

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
MAMMENDORF

GEMEINDE
OBERSCHWEINBACH

ÄNDERUNGSPLAN ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 8

NEUFELDSTRASSE / AM BOGEN

————— ENTWURF —————

DER GELTUNGSBEREICH DES ÄNDERUNGSPLANES ZUM BEBAUUNGSPLAN
NR. 8 LIEGT AN DER NEUFELDSTRASSE/AM BOGEN IN OBERSCHWEINBACH.

ER UMFASST DIE FL. NR.144; 145; 146/2; 146/5; 148/1
SOWIE TEILFLÄCHEN AUS FL. NR. 134 ; 146/4, 146, 39

PRÄAMBEL

DIE GEMEINDE OBERSCHWEINBACH ERLÄSST GEMÄSS § 2 ABS. 1 UND ^{4/}§§ 9, 10
DES BAUGESETZBUCHES - BauGB - i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG, VOM
08.12.1986 (BGB. I S. 2253) ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREI-
STAAT BAYERN - GO - i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 11.09.1989
(GVBl. S. 585), ART. 91 DER BAYER. BAUORDNUNG - BayBO - (BayRS 2132 - 1 - I)

ER UMFASST DIE FL. NR.144; 145; 146/2; 146/5; 148/1
SOWIE TEILFLÄCHEN AUS FL. NR. 134 ; 146/4, 146, 39

PRÄAMBEL

DIE GEMEINDE OBERSCHWEINBACH ERLÄSST GEMÄSS § 2 ABS. 1 UND ^{4/}§§ 9, 10
DES BAUGESETZBUCHES - BauGB - i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG, VOM
08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREI-
STAAT BAYERN - GO - i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 11.09.1989
(GVBl. S. 585), ART. 91 DER BAYER. BAUORDNUNG - BayBO - (BayRS 2132 - 1 - I)
UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE
- BauNVO - i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763),
ZULETZT GEÄNDERT DURCH VERORDNUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)
DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

SATZUNG

GEFERTIGT: 05.87 (3 ALTERNATIVEN)
01.07.88 (3 ALTERNATIVEN)
15.11.88
06.09.91
14.11.91
30.12.91 / SCHUSTER
10.04.92 / SCHUSTER
25.11.92 / SCHUSTER
19.03.93 / SCHUSTER (*berichtet gemäß Schreiben des LRA vom 17.02.93*)

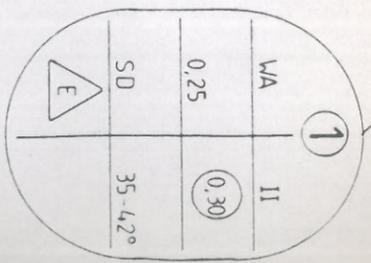
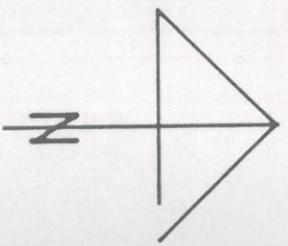
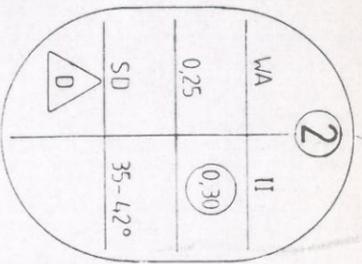
ARCHITEKTURBÜRO:

DIPL. ING. FRANZ KESER
AUFKIRCHNER STR. 10a



8031 MAISACH

TEL. 08141 / 95976
FAX. 08141 / 90036



LAGEPLAN M = 1 / 1000
 GEM. OBERSCHWEINBACH

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH

- 1.1  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES ÄNDERUNGSPLANES ZUM BEBAUUNGSPLAN
- 1.2  BAUGRENZE
- 1.3  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN

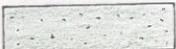
2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO
- 2.2 II 2 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE ZULÄSSIG
- 2.3 0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ), § 19 BauNVO,
0,25 MAXIMAL ZULÄSSIG.
- 2.4  GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ), 0,30 MAXIMAL
ZULÄSSIG. DACHGESCHOSSAUSBAU IST ANZURECH-
NEN, SIEHE § 20 ABS. 3 SATZ 2 BauNVO.
- 2.5.1  OFFENE BAUWEISE EINZELHÄUSER
- 2.5.2  OFFENE BAUWEISE DOPPELHÄUSER
- 2.6 SD SATTELDACH FÜR HÄUSER UND GARAGEN VOR-
GESCHRIEBEN.
- 2.7 35-42° DACHNEIGUNG, z.B. 35 - 42 GRAD.

3. VERKEHRSFLÄCHEN

- 3.1  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- 3.2  STRASSEN UND GEHWEGBEGRENZUNG
- 3.3  ÖFFENTLICHER GEHWEG

4. GRÜNORDNUNG

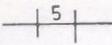
- 4.1  BESTEHENDE BÄUME SIND ZU ERHALTEN
- 4.2  ÖFFENTLICHES VERKEHRSBEGLEITGRÜN
- 4.3  BESTEHENDE BÄUME UND BÜSCHE IM BEREICH
DER UFERBÖSCHUNG SIND ZU ERHALTEN

- 3.1  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- 3.2  STRASSEN UND GEHWEGBEGRENZUNG
- 3.3  ÖFFENTLICHER GEHWEG

4. GRÜNORDNUNG

- 4.1  BESTEHENDE BÄUME SIND ZU ERHALTEN
- 4.2  ÖFFENTLICHES VERKEHRSBEGLEITGRÜN
- 4.3  BESTEHENDE BÄUME UND BÜSCHE IM BEREICH DER UFERBÖSCHUNG SIND ZU ERHALTEN
- 4.4  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, BACH MIT UFERBÖSCHUNG

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 5.1  MASSZAHL, z.B. 5,00 METER
- 5.2  FIRSTRICHTUNG (DIE LÄNGERE SEITE DES HAUPTGEBÄUDES IST IN FIRSTRICHTUNG ANZUORDNEN)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 1.1.1 ALS MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE WIRD 400 QM FESTGESETZT.
 - 1.1.2 DIE ERDGESCHOSSFUSSBODENOVERKANTE WIRD AUF MAXIMAL 40 CM ÜBER NATÜRLICHER GELÄNDEOVERKANTE (GOK EINGANGSBEREICH) GEMESSEN FESTGESETZT. DER SOCKEL DARF AN SEINER HÖCHSTEN STELLE 40 CM BETRAGEN.
 - 1.1.3 BEI DEN GEBÄUDEN I+D IST EIN KNIESTOCK BIS MAXIMAL 130 CM ZULÄSSIG, WOBEI EINE TRAUFHÖHE VON MAXIMAL 450 CM NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN DARF (GEMESSEN AB NATÜRLICHER GELÄNDEOVERKANTE).
 - 1.1.4 BEI DEN GEBÄUDEN II IST EIN KNIESTOCK VON MAXIMAL 30 CM ZULÄSSIG.
 - 1.1.5 DACHGAUBEN SIND NUR MIT SATTELDÄCHERN ZULÄSSIG. ES SIND MAXIMAL 2 DACHGAUBEN PRO DACHFLÄCHE MIT EINER EINZELBREITE VON MAXIMAL 150 CM ZULÄSSIG. DIE SUMME DER GAUBENBREITE DARF MAXIMAL 1/3 DER TRAUFLÄNGE BETRAGEN. DER ABSTAND DER GAUBEN UNTEREINANDER MUSS MINDESTENS 1 METER BETRAGEN.
 - 1.1.6 DACHFLÄCHENFENSTER SIND BIS ZU EINER GRÖSSE VON JE 0,8 QM ZULÄSSIG.
 - 1.1.7 DACHGAUBEN UND DACHFLÄCHENFENSTER GEMEINSAM AUF EINER DACHFLÄCHE SIND NICHT ZULÄSSIG.
 - 1.1.8 ZU ERRICHTEN SIND EINFACHE, GUT PROPORTIONIERT, RECHTECKIGE BAUKÖRPER; UNRUHIG WIRKENDE VOR- UND RÜCKSPRUNGE SIND ZU VERMEIDEN.
 - 1.1.9 BALKONE, ERKER UND ANDERE UNTERGEORDNETE BAUTEILE DÜRFEN DIE BAUGRENZE BIS ZU EINER TIEFE VON 1,50 METER UND EINER BREITE VON 4,00 METER ÜBERSCHREITEN.
 - 1.2.0 DIE WANDFLÄCHEN DER GEBÄUDE SIND IN HELLEN TÖNEN ZU HALTEN, ZIERPUTZE SIND UNZULÄSSIG.
 - 1.2.1 FASSADEN- UND GIEBELVERKLEIDUNGEN SIND IN HOLZKONSTRUKTIONEN AUSZUFÜHREN.
 - 1.2.2 DIE DACHEINDECKUNG IST IN ZIEGELROT ODER ROTBRAUNEN DACHPFANNEN ODER DACHZIEGELN VORZUNEHMEN.
 - 1.2.3 DACHEINSCHNITTE; DACHTERRASSEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

- 1.1.8 ZU ERRICHTEN SIND EINFACHE, GUT PROPORTIONIERT, RECHTECKIGE BAUKÖRPER; UNRUHIG WIRKENDE VOR- UND RÜCKSPRUNGE SIND ZU VERMEIDEN.
- 1.1.9 BALKONE, ERKER UND ANDERE UNTERGEORDNETE BAUTEILE DÜRFEN DIE BAUGRENZE BIS ZU EINER TIEFE VON 1,50 METER UND EINER BREITE VON 4,00 METER ÜBERSCHREITEN.
- 1.2.0 DIE WANDFLÄCHEN DER GEBÄUDE SIND IN HELLEN TÖNEN ZU HALTEN, ZIERPUTZE SIND UNZULÄSSIG.
- 1.2.1 FASSADEN- UND GIEBELVERKLEIDUNGEN SIND IN HOLZKONSTRUKTIONEN AUSZUFÜHREN.
- 1.2.2 DIE DACHEINDECKUNG IST IN ZIEGELROT ODER ROTBRAUNEN DACHPFANNEN ODER DACHZIEGELN VORZUNEHMEN.
- 1.2.3 DACHEINSCHNITTE; DACHTERRASSEN SIND NICHT ZULÄSSIG.
2. GARAGEN; NEBENGEBÄUDE UND STELLPLÄTZE
- 2.1 GARAGEN SIND NUR AUF DEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN ZULÄSSIG.
- 2.2 FÜR JEDE WOHNEINHEIT SIND 2 STELLPLÄTZE ODER GARAGEN AUF DEM EIGENEN GRUNDSTÜCK NACHZUWEISEN.
- 2.3 SÄMTLICHE GARAGEN SIND IN DACHFORM, DACHNEIGUNG, DACHEINDECKUNG, FARBGESTALTUNG UND WANDOBERFLÄCHE DEM WOHNGEBÄUDE ANZUGLEICHEN.
- 2.4 BEI ERRICHTUNG VON GRENZGARAGEN IST EINHEITLICHE GESAMTGESTALTUNG VORGESCHRIEBEN. ALS MAXIMALE ANBAULÄNGE FÜR GARAGEN AN DIE GRENZE WERDEN 8 METER FESTGESETZT.
- 2.5 DIE FIRSTRICHTUNG DER GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE MUSS NICHT MIT DER HAUPTFIRSTRICHTUNG IDENTISCH SEIN.
- 2.6 DIE AUSFÜHRUNGEN VON STELLPLÄTZEN, GARAGENZUFahrTEN UND WEGEN SIND NUR MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN MATERIALIEN, WIE RASENGITTERSTEINE, RASENPFLASTER, PFLASTER- ODER PLATTENBELÄGEN ZULÄSSIG.

3. EINFRIEDUNG

3.1 EINFRIEDUNGEN SIND NUR ALS HOLZLATTEN- UND STAKETENZÄUNE MIT SENKRECHTER LATTUNG, EINSCHLIESSLICH EISEN- UND BETONPFOSTEN IM STRASSEN- UND ORTSRANDBEREICH BIS 1,00 METER HÖHE ZULÄSSIG. BETONSOCKEL MIT MAXIMAL 20 CM SIND NUR AN DEN STRASSESEITEN ZULÄSSIG.

3.2 ZWISCHEN DEN BAUGRUNDSTÜCKEN SIND NUR MASCHENDRAHTZÄUNE MAXIMAL 1,00 METER HOCH OHNE SOCKEL ZUGELASSEN, DIESE SIND MIT EINHEIMISCHEN STRÄUCHERN ZU HINTERPFLANZEN.

3.3 STEINMAUERN IN JEDER FORM, SIND ALS EINFRIEDUNG UNZULÄSSIG.

4. NEBENANLAGEN

4.1 BAULICHE NEBENANLAGEN WIE PERGOLEN, SICHTBLENDEN, SELBSTSTEHENDE GARTENHÄUSCHEN ETC. SIND IN HOLZKONSTRUKTION ZULÄSSIG, SOWEIT SIE EINE FIRSHÖHE VON 2,50 METERN, EINE ANSICHTSFLÄCHE VON 8 QM UND EINE GRUNDFLÄCHE VON 8 QM NICHT ÜBERSCHREITEN. DIESE NEBENANLAGEN KÖNNEN AUSNAHMSWEISE AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN LIEGEN.

5. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

5.1 DER UNVERÄNDERT BLEIBENDE LAUF DES SCHWEINBACHES MIT SEINER UFERBÖSCHUNG IST ALS ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE AUSGEWIESEN.

5.2 PRO ANGEFANGENE 300 QM WIRD DIE NEUPFLANZUNG MINDESTENS 1 HEIMISCHEN LAUBBAUMES I. ORDNUNG, ODER 2 LAUBBÄUME II. ORDNUNG GEFORDERT (SIEHE PFLANZLISTE IN DER BEGRÜNDUNG).

~~ALTERNATIV: 2 OBSTBÄUME~~

VORHANDENER BAUMBESTAND KANN ANGERECHNET WERDEN.

5.3 FÜR DIE BEPFLANZUNG DER PRIVATGÄRTEN SIND ALLE FREMLÄNDISCHEN UND ALLE ZÜCHTERISCH BEEINFLUSSTEN GEHÖLZE, EINSCHLIESSLICH IHRER TRAUER-, HÄNGE- UND SÄULENFORM, SOWIE BUNTLAUBIGE- UND NADELGEHÖLZE ÜBER 3,00 METER HÖHE UNZULÄSSIG.

6. SONSTIGES

6.1 DURCH DEN ÄNDERUNGSPLAN VOM 25.11.1992 WIRD DER BEBAUUNGS-

19.03.93

AUSGEWIESEN.

- 5.2 PRO ANGEFANGENE 300 QM WIRD DIE NEUPFLANZUNG MINDESTENS 1 HEIMISCHEN LAUBBAUMES I. ORDNUNG, ODER 2 LAUBBÄUME II. ORDNUNG GEFÖRDERT (SIEHE PFLANZLISTE IN DER BEGRÜNDUNG).

~~ALTERNATIV: 2 OBSTBÄUME~~

VORHANDENER BAUMBESTAND KANN ANGERECHNET WERDEN.

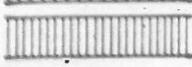
- 5.3 FÜR DIE BEPFLANZUNG DER PRIVATGÄRTEN SIND ALLE FREMDLÄNDISCHEN UND ALLE ZÜCHTERISCH BEEINFLUSSTEN GEHÖLZE, EINSCHLIESSLICH IHRER TRAUER-, HÄNGE- UND SÄULENFORM, SOWIE BUNTLAUBIGE- UND NADELGEHÖLZE ÜBER 3,00 METER HÖHE UNZULÄSSIG.

6. SONSTIGES

- 6.1 DURCH DEN ÄNDERUNGSPLAN VOM 25.11.1992 WIRD DER BEBAUUNGSPLAN NR. 8 UND DURCH DIESEN DER FRÜHERE PLAN VOM 01.02.1970 IN RÄUMLICHEN TEILBEREICHEN ERSETZT.

19.03.93

C. HINWEISE

1.  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
2.  AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
3.  VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
4.  BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE MIT FIRST
5.  BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE
6.  FLURNUMMER z.B. 144
7.  BACH MIT UFERBÖSCHUNG, PFEILRICHTUNG GIBT DIE FLIESRICHTUNG AN.
8. KOMPOSTIERUNG AUF DEM EIGENEN GRUNDSTÜCK, WIRD ZWECKS MÜLLVERRINGERUNG ERWÜNSCHT.
9. DIE VON DER GEMEINDE GEPFLANZTEN BÄUME ENTLANG DER NEUFELDSTRASSE STEHEN 1,10 - 1,40 METER VOM GEHWEG ENTFERNT, AUF PRIVATEM GRUND.
10.  TRASSENFÜHRUNG DER ABWASSERLEITUNG

D. VERFAHRENSHINWEISE

1. DER GEMEINDERAT OBERSCHWEINBACH HAT IN DER SITZUNG VOM 14.09.1988 DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 BESCHLOSSEN, DER ÄNDERUNGSBESCHLUSS WURDE AM 09.12.1988 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. (§ 2 ABS. 1 BauGB).



OBERSCHWEINBACH, DEN 05.04.1993

Schilling Franz
BÜRGERMEISTER Schilling

2. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE GEMÄSS § 3 ABS. 1 BauGB VOM 09.12.1988 BIS 19.01.1989 ORTSÜBLICH MIT GLEICHZEITIG BESTEHENDER GELEGENHEIT ZUR ÄUSSERUNG UND ERÖRTERUNG ÖFFENTLICH DARGELEGT.



OBERSCHWEINBACH, DEN 05.04.1993

Schilling Franz
BÜRGERMEISTER Schilling

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB VOM 24.01.1992 BIS 28.02.1992 UND VOM 28.10.1992 BIS 30.11.1992 IN OSB und VG Gammendorf ÖFFENTLICH AUSGELEGT.



OBERSCHWEINBACH, DEN 05.04.1993

Schilling Franz
BÜRGERMEISTER Schilling

4. DIE GEMEINDE OBERSCHWEINBACH HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 10.12.1992 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.



OBERSCHWEINBACH, DEN 05.04.1993

Schilling Franz
BÜRGERMEISTER Schilling

5. DIE GEMEINDE OBERSCHWEINBACH HAT DEN BEBAUUNGSPLAN AM 11.01.1993 GEMÄSS § 11 ABS. 1 HALBSATZ 2 BauGB IN VERBINDUNG



Schilling Franz
BÜRGERMEISTER *Schilling*

4. DIE GEMEINDE OBERSCHWEINBACH HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM *10.12.1992* DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.



SIEGEL

OBERSCHWEINBACH, DEN *05.04.1993*

Schilling Franz
BÜRGERMEISTER *Schilling*

5. DIE GEMEINDE OBERSCHWEINBACH HAT DEN BEBAUUNGSPLAN AM *11.01.1993* GEMÄSS § 11 ABS. 1 HALBSATZ 2 BauGB IN VERBINDUNG MIT § 2 ABS. 2 DER Zust V BauGB DEM LANDRATSAMT FÜRSTENFELD-BRUCK ANGEZEIGT. DAS LANDRATSAMT HAT MIT SCHREIBEN VOM *17.02.1993* MITGETEILT, DASS EINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN NICHT GELTEND GEMACHT WIRD / HAT INNERHALB VON DREI MONATEN NACH EINGANG DER ANZEIGE EINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN NICHT GELTEND GEMACHT (§ 11 ABS. 3 BauGB).



SIEGEL

FÜRSTENFELDBRUCK, DEN *12.05.93*

Klaus-Nagel
Schulz-Nagel
JUR. STAATSBEAMTIN

6. DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS IST AM *23.04.1993* ORTSÜBLICH DURCH *Ansicht an den Amtstafeln* BEKANNTGEMACHT WORDEN (§ 12 SATZ 1 BauGB). DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT NACH § 12 SATZ 4 BauGB IN KRAFT GETRETEN. AUF DIE RECHTSWIRKUNGEN DES § 44 ABS. 3 SATZ 1 UND 2, SOWIE ABS. 4 BauGB UND DES § 215 ABS. 1 BauGB WURDE HINGEWIESEN. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT BEI DER GEMEINDE WÄHREND DER ALLGEMEINEN DIENSTSTUNDEN ZU JEDERMANNS EINSICHT BEREIT; ÜBER DEN INHALT WIRD AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN.



SIEGEL

OBERSCHWEINBACH, DEN *06.04.1993*

Schilling Franz
BÜRGERMEISTER *Schilling*