

GEMEINDE OBERSCHWEINBACH  
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF  
LKR. FÜRSTENFELDBRUCK  
REG. BEZIRK OBERBAYERN

1. Änderung des  
Bebauungsplanes  
**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 27.01.99

Schondorf, den 16.11.1998

Uta Lucht  
1. Bürgermeisterin



Th. J. Eckardt  
Architekt Dipl.-Ing.

**Bestandteile des Bebauungsplanes**

Seite

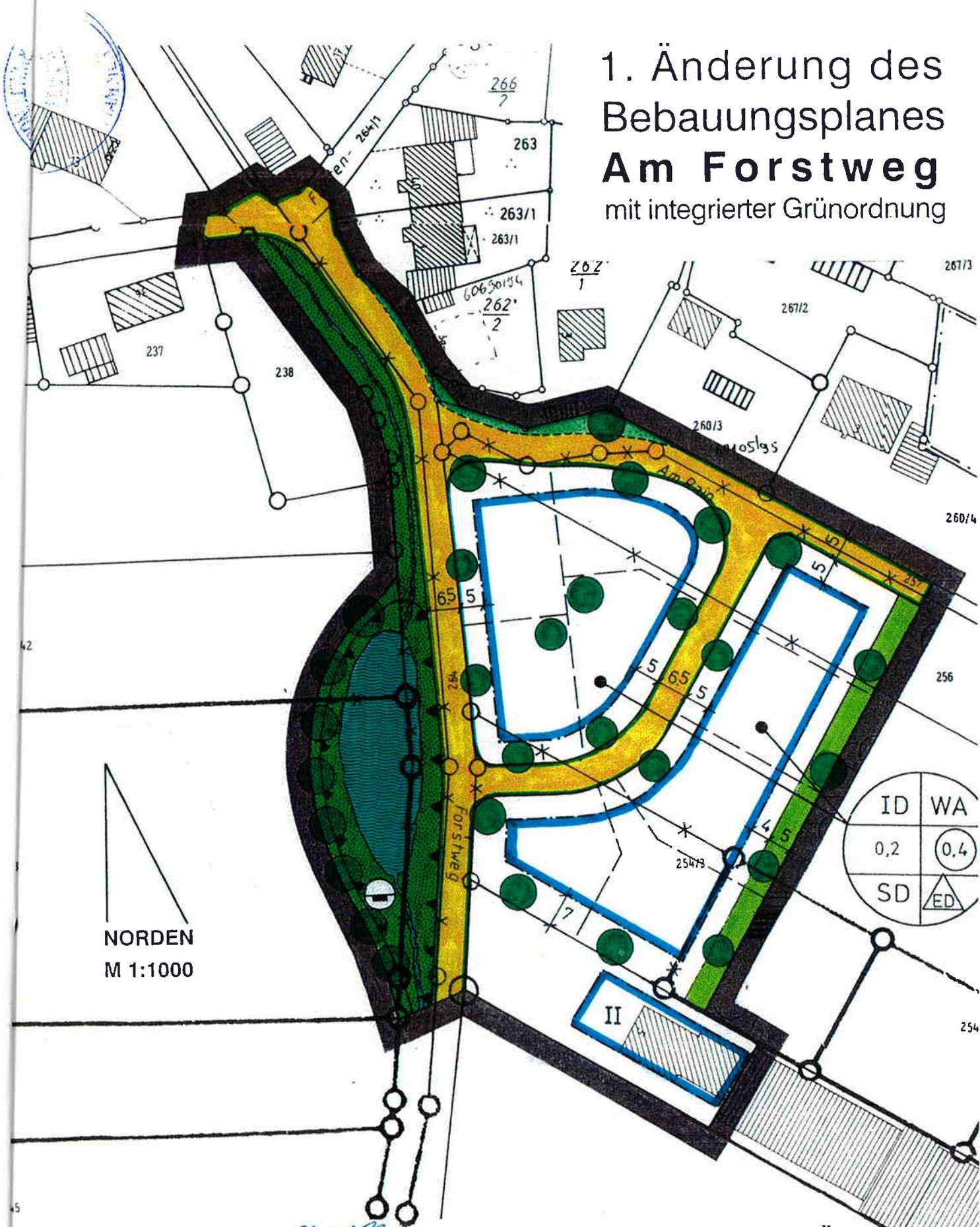
|                |                                 |    |
|----------------|---------------------------------|----|
| A              | Satzung                         | 2  |
| B <sub>1</sub> | Plan 1:1000                     | 3  |
| B <sub>2</sub> | Festsetzungen durch Planzeichen | 4  |
| C              | 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 - 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 06. Januar 1993 (GVBl. S. 65), 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 **S a t z u n g**.

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Am Forstweg mit integrierter Grünordnung



NORDEN  
M 1:1000

Oberschweinbach, den 21.04.99 Schondorf, den 16.11.1998



*U. Lucht*

U. Lucht  
1. Bürgermeisterin

*Th. J. Eckardt*

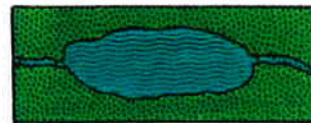
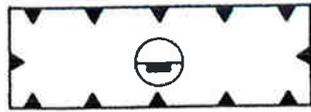
Th. J. Eckardt  
Dipl. Ing. Architekt

## PLANUNGSBÜRO

Architekt Dipl.-Ing. Eckardt  
Landsberger Straße 80  
86938 Schondorf a.A.  
Telefon: 08192 - 246  
Telefax: 08192 - 297  
D2: 0172 - 27 37 57 3

1. Änd. BPlan O'bach Forstweg/ 16.11.1998

## B<sub>2</sub> Festsetzung durch Planzeichen

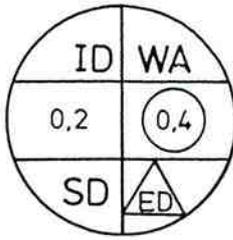
|  |   |
|--|---|
| WA   | allgemeines Wohngebiet  |
| z.B. ID  | Zahl der Geschosse als Höchstgrenze,<br>Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig        |
|       | offene Bauweise, nur Einzel- und Doppel-<br>häuser zulässig                         |
| 0,2  | Grundflächenzahl (ohne die Flächen nach<br>§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

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

z.B. Zahl der Geschosse  
als Höchstgrenze

Grundflächenzahl (GRZ)

Satteldach,  
Dachneigung  
s. textl. Festsetzungen



z.B. allgemeines  
Wohngebiet

Geschoßflächenzahl (GFZ)

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

**C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

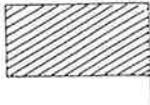
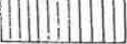
- 1.01 Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.02 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 1.03 Je Wohneinheit über 80 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze incl. Garagen nachzuweisen; je Wohneinheit unter 80 qm Wohnfläche 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 aucuparia / Eberesche; Weißdorn;  
Pirus / Waldbirne; Salix alba / Weide;  
Corylus avellana / Hasel; Rosa glanca / Heckenrose  
Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen; Cornus / Hartriegel;  
Prunus spinosa / Schlehe.
- 1.07 Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Auf die bestehende örtliche Bauvorschrift gem. Art. 91 BayBO wird verwiesen. Bei der Ermittlung der Geschosflächen 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 4:5 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. Dacheindeckungen in Blei, Zink oder Kupfer sind unzulässig.
- 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. Das Dachgeschoß darf kein Vollgeschoß sein.
- 1.14 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen von der sich nach der Straßenausbauplanung der Gemeinde ergebenden Straßenoberfläche, darf 0,10 m nicht überschreiten; sollte das Baugelände höher sein als die Erschließungsstraße, so darf die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe 10 cm über der höchsten Stelle des natürlichen Geländes errichtet werden.
- 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 Geltungsgebietes alle früher festgesetzten Bebauungspläne.

## D HINWEISE

### 1.01 Hinweise durch Planzeichen

|   |  |
|---|--|
| 254/3   | 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 Gegen hohe Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben gegebenenfalls durch geeignete bautechnische Maßnahmen einzeln zu sichern.
- 1.08 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstfeldbruck zu beantragen.
- 1.09 Der Brandschutz und eine ausreichende Löschwasserversorgung müssen gewährleistet sein.
- 1.10 Eventuell zusätzlich notwendige Trafostationen sind nach Möglichkeit in die Gebäude zu integrieren (keine eigenen technischen Bauwerke).
- 1.11 Bei Einzelbaumaßnahmen und der Gestaltung der Freiflächen wird eine behindertengerechte Durchbildung empfohlen.

- 
- 1.12 Eine Überdachung von Park- und Stellplätzen, pergolaartig, z.B. in Holzkonstruktion mit Rank- und Schlingpflanzen wird angeregt.
- 1.13 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 27.07.98 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 29.09.98 ortsüblich bekanntgemacht.

(Siegel)



Oberschweinbach, den 22.01.99

.....  
1. Bürgermeisterin U. Lucht

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.09.98 bis 19.10.98 in Cede u. v. G. Hof öffentlich ausgelegt.

(Siegel)



Oberschweinbach, den 22.01.99

.....  
1. Bürgermeisterin U. Lucht

3. Die Gemeinde Oberschweinbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.11.98 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)



Oberschweinbach, den 22.01.99

.....  
1. Bürgermeisterin U. Lucht

4. Der Beschluß der Gemeinde Oberschweinbach über die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist am 22.01.99 ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 10 Abs. 3 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 22.01.99

.....  
1. Bürgermeisterin U. Lucht