 1.09 Der Dachüberstand darf 0,75 m an Ortgang und Traufe nicht überschreiten. Überdachungen von Garagenvorplätzen und Terrassen sind zulässig. Die Dachgauben sollen nicht breiter sein als die darunterliegenden Fenster und dürfen eine Breite von 1,40 m nicht überschreiten.

- 1.10 Die Dachneigung beträgt 35° - 44°.
Für die Dacheindeckung sind ziegelrote Dachpfannen zu verwenden.
- 1.11 Zierputze sind unzulässig. Holzverschalungen oder hölzerne Konstruktionen sind im Naturton zu belassen.
Fenster und Türen sind nur in Holz oder Kunststoff zulässig.
- 1.12 Loggien, Erker und großflächige Aufglasungen sind im Giebelbereich unzulässig.
Die Fenster sind konstruktiv zu teilen und hochrechteckig herzustellen.
- 1.13 Die max. Kniestockhöhe beträgt bei ID 0,50 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren in der Flucht der Außenwand. ~~Bei zweigeschoßigen Gebäuden (II D) ist nur ein konstruktiver Kniestock zulässig.~~
- 1.14 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen von der sich nach der Straßenausbauplanung der Gemeinde ergebenden Geländeoberfläche, darf 0,30 m nicht überschreiten.
- 1.15 Für je 200 qm Fläche des Baugrundstückes sind an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbaum (standortgerechte heimische Bäume, auch Obstbäume) zu pflanzen (Pflanzgröße 18/20 cm Stammumfang, 2x verpflanzt). Die im Plan eingetragenen zu pflanzenden Bäume werden angerechnet, je Haus ist jedoch mindestens ein „Hausbaum“ vorzusehen, dessen Standort sich im unmittelbaren Bereich der Straßenverkehrsfläche zu befinden hat.
- 1.16 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.
Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.
- 1.17 Stellplätze und Garagenzufahrten sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen auszuführen.
- ~~1.18 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbe-~~
~~reiches alle früher festgesetzten Bebauungspläne.~~

D HINWEISE

1.01 Hinweise durch Planzeichen



Flurstücksnummer, z.B. Nr. 254/3

Grundstücksgrenze

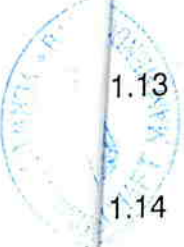
entfallende Grundstücksgrenze

Hauptgebäude

Nebengebäude

Vorschlag für die Teilung von Grundstücken

- 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 über Sickeranlage zu versickern.
- 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.
- 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 03.02.97 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 11.06.97 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

(Siegel)

Oberschweinbach, den 26.07.97

1. Bürgermeisterin U. Lucht

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 14.06.97 bis 21.07.97 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

(Siegel)

Oberschweinbach, den 26.07.97

1. Bürgermeisterin U. Lucht

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.01.97 bis 09.02.97 *in der File-Kanzlei Ober-Schweinbach u. d. V. d. Gemeinde* öffentlich ausgelegt.

(Siegel)

Oberschweinbach, den 26.07.97

1. Bürgermeisterin U. Lucht

4. Die Gemeinde Oberschweinbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.02.97 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Oberschweinbach, den 26.07.97

1. Bürgermeisterin U. Lucht

5. Der Beschluß der Gemeinde Oberschweinbach über den Bebauungsplan ist am 25.07.97 ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan 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 26.07.97

1. Bürgermeisterin U. Lucht