

GEMEINDE OBERSCHWEINBACH
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF
Lkr. FÜRSTENFELDBRUCK

1. ÄNDERUNGSPLAN

„OBERSCHWEINBACH SÜD-OST“
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

DER GELTUNGSBEREICH DES ÄNDERUNGSPLANES UMFASST
FOLGENDE FLURNUMMERN: 285/1, 286/1, und Teilfl. 285/2.

PRÄAMBEL

DIE GEMEINDE OBERSCHWEINBACH ERLÄSST GEMÄSS § 1 ABS. 8,
§ 2 ABS. 1, §§ 9, 10 i.V.m. § 13 DES BAUGESETZBUCHES -BauGB-
IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004, ART. 81
DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG -BAYBO- IN DER FASSUNG DER
BEKANNTMACHUNG VOM 14.08.2007 (GVBl. S. 588) UND DER VERORDNUNG
ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE -BauNVO- IN DER
FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. S. 132) DIESEN
ÄNDERUNGSPLAN ALS

SATZUNG

Bestandteile des Bebauungsplanes

- A. Lageplan 1/1000
- B. Festsetzungen durch Planzeichen (am Plan)
- C. Hinweise durch Planzeichen (am Plan)
- D. Verfahrenshinweise (am Plan)
- E. Begründung

GEFERTIGT: 24.04.2009 Entwurf
09.06.2009 Entwurf
14.09.2009 Satzung

ARCHITEKTURBURO:

DIPL.ING.FRANZ KESER
AHORNSTR. 21A - 82291 MAMMENDORF
Tel.: 08145/5449 Fax: 08145/5238
Mail: franz.keser@t-online.de





A. LAGEPLAN 1:1000

GEMARKUNG OBERSCHWEINBACH

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (ÄNDERUNGSBEREICH)

— — — — — GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES OBERSCHWEINBACH SÜD-OST

- - - - - GELTUNGSBEREICH DES ÄNDERUNGSPLANES

* - - - * BAUGRENZE (ENTFÄLLT)

- · - · - · BAUGRENZE (BESTAND)

 BAUGRENZE (ERWEITERUNG)

 ZU PFLANZENDE BÄUME
GEMÄSS DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
DES GENEHMIGTEN BEBAUUNGSPLANES

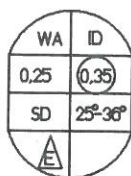
 VORHANDENE, ZU ERHALTENDE BÄUME

↔ HAUPTFIRSTRICHTUNG

 PFLANZGEBOT LT. TEXTFESTSETZUNG DES BESTEH. BEB.PL.

 SICHTDREIECK MIT ANGABEN DER SCHENKELLÄNGE IN METER

NUTZUNGSSCHABLONE:



WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO
ID 1 VOLLGESCHOSS, SOWIE ZUSÄTZLICH DACHGESCHOSSAUSBAU NACH
ART. 48 BayBO ALS VOLLGESCHOSS MÖGLICH
0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL. § 19 BauNVO, (GRZ), z.B. 0,25 MAX. ZULÄSSIG
0,35 GESCHOSSFLÄCHENZAHL. (GFZ), § 20 BauNVO, z.B. 0,35 MAX. ZULÄSSIG (EINSCHLIESSLICH DACHAUSBAU)
SD SATTELDACH
25°-36° DACHNEIGUNG ZWISCHEN 25° UND 36°
 OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG

✱ 8.50 ✱ MASSZAHL z.B. 8.50 Meter

DIE SONSTIGEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES
VOM 15.10.1986 „OBERSCHWEINBACH SÜD-OST“ GELTEN WEITERHIN.

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

— ○ — — — — — VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

 BESTEHENDE GEBÄUDE

286/1 FLURSTÜCKSNUMMER z.B. 286/1

— — — — — VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

D. VERFAHRENSHINWEISE

1. DER GEMEINDERAT OBERSCHWEINBACH HAT IN DER SITZUNG VOM 29.09.2008 DIE ÄNDERUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER ÄNDERUNGSBESCHLUSS WURDE AM 15.07.2009 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT: (§2 ABS. 1 BauGB)



Oberschweinbach, den 28.01.11
B. Schulze
1. Bürgermeister B. Schulze

2. DEN BETROFFENEN BÜRGERN UND BERÜHRTEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE GEMÄSS § 13 BauGB GELEGENHEIT GEGEBEN IN DER ZEIT VOM 23.07.09 BIS 24.08.09 STELLUNG ZU NEHMEN.



Oberschweinbach, den 28.01.11
B. Schulze
1. Bürgermeister B. Schulze

3. DIE GEMEINDE OBERSCHWEINBACH HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 14.09.09 DEN ÄNDERUNGSPLAN GEMÄSS § 10 ABS. 1 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.



Oberschweinbach, den 28.01.11
B. Schulze
1. Bürgermeister B. Schulze

4. DER ÄNDERUNGSPLAN VOM 14.09.09 WIRD AM 27.01.11 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT UND TRITT SOMIT IN KRAFT. (§10 ABS.3 SATZ 4) DER ÄNDERUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT BEI DER GEMEINDE WÄHREND DER ALLGEMEINEN DIENSTSTUNDEN ZU JEDERMANN'S EINSICHT BEREIT. ÜBER DEN INHALT WIRD AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN. AUF DIE RECHTSWIRKUNGEN DES § 44 ABS.3 SATZ 1 U. 2, SOWIE ABS.4 BauGB UND § 215 ABS.1 BauGB WURDE HINGEWIESEN.



Oberschweinbach, den 28.01.11
B. Schulze
1. Bürgermeister B. Schulze

GEMEINDE OBERSCHWEINBACH
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF
LKR. FÜRSTENFELDBRUCK

1. Änderungsplan

„OBERSCHWEINBACH SÜD - OST“
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

E. Begründung

1.) **UMGRIFF**

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes umfasst die Fl.Nr. 285/1, 286/1 und Teilfl. 285/2.

2.) **PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNG**

Die Gemeinde Oberschweinbach besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan wurde einschließlich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 22. Dezember 1983 bzw. 03. Januar 1995 genehmigt. Der Bebauungsplan „Oberschweinbach Süd - Ost“ wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist mit der Fassung vom 25.09.1986 rechtskräftig.

3.) **LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES ÄNDERUNGSGEBIETES**

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes liegt im südlichen Teil des Bebauungsplanes „Oberschweinbach Süd – Ost“. Er betrifft die beiden an der Kreisstraße FFB 2 anliegenden Grundstücke. Auf diesen Grundstücken befindet sich jeweils ein Einzelhaus mit Garagen und Stellplätzen.

4.) **GEPLANTE NUTZUNG UND GESTALTUNG**

Die Grundeigner und Hausbesitzer planen die relativ großen Grundstücke mit je einem weiteren Einzelhaus (ca. 8,50m x 9,25m Grundfläche) zu bebauen. Die neuen Bauten kommen jeweils in die Südostecke des Gesamtgrundstückes. Die Sichtbereiche der Einfahrt Buchenweg/FFB 2 werden durch die neuen Baukörper nicht beeinträchtigt. Die Abstandsflächen nach BayBO können eingehalten werden. Die Gebäudegestaltung ist nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans vorzunehmen.

5.) ERSCHLIESSUNG ETC.

Die Erschließung der Neubebauung ist über die bestehenden Grundstücke bzw. über die anliegenden Straßen gesichert.

Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Stromversorgung und die Müllbeseitigung sind über die vorhandenen Einrichtungen gesichert.

Bei Neubauvorhaben soll eine Regenwasserrückhaltung mit gedrosseltem Ablauf zum Kanal vorgesehen werden.

6.) AUSGLEICHSFLÄCHEN

Es findet keine zusätzliche –über das bisher mögliche Maß der Nutzung hinausgehende- Nutzung der Baugrundstücke statt.

Ausgleichsflächen sind somit nicht erforderlich.

Oberschweinbach, den 14.09.2009


.....
1. Bürgermeister B. Schulze




.....
Architekt F. Keser