

GEMEINDE OBERSCHWEINBACH

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN „AN DER LERCHENFELDSTR“ MIT INTEGRIERTER GRÜNORNUNG



PLANUNGSBÜRO ECKARDT
SCHONDORF, DEN 26.06.2002

Bestandteile des Bebauungsplanes

Seite

A	Satzung	2
B	Plan A	3
	Plan B	4
B ₂	Festsetzungen durch Planzeichen	5
C	Festsetzungen durch Text	7
D	Hinweise	9
E	Verfahrenshinweise	10
F	Begründung	11
G	Anlage 1 zur Begründung	15

A SATZUNGSTEXT

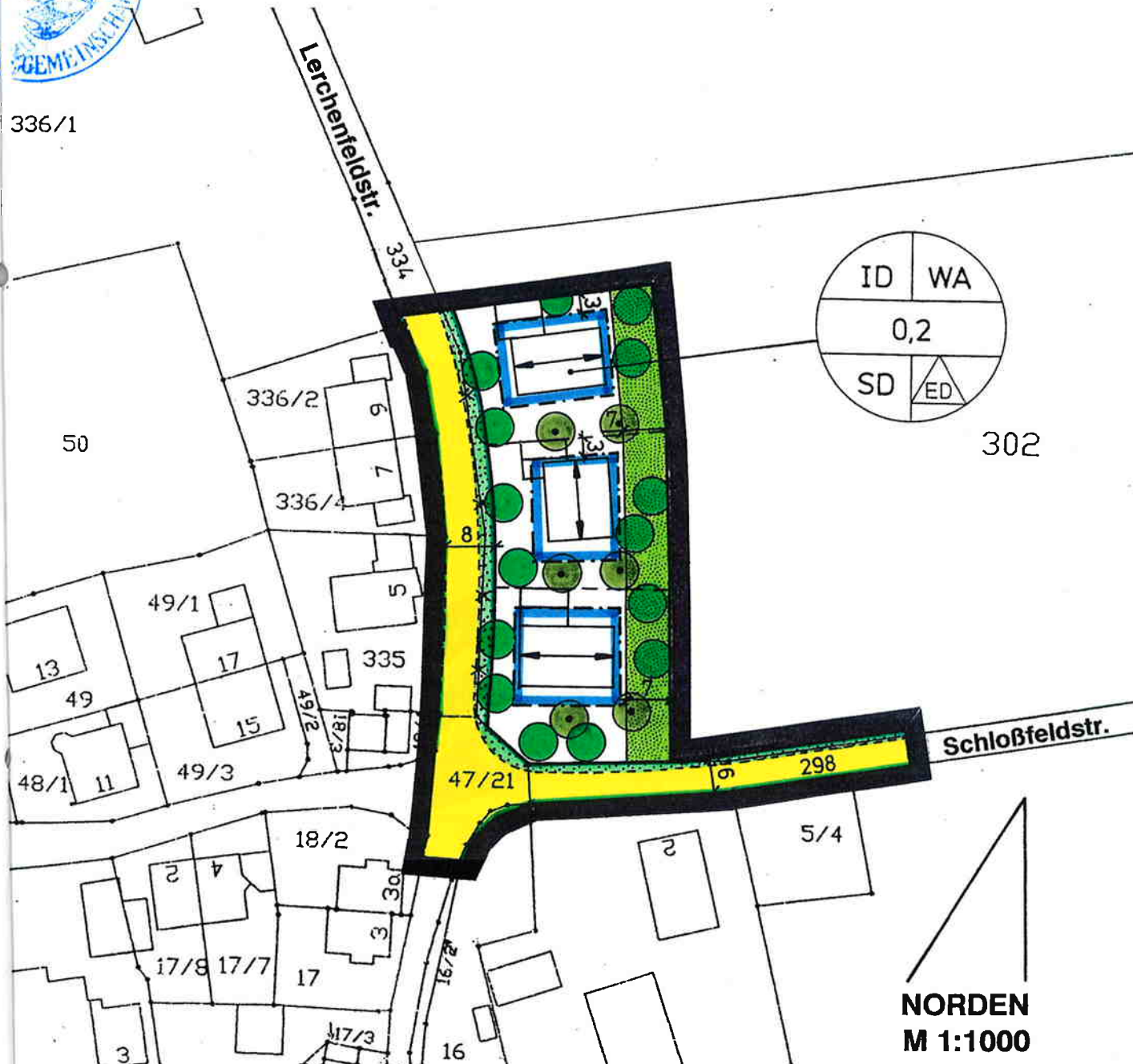
Präambel

Die Gemeinde Oberschweinbach erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9 und 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. August 1998 (GVBl. 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 27. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g** .

B₁ BEBAUUNGSPLAN BEREICH A „AN DER LERCHENFELDSTR.“ MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG



336/1



NORDEN
M 1:1000

Oberschweinbach, ...

Schondorf, 07.08.2001
geändert: 06.02.2002
geändert: 26.06.2002

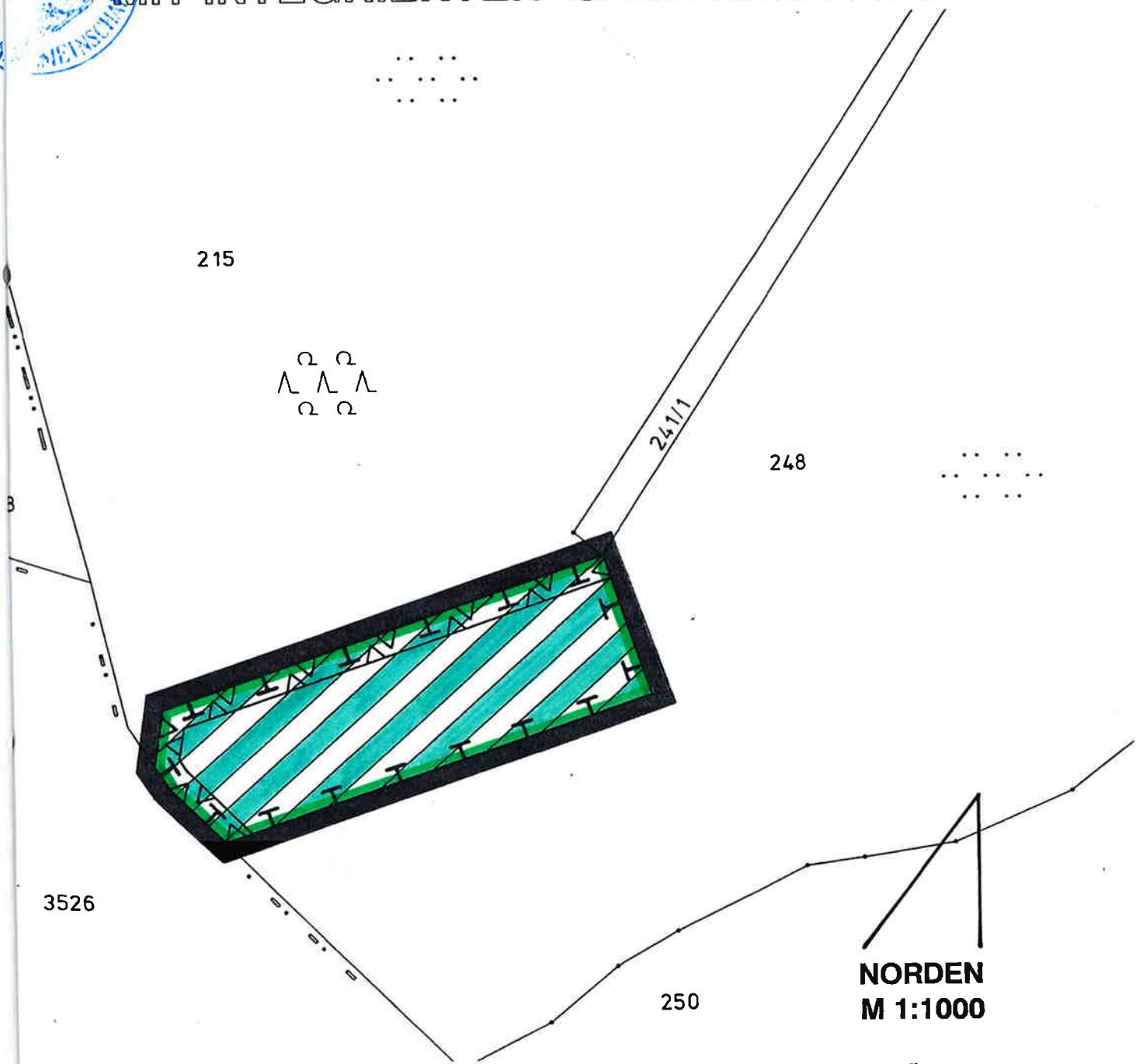
U. Lucht
U. Lucht
1. Bürgermeisterin



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

B₁ BEBAUUNGSPLAN BEREICH B AN DER LERCHENFELDSTR. " MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG






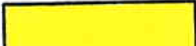



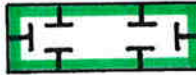

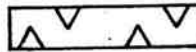




NORDEN
M 1:1000

Oberschweinbach, ^{23.07.02} Schondorf, 07.08.2001
geändert: 06.02.2002
geändert: 26.06.2002
U. Lucht
1. Bürgermeistern
Th. J. Eckardt
Architekt Dipl.-Ing.



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

B₂ Festsetzung durch Planzeichen

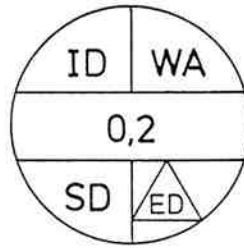
WA	allgemeines Wohngebiet
ID	Zahl der Geschosse als Höchstgrenze, Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppel- häuser zulässig
0,2	Grundflächenzahl (ohne die Flächen nach § 19 (4) BauNVO
	Baugrenze
z.B. 	Maßangabe in Metern, z.B. 3 m
	öffentliche Verkehrsflächen: Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsgrünfläche
	Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	Grünfläche als Ortsrandeingrünung
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Ausgleichsfläche als Feuchtwiese
	zu erhaltender Graben
	Obstbäume zu erhalten
	Bäume zu pflanzen gem. der textlichen Fest- setzungen C Ziffer 1.06, 1.14 u. 1.15
SD	Satteldach, Dachneigung s. textliche Fest- setzungen C Ziffer. 1.10
	Firstrichtung der Gebäude
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Planbereich A und B)

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

Zahl der Geschosse
als Höchstgrenze

Grundflächenzahl (GRZ)

Satteldach,
Dachneigung
s. textliche Festsetzungen



allgemeines
Wohngebiet

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

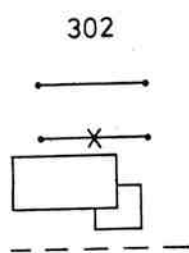
C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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 inkl. 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 Grünflächen (Ortsrandeingrünung) sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern im 2 x 2 m-Raster 2-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 Die Baukörper sind nur rechteckig in einem Verhältnis von max. 4:5 (Breite zu Länge) ohne westliche Vor- und Rücksprünge zu planen. Der First ist über die längere Seite des Hauptbaukörpers zu legen.
- 1.08 Garagen sind außer in der Grünfläche mit einem Stauraum von mindestens 5,0 m überall zulässig. Die gemeindliche Satzung „über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben“ gilt auch im Umgriff dieses Bebauungsplanes, davon abweichend sind auch flachgeneigte begrünte Garagendächer zulässig.

- 1.09 Der Dachüberstand darf 0,75 m an Ortgang und Traufe nicht überschreiten. Überdachungen von Garagenvorplätzen und Terrassen sind zulässig.
- 1.10 Die Dachneigung beträgt 35° - 45°.
Für die Dacheindeckung sind ziegelrote Dachpfannen zu verwenden.
- 1.11 Zierputze sind unzulässig. Holzverschalungen oder hölzerne Konstruktionen sind im Naturton zu belassen.
- 1.12 Die max. Kniestockhöhe beträgt bei ID 1,10 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren in der Flucht der Außenwand.
- 1.13 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens, gemessen vom vorhandenen Gelände, darf bergseitig 0,30 m nicht überschreiten.
- 1.14 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.
- 1.15 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.
- 1.16 Stellplätze und Garagenzufahrten sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen auszuführen.
- 1.17 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsgebietes alle früher festgesetzten Bebauungspläne.

D HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen



Flurstücksnummer, z.B. Nr. 302

Grundstücksgrenze

entfallende Grundstücksgrenze

Hauptgebäude bzw. Nebengebäude

Vorschlag für die Teilung von Grundstücken

2. Garagen und Gebäude sollen an fensterlosen Flächen begrünt werden.
3. Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten, insbesondere Solarenergiesysteme verwendet werden.
4. Zur Verringerung des Hausmülls sollen nach Möglichkeit für jedes Baugrundstück Komposthaufen angelegt werden.
5. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
6. 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.
7. Das anfallende Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen zunächst in einen Sickerschacht einzuleiten ist, der mittels eines rückstaugesicherten Überlaufs am gemeindlichen Oberflächenkanal angeschlossen wird.
8. Jedes Bauvorhaben ist gegebenenfalls gegen Hang- bzw. Schichtwasser durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu sichern.
9. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstfeldbruck zu beantragen.
10. Der Brandschutz und eine ausreichende Löschwasserversorgung müssen gewährleistet sein.
11. Eine Überdachung von Park- und Stellplätzen, pergolaartig, z.B. in Holzkonstruktion mit Rank- und Schlingpflanzen wird angeregt.

E VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat Oberschweinbach hat in der Sitzung vom 13.09.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.09.2001 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)

(Siegel)



Oberschweinbach, den 26.07.02

.....
1. Bürgermeisterin U. Lucht

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 08.10.2001 bis 08.11.2001 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

(Siegel)



Oberschweinbach, den 26.07.02

.....
1. Bürgermeisterin U. Lucht

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.03.2002 bis 02.04.2002 in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf der Gemeinde Oberschweinbach öffentlich ausgelegt.

(Siegel)



Oberschweinbach, den 26.07.02

.....
1. Bürgermeisterin U. Lucht

4. Die Gemeinde Oberschweinbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.06.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)



Oberschweinbach, den 26.07.02

.....
1. Bürgermeisterin U. Lucht

5. Der Beschluss der Gemeinde Oberschweinbach über den Bebauungsplan ist am 25.07.02 ortsüblich bekannt gemacht 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 26.07.02

.....
1. Bürgermeisterin U. Lucht