

GEMEINDE OBERSCHWEINBACH
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF
LKR. FÜRSTENFELDBRUCK
REG.BEZIRK OBERBAYERN

Bebauungsplan
Am Eichenschlag
mit integrierter Grünordnung



Entwurfverfasser:

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 20.04.99

Schondorf, den 08.03.1999

.....
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	10
E	Verfahrenshinweise	12
F	Begründung	13

Anlage: Schalltechnische Untersuchung
Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentl.
Trinkwasserversorgung/DVGW-Merkblatt W 405)
Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser

A SATZUNGSTEXT

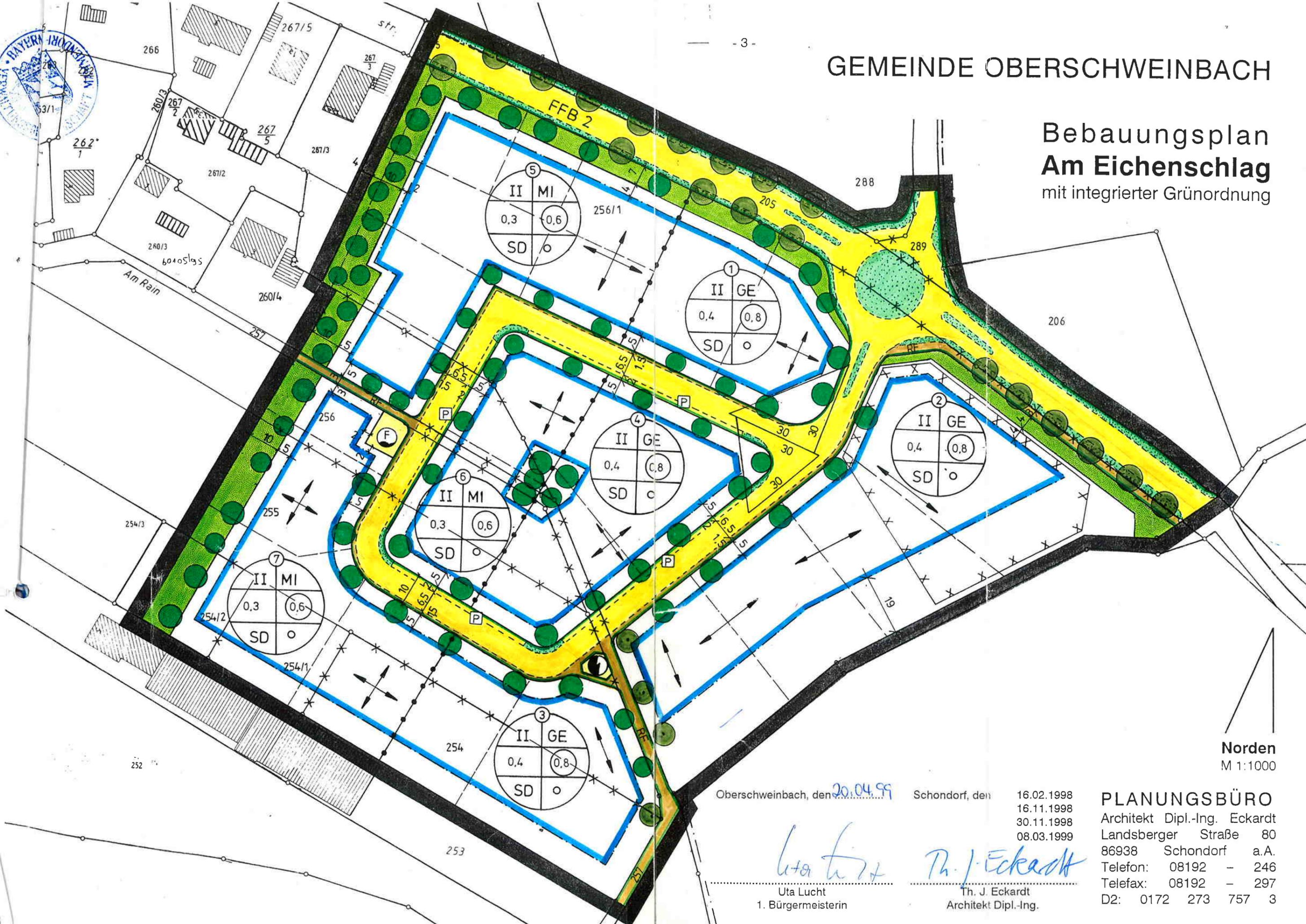
Präambel

Die Gemeinde Oberschweinbach erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 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. September 1998 (GVVBl. 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 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g** .



GEMEINDE OBERSCHWEINBACH

Bebauungsplan Am Eichenschlag mit integrierter Grünordnung



Norden
M 1:1000

Oberschweinbach, den 20.04.99 Schondorf, den 16.02.1998
16.11.1998
30.11.1998
08.03.1998

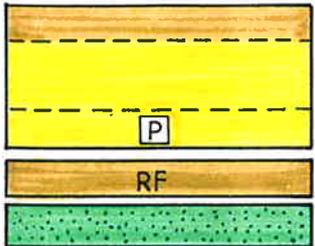
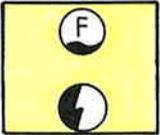
Uta Lucht
Uta Lucht
1. Bürgermeisterin

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

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



B₂ Festsetzung durch Planzeichen

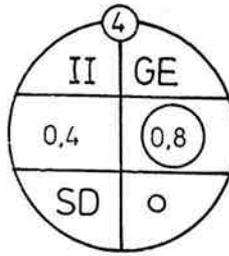
MI	Mischgebiet
GE	eingeschränktes Gewerbegebiet
II	Zahl der Geschosse als Höchstgrenze, Dachgeschoß nur als Nichtvollgeschoß zulässig
o	offene Bauweise
z.B. 0,3	Grundflächenzahl (ohne die Flächen nach § 19 (4) BauNVO
z.B. (0,6)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
	Baugrenze
z.B. +5+	Maßangabe in Metern, z.B. 5 m
	öffentliche Verkehrsflächen:
	Gehweg
	Straßenverkehrsfläche
	Parkplatz
	Rad- und Fußweg
	Verkehrsgrünfläche
	Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern, z.B. 30 m
	private Grünfläche als Trenngrün
	Fläche für Versorgungsanlagen: Löschwasserbehälter Trafostation
	Bäume zu pflanzen gem. der textlichen Fest- setzungen C Ziff. 1.18 bis 1.21
	Bäume zu erhalten
SD	Satteldach, Dachneigung s. textliche Fest- setzungen C Ziff. 1.15
	Firstrichtung der Gebäude
	Firstrichtung der Gebäude wahlweise in Pfeilrichtung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ERLAUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

Zahl der Geschosse
als Höchstgrenze

z.B. Grundflächenzahl (GRZ)

Satteldach,
Dachneigung
s. textl. Festsetzungen



Nr. des Baugebietes z.B. „4“

z.B. eingeschränktes
Gewerbegebiet

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 (MABl 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 in den Baugebieten 1, 3 und 4 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 Emissionsverhalten 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 Grundschutz 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.
- 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.

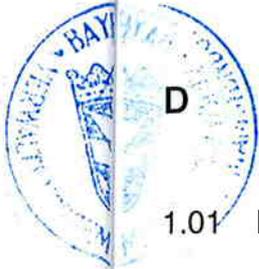
- 1.20 Die nach dem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Oberflächenbefestigungen und Einfriedungen sind in einem Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen und bis zur Bekanntgabe der Fertigstellung der Gebäude auszuführen.

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.

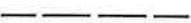
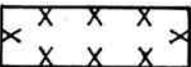
Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:

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.	

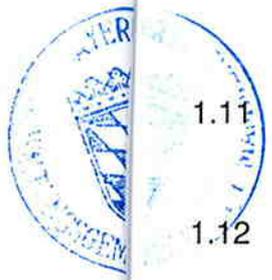


D HINWEISE

1.01 Hinweise durch Planzeichen

256/1	Flurstücksnummer, z.B. Nr. 256/1
	Grundstücksgrenze
	entfallende Grundstücksgrenze
	Hauptgebäude
	Nebengebäude
	Vorschlag für die Teilung von Grundstücken
	Altlastenverdachtsfläche

- 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 03.02.99 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 11.06.99 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)



(Siegel)

Oberschweinbach, den 27.04.99

 1. Bürgermeisterin U. Lucht

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 19.6.99 bis 21.07.99 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.



(Siegel)

Oberschweinbach, den 27.04.99

 1. Bürgermeisterin U. Lucht

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung ^{zuletzt} gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.1.99 bis 08.2.99 im der VG Nammersdorf u. der Gemeinde Oberschweinbach öffentlich ausgelegt.



(Siegel)

Oberschweinbach, den 27.04.99

 1. Bürgermeisterin U. Lucht

4. Die Gemeinde Oberschweinbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 08.03.99 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



(Siegel)

Oberschweinbach, den 27.04.99

 1. Bürgermeisterin U. Lucht

5. Der Beschluß der Gemeinde Oberschweinbach über den Bebauungsplan ist am 22.04.99 ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 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 27.04.99

 1. Bürgermeisterin U. Lucht