

GEMEINDE OBERSCHWEINBACH  
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF  
Lkr. FÜRSTENFELDBRUCK

1. ÄNDERUNGSPLAN  
„AM KLOSTERANGER“  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

DER GELTUNGSBEREICH DES ÄNDERUNGSPLANES UMFASST  
FOLGENDE FLURNUMMERN: 278/48, 278/49, 278/51 und 279/2

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.1 Festsetzungen durch Planzeichen (am Plan)
- B.2 Festsetzung durch Text (am Plan)
- C. Hinweise durch Planzeichen (am Plan)
- D. Verfahrenshinweise (am Plan)
- E. Begründung

GEFERTIGT: 15.12.2007 Entwurf  
26.05.2008

**ARCHITEKTURBURO:**



**DIPL.ING.FRANZ KESER**  
**AHORNSTR. 21A - 82291 MAMMENDORF**  
**Tel.:08145/5449 Fax:08145/5238**

FK

Obj. Nr. 07-17

GEMEINDE OBERSCHWEINBACH  
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF  
LKR. FÜRSTENFELDBRUCK

1. Änderungsplan

„AM KLOSTERANGER“  
MIT INTEGRIETER GRÜNORDNUNG

E. Begründung

1.) **UMGRIFF**

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes umfasst die Fl.Nr. 278/48, 278/49, 278/51 und 279/2.

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 „Am Klosteranger“ wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist mit der Fassung vom 30.01.2006 rechtskräftig.

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

Es handelt sich um den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes „Am Klosteranger“ der an die Haupt- bzw. Klosterstraße angrenzt. Westlich und östlich dieses Teilbereiches ist Bebauung vorhanden (Klosterstr. 2, Hauptstr. 22).

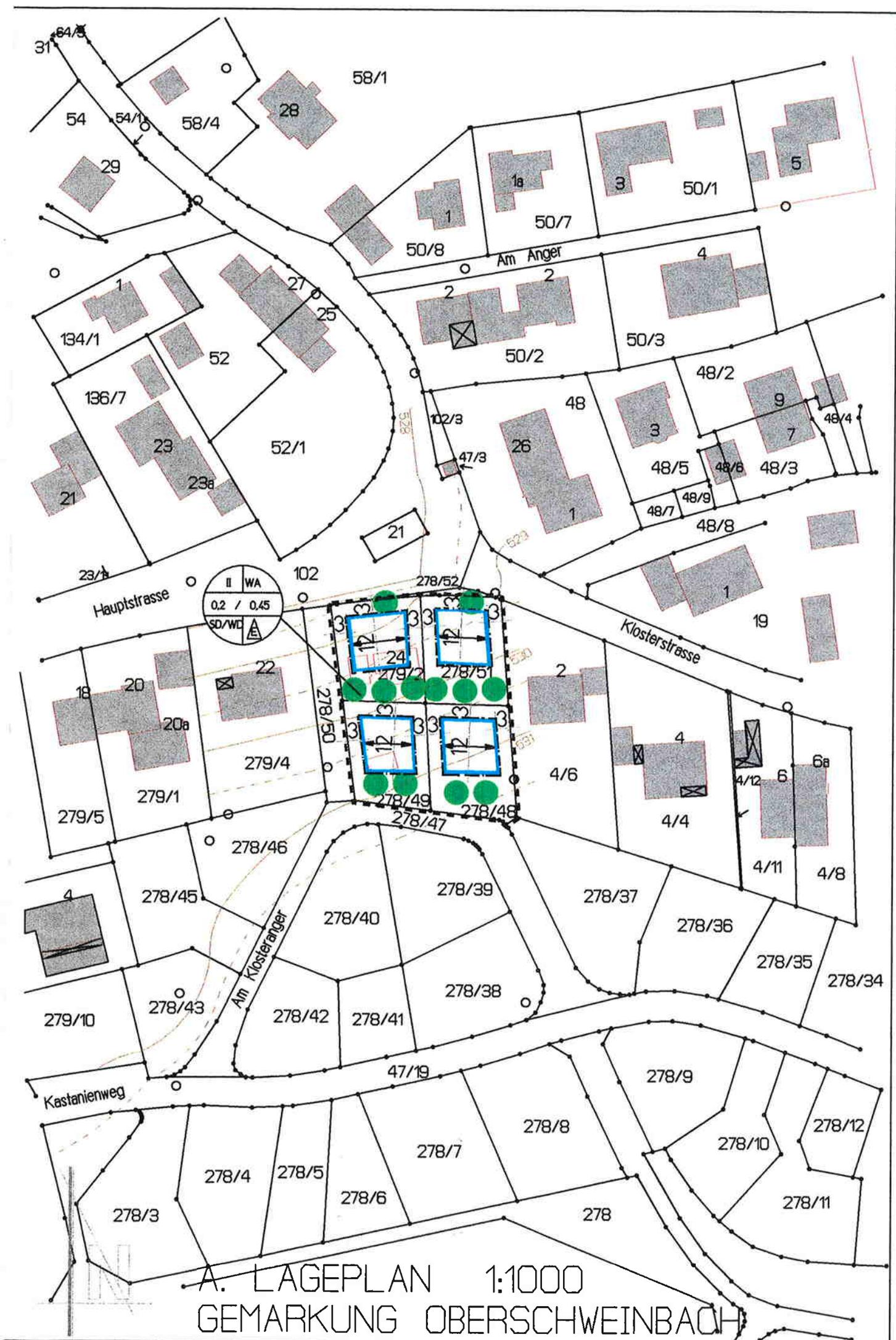
Der Änderungsbereich umfasst 4 Bauparzellen mit jeweils rd. 400m<sup>2</sup> Nettobauland. Alle Grundstücke hängen leicht nach Norden. 2 Grundstücke sind von Norden – 2 Grundstücke von Süden erschlossen.

4.) **GEPLANTE NUTZUNG UND GESTALTUNG**

Die 4 Bauparzellen können mit Einzelhäusern bebaut werden. Die Lage der Garagen bzw. Stellplätze ist nicht vorgegeben.

Die Planung der Baukörper / Garagen / Stellplätze / Zufahrten / Freiräume sollte unter den 4 Eigentümern weitestgehend abgestimmt werden. Durch die relativ kleinen Baugrundstücke und die ungünstige Hanglage sind gegenseitige Verschattungen zwangsläufig und müssen beachtet werden. Durch die Vorgabe der geringen überbaubaren Fläche werden relativ kleine Baukörper entstehen, sodass verträgliche Planungen machbar werden.

Die erwünschte Möglichkeit einer Bebauung mit Walmdächern geringer Dachneigung (23° - 33°) wird sich positiv hinsichtlich gegenseitiger Verschattung auswirken.



A. LAGEPLAN 1:1000  
 GEMARKUNG OBERSCHWEINBACH

## B.1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (ÄNDERUNGSBEREICH)

----- GELTUNGSBEREICH DES ÄNDERUNGSPLANES

 BAUGRENZE

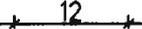
 ZU PFLANZENDE BÄUME  
GEMÄSS DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN  
DES GENEHMIGTEN BEBAUUNGSPLANES

 HAUPTFIRSTRICHTUNG

NUTZUNGSSCHABLONE:



II ZAHLE DER GESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE  
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET  
0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ<sub>1</sub>) OHNE DIE FLÄCHEN NACH § 19 (4) 2 BauNVO  
0,45 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ<sub>2</sub>) MIT DEN FLÄCHEN NACH § 19 (4) 2 BauNVO  
SD/WD SATTELDACH ODER WALMDACH ZULASSIG, BEI WALMDÄCHERN IST EINE  
DACHNEIGUNG ZWISCHEN 23° UND 33° EINZUHALTEN  
OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHAUSER ZULASSIG

 MASSZAHL z.B. 12 Meter

## B.2 FESTSETZUNG DURCH TEXT (GESAMTGELTUNGSBEREICH)

NEBEN DEN BISHER ZULASSIGEN SATTELDÄCHERN SIND AUCH WALMDÄCHER IM GESAMTEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES „AM KLOSTERANGER“ ZULASSIG. FÜR WALMDÄCHER IST EINE DACHNEIGUNG VON 23° - 33° VORZUSEHEN. DIE BISHERIGE FESTSETZUNG (1.07 DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES) GILT HINSICHTLICH DES LÄNGEN-/BREITENVERHÄLTNISSSES NICHT, SOFERN DAS GEBÄUDE MIT EINEM WALMDACH ERRICHTET WIRD.

DIE SONSTIGEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES VOM 30.01.2006 „OBERSCHWEINBACH AM KLOSTERANGER“ GELTEN WEITERHIN.

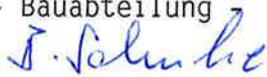
## C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

 VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

 BESTEHENDE GEBÄUDE

278/48 FLURSTÜCKSNUMMER z.B. 278/48

 Höhenlinien z.B. 531 a. N.N.

Verwaltungsgemeinschaft  
Mammendorf, den 03.07.2008  
- Bauabteilung  
  
Bernhard Schulze  
1. Bürgermeister



## D. VERFAHRENSHINWEISE

1. DER GEMEINDERAT OBERSCHWEINBACH HAT IN DER SITZUNG VOM 15.10.2007 DIE ÄNDERUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER ÄNDERUNGSBESCHLUSS WURDE AM 01.04.2008 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT: (§2 ABS. 1 BauGB)



Oberschweinbach, den 07.07.2008  
B. Schulze  
1. Bürgermeister B. Schulze

2. DEN BETROFFENEN BÜRGERN UND BERÜHRTEN TRAGERN ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE GEMÄSS § 13 BauGB GELEGENHEIT GEGEBEN IN DER ZEIT VOM 09.04.2008 BIS 09.05.2008 STELLUNG ZU NEHMEN.



Oberschweinbach, den 07.07.2008  
B. Schulze  
1. Bürgermeister B. Schulze

3. DIE GEMEINDE OBERSCHWEINBACH HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 26.05.2008 DEN ÄNDERUNGSPLAN GEMÄSS § 10 ABS. 1 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.



Oberschweinbach, den 07.07.2008  
B. Schulze  
1. Bürgermeister B. Schulze

4. DER ÄNDERUNGSPLAN VOM 26.05.08 WIRD AM 07.07.2008 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 07.07.2008  
B. Schulze  
1. Bürgermeister B. Schulze