

**Gemeinde Oberschweinbach  
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf  
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**3. Änderung des Bebauungsplans  
„Am Klosteranger“**

**Datum i.d.F. vom:** 13.09.2010, 06.12.2010

**Planverfasser:** Frank Bernhard REIMANN  
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner  
Plonnerstraße 26, 82256 Fürstentfeldbruck  
Tel: 0 81 41 - 4 25 73 Fax: 0 81 41 - 53 41 73

**Bestandteile des Bebauungsplans:**

- |                      |  |
|----------------------|--|
| <b>A</b>             | <b>Präambel</b>                        |
| <b>B<sub>1</sub></b> | <b>Planzeichnung Teilbereich 1</b>     |
|                      | <b>Planzeichnung Teilbereiche 2</b>    |
| <b>B<sub>2</sub></b> | <b>Festsetzungen durch Planzeichen</b> |
| <b>B<sub>3</sub></b> | <b>Hinweise durch Planzeichen</b>      |
| <b>C</b>             | <b>Festsetzungen durch Text</b>        |
| <b>D</b>             | <b>Hinweise durch Text</b>             |
| <b>E</b>             | <b>Verfahrenshinweise</b>              |

**A Präambel**

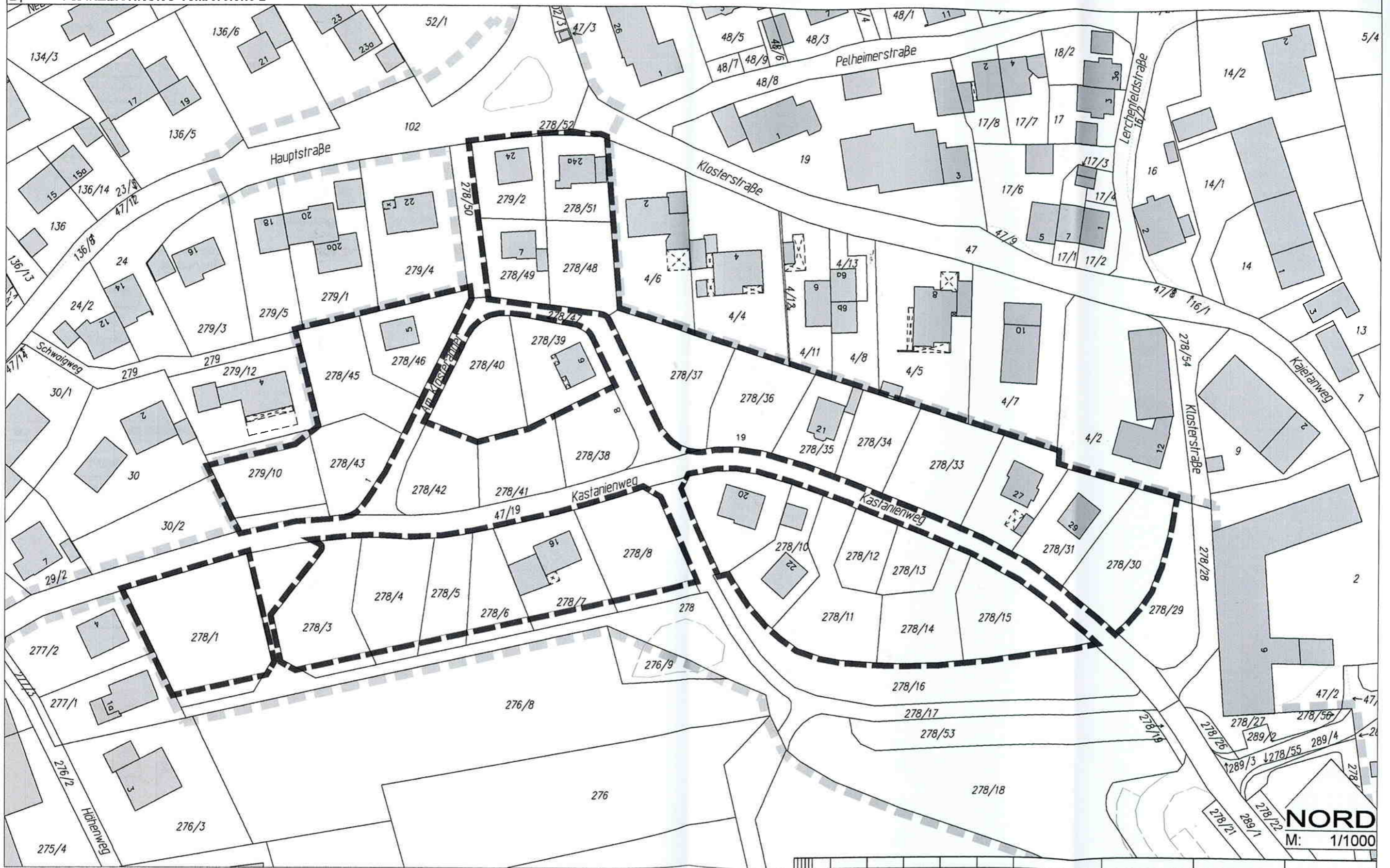
Die Gemeinde Oberschweinbach erlässt gemäß

§ 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

den qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) als  
**SATZUNG.**



**B<sub>1</sub> PLANZEICHNUNG Teilbereiche 2**



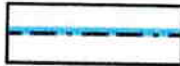
Plangrundlage © LVG-Bayern, Stand: 12-2010

**B<sub>2</sub> FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN (Teilbereich 1)**

**Teilbereich 1**

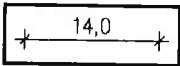


Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

z.B.



Maßangabe in Metern, z.B. 14,0 m



Bäume zu pflanzen (Pflanzgröße: 18/20 cm Stammumfang, 2 x verpflanzt) gem. der textlichen Festsetzung C Ziffer 1.06, 1.14. und 1.15 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Klosteranger“ i.d.F. vom 30.01.2006



Hauptfirstrichtung der Gebäude, ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebengebäude



Hauptfirstrichtung der Gebäude, wahlweise in Pfeilrichtung

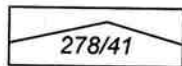
**Teilbereich 1 bzw. Teilbereiche 2**



Räumliche Geltungsbereiche der 3. Änderung

**B<sub>4</sub> HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

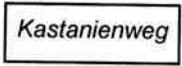
**Teilbereich 1 und Teilbereiche 2**



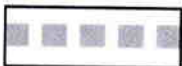
Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, hier z.B. 278/41



Bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude, hier z.B. Nr. 8



Flur-, Straßenname, Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Kastanienweg



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Am Klosteranger“ i.d.F. vom 30.01.2006

**Teilbereich 1**



Vorgeschlagene Gebäude



Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten.

**C FESTSETZUNG DURCH TEXT**

**Teilbereich 1 und Teilbereiche 2**

Dieser Bebauungsplan ersetzt mit seinen geänderten, ergänzten und entfallenden Festsetzungen innerhalb seiner räumlichen Geltungsbereiche den Bebauungsplan „Am Klosteranger“ i.d.F. vom 30.01.2006. Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Klosteranger“, mit dessen 1. Änderung i.d.F. vom 26.05.2008 und dessen 2. Änderung i.d.F. vom 25.10.2010.

**1.07 entfällt**

**Teilbereich 1**

1.02 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

**D HINWEISE DURCH TEXT**

**Teilbereich 1 und Teilbereiche 2**

11. Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
14. Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf zur Verfügung gestellt. Die Höhenlinien wurden aus dem Digitalen Geländemodell (DGM 1) erzeugt.  
Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation.  
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
15. Es wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-55/KfW-70) zu errichten, dabei soll der Wärmebedarf maximal 70 kWh/(m<sup>2</sup>a) betragen.

Oberschweinbach,

14. Dez 2010

  
Bernhard Schulze  
1. Bürgermeister



Fürstenfeldbruck

  
Frank Bernhard Reimann  
Architekt+Stadtplaner



**E VERFAHRENSHINWEISE**

1. Der Gemeinderat Oberschweinbach hat in der Sitzung vom 13.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 13.09.2010 hat in der Zeit vom 29.10.2010 bis 29.11.2010 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 06.12.2010 wurde vom Gemeinderat am 06.12.2010 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Ausgefertigt  
Oberschweinbach, den 17. Dez. 2010

Bernhard Schulze  
1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss ist am 16. Dez. 2010 ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 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 der Begründung liegt bei der Gemeinde Oberschweinbach während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Oberschweinbach, den 17. Dez. 2010

Bernhard Schulze  
1. Bürgermeister

**Gemeinde Oberschweinbach  
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf  
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**3. Änderung des Bebauungsplans  
„Am Klosteranger“**

**Datum i.d.F. vom:** 13.09.2010, 06.12.2010

**Planverfasser:** Frank Bernhard REIMANN  
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner  
Plonnerstraße 26, 82256 Fürstentfeldbruck  
Tel: 0 81 41 - 4 25 73 Fax: 0 81 41 - 53 41 73

**Inhalt:**

<b>1.</b>	<b>EINFÜHRUNG</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>AUSGANGSITUATION</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>FESTSETZUNGEN</b>	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>10</b>

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1. Lage der Plangebiete

Der Änderungsbereich liegt im Neubaugebiet „Am Klosteranger“ am südlichen Ortsrand von Oberschweinbach-Mitte. Entlang des Kastanienweges und der Klosterstraße und setzt sich aus zwei Teilbereichen (1 und 2) zusammen.



Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK), © LVG Bayern

### 1.2. Anlass des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es, für den Teilbereich 1, anstelle einer Doppelhausbebauung eine Einzelhausbebauung zuzulassen und die gestalterischen Regelungen zur Firstrichtung zu ändern. Und in beiden Teilbereichen (1 und 2) die Festlegungen zu Proportion und Firstverlauf entfallen zu lassen.



## 2. AUSGANGSITUATION

### 2.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

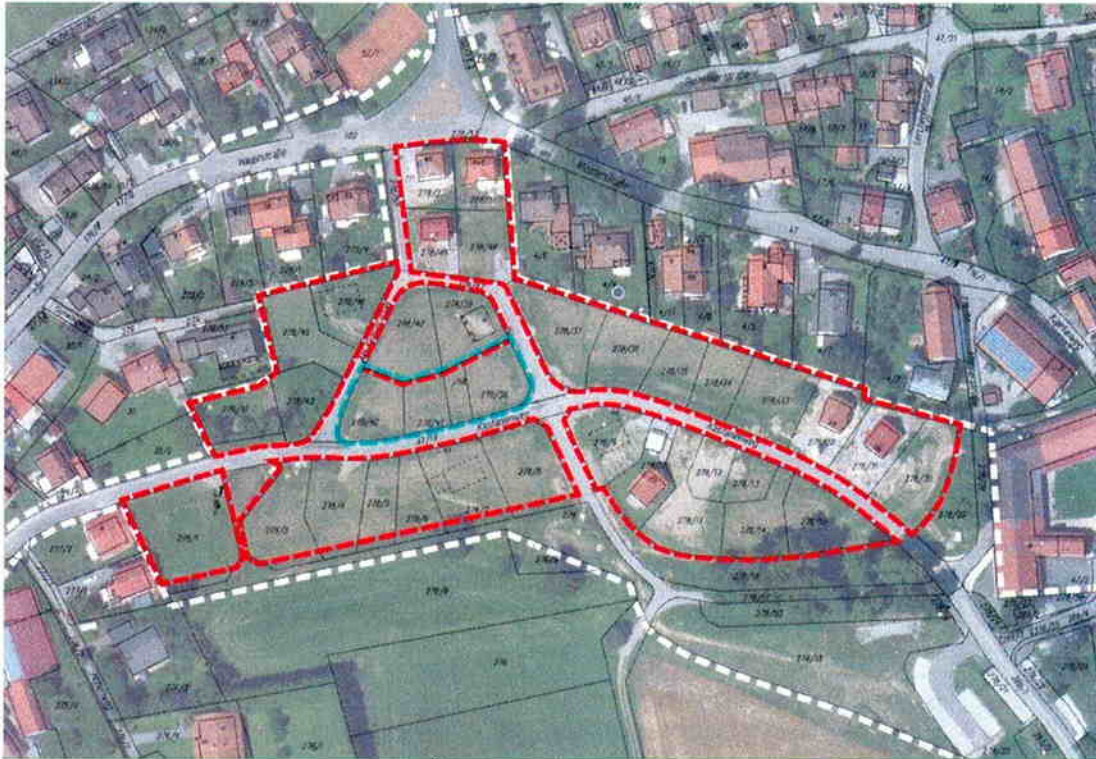


Abb. 2: Digitales Orthophoto 2009 mit Überlagerung der Teilbereiche 1 (türkis) und 2 (rot)

Der Teilbereich 1 (türkis) besitzt mit den Fl.-Nrn. 278/38, /41 und /42 eine Größe von ca. 20 m auf ca. 65 m (0,13 ha). Der Teilbereich besitzt ein Gefälle von Ost nach West von ca. 3,0 m (ca. 4,6 %). Bau- und Baumbestand ist nicht vorhanden.

Der Teilbereich 2 (rot) besteht aus 32 Grundstücken mit einer Ausdehnung von max. ca. 290 m auf ca. 130 m und eine Größe von 1,62 ha. Der Teilbereich besitzt ein Gefälle von ca. 16 m (ca. 7,1 %). Es sind 10 Neubauten vorhanden und schützenswerter Baumbestand ist nicht erkennbar.

### 2.2. Vorbelastung des Plangebiets

#### 2.2.1. Altlasten/Altlastenverdachtsfläche

Vonseiten der Gemeinde Oberschweinbach sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte vorhanden.

#### 2.2.2. Landwirtschaftliche Immissionen

Von den südlich vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ortsüblicher Bewirtschaftung gelegentlich Beeinträchtigungen wie Geruch, Lärm, Staub etc. entstehen.

#### 2.2.3. Bodenverhältnisse/Grundwasser

Der Baugrund besteht aus Lehm bis lehmigem Kies zum Teil mit Fließsandschichten. Im Bereich von tertiären Sanden sind Grund- und Schichtwasser vorhanden, gegebenenfalls ist beim Bau eine Vakuumentwässerung notwendig. Vor Baubeginn ist ein Wasserrechtsverfahren wegen der Grundwasserhaltung durchzuführen. Die baulichen Anlagen sind gegen Hang- und Schichtwasser zu schützen. Eine Versickerung auf der Grundstücksfläche ist nicht möglich.

### 2.3. Erschließung

#### 2.3.1. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über „Kastanienweg“ und „Am Klosteranger“, darüber hinaus über „Hauptstraße“ und Kreisstraße „FFB 2“,
- für die Fußgänger über den bestehenden einseitigen Gehweg,
- für die Radfahrer über die Mischverkehrsnutzung dem MIV und
- an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) nur durch die nächstgelegenen Haltestellen "Am Maibaum" und „Weiherstraße“ in ca. 100 m - 200 m Entfernung.

Verkehrsrechtlich ist eine Tempo-30 km/h Zone mit „Rechts vor Links“ angeordnet.