

Oberschweinbach, den 12.04.2006

- Schondorf, den 08.09.2003
 geändert: 22.09.2003
 geändert: 26.01.2004
 geändert: 28.07.2004
 geändert: 27.09.2004
 geändert: 28.02.2005
 geändert: 30.05.2005
 geändert: 30.01.2006



U. Lucht
 1. Bürgermeisterin

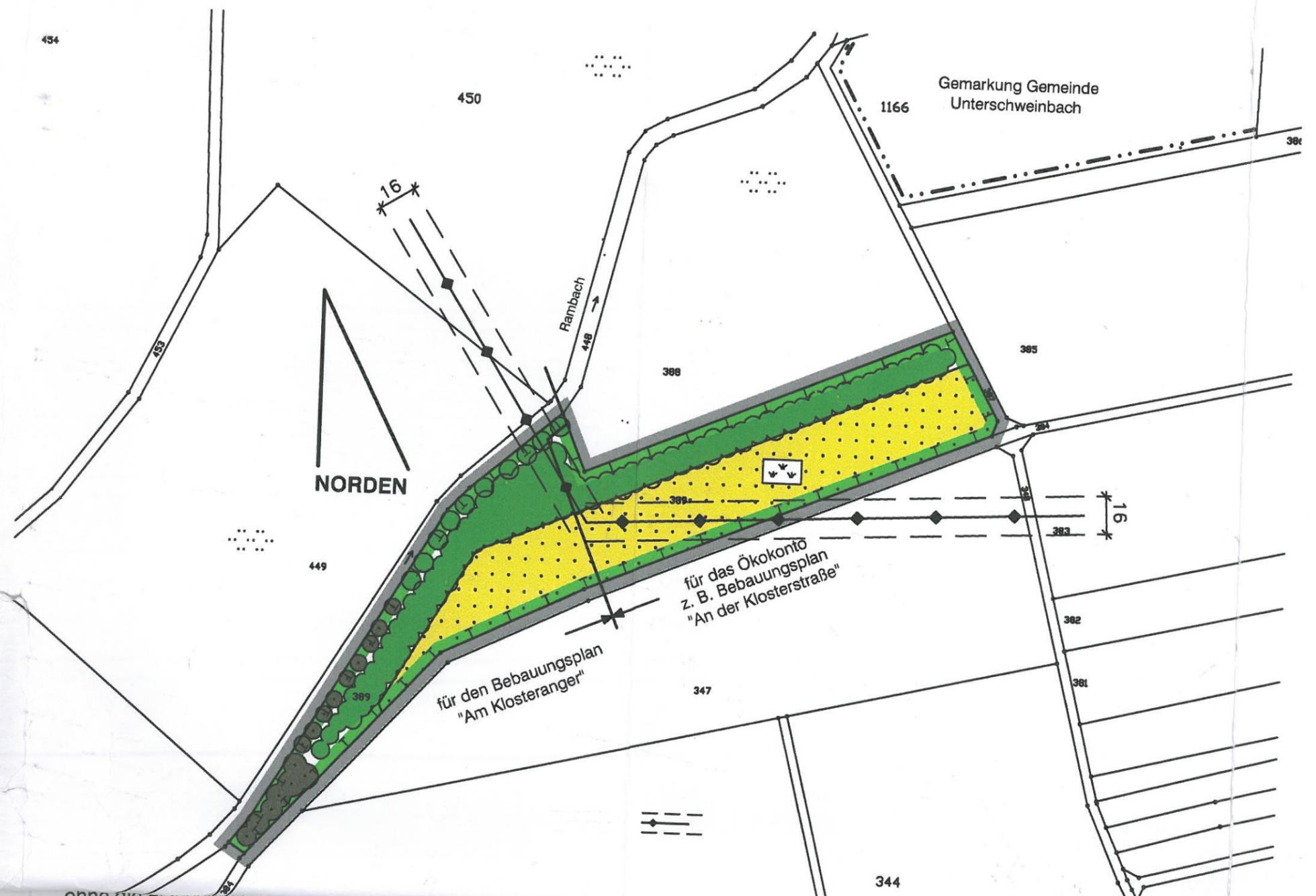
Th. J. Eckardt

Th. J. Eckardt
 Architekt Dipl. Ing.

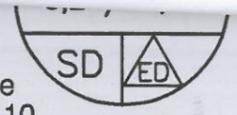
Architekt Dipl. Ing.
 Thomas J. Eckardt
 86938 Schondorf a. A.
 Landsberger Straße 80
 Telefon: 08 92 - 246
 Telefax: 08 92 - 297
 Mobil: 0172 27 37 573
 TE@EU-technology.com



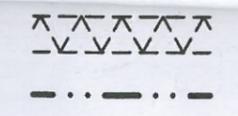
B₂ BEBAUUNGSPLAN BEREICH B M 1:2000



ohne die Flächen nach §19 (4) 2 BauNVO
 Satteldach, Dachneigung siehe textl. Festsetzungen Ziffer C 1.10



§19 (4) 2 BauNVO
 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

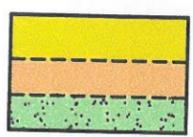


von der Bepflanzung freizuhalten Flächen (Trasse möglich)
 Gemeindegrenze

B₃ Festsetzungen durch Planzeichen

	WA	allgemeines Wohngebiet
z. B.	ID	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
z. B.	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss zulässig
z. B.	UID	Untergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss, das Untergeschoss ist nicht als Vollgeschoss zulässig, das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss zulässig

		offene Bauweise, nur Einzel- und Doppel- häuser zulässig
	0,2	Grundflächenzahl GRZ ₁ (ohne die Flächen nach §19 (4) Satz 2 BauNVO)
	0,45	Grundflächenzahl GRZ ₂ (mit den Flächen nach §19 (4) Satz 2 BauNVO)
		Baugrenze
		Stellplätze für das Gemeindezentrum (z. B. 27 Stellplätze)

z. B.		Maßangabe in Metern, z.B. 3 m
		öffentliche Verkehrsflächen: Straßenverkehrsfläche Gehweg Verkehrsgrünfläche
		Geh- und Radweg Landwirtschaftlicher Fahrweg (auch GR)
		Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

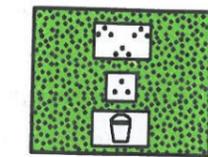
		öffentliches Leitungs-, Geh- und Wartungsrecht zugunsten des AZV
	SD	Satteldach, Dachneigung siehe textl. Festsetzungen C Ziff. 1.10.
		Ein- bzw. Ausfahrt

		Firstrichtung der Gebäude
		Firstrichtung der Gebäude, wahlweise in Pfeilrichtung

		Grenze unterschiedlicher Nutzung
		Regenwasserrückhaltemulde
		Regenwasserrückhaltewall
		Löschwasserbehälter (unterirdisch, begehbar)

		Fläche für Versorgungsanlagen: Trinkwasserdruckerhöhungsanlage
		Regenwasserstauraumkanal

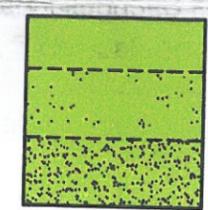
B₄ Grünordnerische Festsetzungen



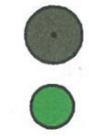
Öffentliche Grünfläche :
Park
Ortsrand- und Stellplatzeingrünung
Spielplatz



Private Grünfläche :
Ortsrandeingrünung mit Pflanzgeboten



Stellplatz- und Fairwaybeläge:
Granitsteine mit Rasenluge
Trockenrasenfläche
Rasengittersteine



Bäume zu erhalten, z. B. Kastanienbaumreihe
Bäume zu pflanzen gem. der textlichen
Festsetzungen C Ziffer 1.06, 1.14 u. 1.15



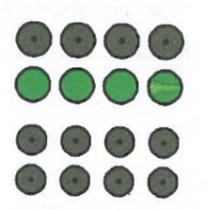
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden



Ausgleichsfläche :
zweischürige Wiese



Feldgehölz :
vorhanden
geplant

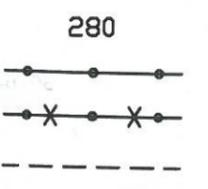


Bachuferbepflanzung mit Sträuchern und Bäumen:
vorhanden
geplant



Kastanienallee zu erhalten, zu pflegen
und nachzupflanzen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

B₅ Hinweise durch Planzeichen



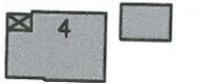
Flurstücksnummer, z. B. 280



Grundstücksgrenze
entfallende Grundstücksgrenze



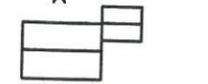
Vorschlag für die Teilung von Grundstücken



Haupt- bzw. Nebengebäude



Abzubrechendes Haupt- bzw. Nebengebäude

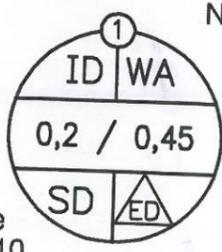


Vorschlag für die Baukörperstellung

0,2	nauser zulässig
0,45	Grundflächenzahl GRZ ₁ (ohne die Flächen nach §19 (4) Satz 2 BauNVO)
	Grundflächenzahl GRZ ₂ (mit den Flächen nach §19 (4) Satz 2 BauNVO)
	Baugrenze
	Stellplätze für das Gemeindezentrum (z. B. 27 Stellplätze)
z. B.	Maßangabe in Metern, z.B. 3 m
	öffentliche Verkehrsflächen: Straßenverkehrsfläche Gehweg Verkehrsr Grünfläche
	Geh- und Radweg Landwirtschaftlicher Fahrweg (auch GR)
	Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	öffentliches Leitungs-, Geh- und Wartungsrecht zugunsten des AZV
	Satteldach, Dachneigung siehe textl. Festsetzungen C Ziff. 1.10.
	Ein- bzw. Ausfahrt
	Firstrichtung der Gebäude
	Firstrichtung der Gebäude, wahlweise in Pfeilrichtung
	Grenze unterschiedlicher Nutzung
	Regenwasserrückhalte mulde
	Regenwasserrückhaltewall
	Löschwasserbehälter (unterirdisch, begehbar)
	Fläche für Versorgungsanlagen: Trinkwasserdruckerhöhungsanlage
	Regenwasserstauraumkanal
	Trafostation

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

z. B. Zahl der Geschosse als Höchstgrenze, DG als Vollgeschoss zulässig
 Grundflächenzahl (GRZ₁) ohne die Flächen nach §19 (4) 2 BauNVO
 Satteldach, Dachneigung siehe textl. Festsetzungen Ziffer C 1.10



Nr. des Baugebietes, z. B. "1" allgemeines Wohngebiet
 Grundflächenzahl (GRZ₂) mit den Flächen nach §19 (4) 2 BauNVO
 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

	Trockenrasenfläche
	Rasengittersteine
	Bäume zu erhalten, z. B. Kastanienbaumreihe
	Bäume zu pflanzen gem. der textlichen Festsetzungen C Ziffer 1.06, 1.14 u. 1.15
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden
	Ausgleichsfläche : zweischürige Wiese
	Feldgehölz : vorhanden
	geplant
	Bachuferbepflanzung mit Sträuchern und Bäumen: vorhanden
	geplant
	Kastanienallee zu erhalten, zu pflegen und nachzupflanzen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

B₅ Hinweise durch Planzeichen

280	Flurstücksnummer, z. B. 280
	Grundstücksgrenze
	entfallende Grundstücksgrenze
	Vorschlag für die Teilung von Grundstücken
	Haupt- bzw. Nebengebäude
	Abzubrechendes Haupt- bzw. Nebengebäude
	Vorschlag für die Baukörperstellung
	elektrische Freileitung 20 kV mit Schutzstreifen (maximale Aufwuchshöhe 2,5 m)
535	Höhenlinien in Metern über NN, z. B. 535 m
Bus	Bushaltestelle
	Buswartehäuschen
BH	Behindertenparkplatz
	Regenwasserrohrdurchführung
	von der Bepflanzung frei zu haltende Flächen (Trasse möglich)
	Gemeindegrenze

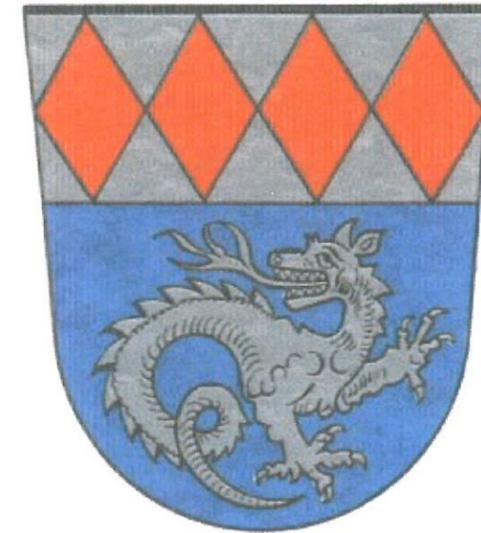
GEMEINDE OBERSCHWEINBACH

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN

„AM KLOSTERANGER“

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG



PLANUNGSBÜRO ECKARDT
SCHONDORF, DEN 30.01.2006

Bestandteile des Bebauungsplanes		Seite
A	Satzung	2
B ₁	Planbereich A	3
B ₂	Planbereich B	3
B ₃	Festsetzungen durch Planzeichen	3
B ₄	Hinweise durch Planzeichen	3
C	Festsetzungen durch Text	4
D	Hinweise durch Text	6
E	Verfahrenshinweise	7
F	Begründung	8
G ₁	Anlage 1 zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung	15
G ₂	Anlage 2 Ermittlung der Eingriffsfläche	18
G ₃	Anlage 3 Ermittlung der Ausgleichsfläche	19

A SATZUNGSTEXT

Präambel

Die Gemeinde Oberschweinbach erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9, 10 und 244 des Baugesetzbuches 2004 - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), 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** .

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 und 7 BayBO sind einzuhalten.
- 1.03 Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze inkl. Garagen 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 0,3 m zulässig. Talseitig sind zwischen den Grundstücken Sockel auch als Stützmauer bis max. 0,8 m mit einem grünen Maschendrahtzaun bis insgesamt 1,3 m Höhe über gewachsenem Gelände zulässig. Die Sockel sind zu begrünen.
- 1.05. Die nach dem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Oberflächenbefestigungen und Einfriedungen sind in einem Freiflächengestaltungsplan M 1:100 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 privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung) sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern im 2 x 2 m-Raster 1-reihig zu bepflanzen, sie sind Flächen nach Art. 5 BayBO.
Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:
- | | | |
|-----------------|-------------|-------------|
| Bergahorn; | Liguster; | Spitzahorn; |
| Eberesche; | Weißdorn | Feldahorn; |
| Waldbirne; | Weide; | Buche; |
| Hasel; | Heckenrose; | Eiche; |
| Pfaffenhütchen; | Hartriegel; | Linde; |
- 1.07 Die Baukörper sind rechteckig in einem Verhältnis von max. 4:5 (Breite zu Länge) ohne wesentliche Vor- und Rücksprünge zu planen. Der First ist über die längere Seite des Hauptbaukörpers zu legen. *Alt. S. Thülsing auf fallen*
- 1.08.1 Garagen sind außer in den privaten Grünflächen mit einem Stauraum von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie 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 (bis 10°) begrünte Garagendächer zulässig.
- 1.08.2 Überdachungen von Garagenvorplätzen sind bis zu einem Mindestabstand von 0,75 zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- 1.08.3 Bei Garagen und Carports mit Einfahrten parallel zur Straße ist ein Mindestabstand von 0,75 zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

- 1.09 Der Dachüberstand darf 0,75 m an Ortgang und Traufe nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern sind die Trauf- und Firsthöhen in gleicher Höhe auszubilden.
- 1.10 Die Dachneigung beträgt 35° - 44°. Für die Dacheindeckung sind ziegelrote Dachpfannen zu verwenden. *Mit 4. Bedingung*
- 1.11 Mit dem Bauantrag ist ein Geländehöhenplan mit Eintragung der Höhenkoten und Höhenlinien vorzulegen.
- 1.12 Die max. Wandhöhe beträgt bei einer Bauweise: talseitig: bergseitig:
- | | | | |
|------------------|-----|--------|--------|
| im Baugebiet 1 : | ID | 5,30 m | 3,20 m |
| im Baugebiet 2 : | II | 6,50 m | 6,20 m |
| im Baugebiet 2 : | ID | 4,40 m | 4,10 m |
| im Baugebiet 3 : | UID | 6,00 m | 3,20 m |
- gemessen vom gewachsenem bzw. geplanten Geländeanschluss bis zur OK Dachhaut in der Flucht der Außenwand. Bei einer Bauweise II im Baugebiet 2 darf der Kniestock max. 0,30 m gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren in der Flucht der Außenwand betragen, bei einer Bauweise ID im Baugebiet 2 gelten die o.g. Wandhöhen.
- 1.13 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 0,80 m vom gewachsenen Gelände zulässig. Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche ist der Bezugspunkt für die Wandhöhe nach Ziffer 1.12
- 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 z.B. Rasenpflaster und Rasengittersteinen auszuführen.
- 1.17 Elektrizitäts- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Elektrizitätsanschlusskästen sind bündig mit dem Zaun bzw. der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.
- 1.18 Bei der Niederschlagswasserbeseitigung ist für die Regenrückhaltung je Baugrundstück ein Rückhaltevolumen von min. 6,0 m³ sowie ein Drosselabfluß von max. 0,3 l/s herzustellen.

D HINWEISE

1. Garagen und Gebäude sollen an fensterlosen Flächen begrünt werden.
2. Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten, insbesondere Solarenergiesysteme verwendet werden.
3. Zur Verringerung des Hausmülls sollen nach Möglichkeit für jedes Baugrundstück Komposthaufen angelegt werden.
4. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
5. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.
6. Das anfallende Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist zur Rückhaltung in einer Zisterne mit gedrosseltem Ablauf nach den Angaben des Abwasserzweckverbandes Schweinbach – Glonn – Gruppe aufzubereiten und zurückzuhalten. Der Überlauf ist in den Oberflächenkanal einzuleiten.
7. Jedes Bauvorhaben ist gegebenenfalls gegen Hang- bzw. Schichtwasser durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu sichern.
8. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstfeldbruck zu beantragen.
9. Der Brandschutz und eine ausreichende Löschwasserversorgung müssen gewährleistet sein.
10. Eine Überdachung von Park- und Stellplätzen, pergolaartig, z.B. in Holzkonstruktion mit Rank- und Schlingpflanzen wird angeregt.
11. Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich zu benachrichtigen (§ 8 DSchG).
12. Für den Wasserabfluss von befestigten Flächen über 1000 m² ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
13. Bei Bepflanzungen von mehr als 2,0 m Höhe ist an der Grenze zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ein Grenzabstand gemäß Art. 48 AGGBG (Ausführungsgesetz zum BGB) von 4,0 m einzuhalten.

E VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat Oberschweinbach hat in den Sitzungen vom 15.12.1997 und 12.05.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

(Siegel)

Oberschweinbach, den 20.04.2006

.....
1. Bürgermeisterin U. Lucht

2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 10.10.2003 bis 10.11.2003 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

(Siegel)

Oberschweinbach, den 20.04.2006

.....
1. Bürgermeisterin U. Lucht

3. Nach mehrfacher Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde dieser mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zuletzt vom 01.07.2005 bis 01.08.2005 in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf und der Gemeinde Oberschweinbach öffentlich ausgelegt.

(Siegel)

Oberschweinbach, den 20.04.2006

.....
1. Bürgermeisterin U. Lucht

4. Die Gemeinde Oberschweinbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.01.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Oberschweinbach, den 20.04.2006

.....
1. Bürgermeisterin U. Lucht

5. Der Beschluss der Gemeinde Oberschweinbach über den Bebauungsplan ist am 19.04.2006 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 20.04.2006

.....
1. Bürgermeisterin U. Lucht

F BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „**Am Klosteranger**“ der Gemeinde Oberschweinbach, Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf, Landkreis Fürstentfeldbruck, Regierungsbezirk Oberbayern vom 08.09.2003, 22.09.2003, 26.01.2004, 28.07.2004, 20.09.2004, 27.09.2004, 28.02.2005 und 30.05.2005

in der Fassung vom 30.01.2006

Entwurfsverfasser:

Architekt Dipl.Ing
Thomas J. Eckardt
86938 Schondorf a.A
Landsberger Straße 80
Telefon: 08192 - 246
Telefax: 08192 - 297
Mobil 0172 27 37 573
TE@EU-technology.com

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Umgriff	9
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes	9
4. Geplante Nutzung und Gestaltung	10
5. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung	11
6. Erschließung	12
7. Wasserversorgung / Löschwasser	12
8. Stromversorgung	12
9. Müllbeseitigung	13
10. Abwasserbeseitigung	13
11. Bodendenkmalschutz	13
12. Umlegung	13
13. Kosten	13
14. Verfahrensdaten und Unterschriften	14

1. Umgriff

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 5/5, 21, 47/3, 277, 278, 279, 279/1, 279/2, , 279/4, 279/11, 283/2 280 und 389 sowie Teilflächen der Flur-Nr.4/6, 47, 47/2, 47/19, 102, 279, 279/10, 281, 282, 283/1, und 289 alle Gemarkung Oberschweinbach.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 2.1 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.
- 2.2 Im Flächennutzungsplan sind die bestehende Bebauung und der westliche Teil des Planbereiches A als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der östliche Teil des Planbereiches A und des Planbereich B ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
- 2.3 Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberschweinbach geändert. Auf das 8. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wird Bezug genommen.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Der Umgriff des Planbereiches A beträgt ca. 3,6 ha, der des Planbereiches B ca. 1,5 ha. Der Gesamtumgriff der Bereiche A und B des Bebauungsplanes beträgt somit ca. 5,1 ha.

3.1 Planbereich A

Das Baugebiet (Planbereich A) liegt am südlichen Ortsrand von Oberschweinbach-Mitte. Entlang des Kastanienweges und der Klosterstraße sind alte schützenswerte Kastanien und Linden vorhanden. Der Umgriff der „Kastanienallee“ ist als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Das Plangebiet steigt nach Südosten um ca. 20 m an. Der Baugrund besteht aus Lehm bis lehmigem Kies zum Teil mit Flieβsandschichten. 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.

3.2 Planbereich B

Der Bebauungsplanbereich B wird zurzeit im Wesentlichen als Acker landwirtschaftlich genutzt. Am südlichen Rand befindet sich ein Feldgehölz. Am nordwestlichen Rand wurde kürzlich entlang des Rambaches eine Bachuferbegleitbepflanzung aus Schwarzerlen gepflanzt. Diese wird im Umgriff nach Nordosten ergänzt. Dahinter wird ein 15 m breites Feldgehölz angelegt. Die restliche Fläche südlich davon ist bis zum Feldweg als zweisechürige Wiese festgesetzt. Der Planbereich B dient der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung für die Eingriffe im Planbereich A und z.T. für die Eingriffe durch den Bebauungsplan „An der Klosterstrasse“ sowie im Sinne eines Ökokontos.

4. Geplante Nutzung und Gestaltung

4.1 Das Bebauungsplangebiet A und B gliedert sich in folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet ca. :	18.050 m ²
inkl. ca. 700 m ² privater Grünflächen	
Öffentliche Grünflächen (Park- und Regenrückhalteanlagen) (ohne die Kastanienallee) ca. :	6.370 m ²
Stellplätze für das Gemeindezentrum ca. :	1.030 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen ca.	500 m ²
Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrünflächen, landwirtschaftliche Fahrwege sowie vorhandene Straßen und Wege ca. :	8.350 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden als Ausgleichsfläche inkl. Kastanienallee ca.	<u>16.700 m²</u>
insgesamt ca.:	51.000 m ²

4.2 Das Wohngebiet schließt an die vorhandene Bebauung im Norden, Osten und Westen an und bildet nach Süden hin den Ortsrand. Die Bebauung wird durch die Ortsrandeingrünung bzw. durch die öffentlichen Grünflächen und die Kastanienallee gegen die landwirtschaftlichen Flächen abgeschirmt.

4.3 Die Baugebiete 1 – 3 sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und umfassen ca. 18.050 m² Nettobauland inkl. privater Grünfläche.

4.4 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt von 0,2 bzw. 0,45 einschließlich der Flächen nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO. Diese darf nicht überschritten werden.

4.5 Die Gebäude dürfen im Baugebiet 1 mit Erd- und Dachgeschoss (ID) und im Baugebiet 3 mit UID errichtet werden. In diesen Gebieten darf das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein. Das Baugebiet 2 wurde mit Erd- und Obergeschoss (II) festgesetzt. Hier dürfen die Dachgeschosse kein Vollgeschoss sein und der Kniestock darf bei einer Bauweise II 0,3 m

nicht übersteigen. Bei einer Bauweise von ID im Baugebiet 2 gelten die festgesetzten Wandhöhen.

- 4.6 Das Untergeschoss in den Baugebiet 1 bis 3 darf kein Vollgeschoss sein. Die Gebäude können mit versetzten Ebenen dem Gelände angepasst werden. Aufschüttungen und Abgrabungen wurden mit max. 0,80 m zugelassen.
- 4.7 Alle Gebäude erhalten ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35° - 44° und sollen mit ziegelroten Dachpfannen gedeckt werden. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung, First- und Traufhöhe auszubilden.
- 4.8 Je Einzel- bzw. Doppelhaushälfte sind nur maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Wohneinheit sind generell zwei Stellplätze bzw. Garagenplätze nachzuweisen

5. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung (s. Anlage G₁- G₃)

- 5.1 Die Gemeinde Oberschweinbach wendet die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung an. Der Eingriff wird vermindert durch umfangreiche Festsetzungen und Maßnahmen im Umgriff des Planbereichs A des Bebauungsplanes. Die Kastanienallee ist als Ausgleichsfläche festgesetzt. Der Planbereich B besteht größten Teils aus einer Ackerfläche. Der vorhandene Bewuchs entlang des Rambaches wird geschützt. Diese Fläche wird mit einer Bachuferbepflanzung ergänzt. Im Anschluss daran wird ein 15 m breites Feldgehölz angelegt. Die restliche Fläche bis zum Feldweg wird als zweischürige Wiese angelegt. Die gesamte Fläche ist für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden festgesetzt. Soweit diese Flächen nicht zum Ausgleich für die Eingriffe des Bebauungsplanes „Am Klosteranger“ benötigt werden, soll die verbleibende Ausgleichsfläche dem Bebauungsplan „An der Klosterstrasse“ zugeordnet werden.

5.2 Eingriffsfläche

Die Eingriffsfläche ist das neu ausgewiesene Nettobauland des allgemeinen Wohngebietes mit den private Grünflächen und den dazu gehörigen neuen Erschließungsflächen sowie den Stellplätzen für das Gemeindezentrum. Die Eingriffsfläche beträgt 24.500 m² (s. Beiblatt zu Anlage G₂).

5.3 Ermittlung des Ausgleichsfaktors

Nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ erfolgen der Eingriff auf der Gebietskategorie I. Nach der Matrix zur Festlegung des Kompensationsfaktors ist das Feld BI mit einem Faktor von 0,2 – 0,5 zu wählen. Wegen des in naturschutzrechtlicher Hinsicht mäßigen Eingriff wird für das Baugebiet ein Wert von 0,3 gewählt (s. Anlage G₁).

5.4 Größe der Ausgleichsfläche (s. Beiblatt zu Anlage G₃)

Die von der Gemeinde gewählte Ausgleichsfläche liegt am Rambach ca. 350 m nördlich der Bebauung von Oberschweinbach. Diese Fläche ist für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie hat eine Größe von 15.070 m², dazu kommt die Kastanienallee mit ca. 1.630 m². Damit stehen 16700 m² an Ausgleichsfläche zur Verfügung. Davon werden ca. 7.350 m² als Ausgleichsfläche dem Bebauungsplan „Am Klosteranger“ zugeordnet. Das ergibt einen Kompensationsfaktor von $7.350 \text{ m}^2 : 24.500 \text{ m}^2 = 0,3$.

5.5 Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche

Auf der Ausgleichsfläche im Planbereich B wird eine Bachuferbepflanzung aus Sträuchern und Bäumen angepflanzt. Dahinter wird ein Feldgehölz angelegt und die restliche Fläche wird als zweischürige Wiese genutzt. Die 1. Mahd soll nicht vor dem 15. Juli d.J. erfolgen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Die Wiese ist nicht zu düngen. Die Gemeinde wird den Erwerb der Ausgleichsfläche zu ihren Gunsten dinglich durch Vertrag sichern und vor Rechtskraft des Bebauungsplanes erwerben. Die Gemeinde wird die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen Zug um Zug nach dem Eingriffsfortschritt durchführen.

Die geschützte „Kastanienallee ist ebenfalls als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Kastanien und Linden sind zu pflegen und die Kronen sind z.T. zu sanieren. Die Allee soll auch ergänzt werden.

6. Erschließung

Das Wohngebiet im Planbereich A ist durch eine Haupterschließungsstraße in West-Ost-Richtung und durch eine untergeordnete Ringstraße erschlossen. Nach Norden und Süden sind Fuß- und Radwege sowie landwirtschaftliche Fahrwege an das vorhandene Wegenetz angebunden.

Die Ausgleichsfläche im Planbereich B ist durch einen Feldweg erschlossen.

7. Wasserversorgung / Löschwasser

Die Wasserversorgung ist durch den Wasserzweckverband Schweinbachgruppe gesichert. Die vorhandene Trinkwasserdruckerhöhungsanlage wird erhalten. Der geplante Löschwasserbehälter soll auch für das geplante Altenpflegeheim in Spielberg ausreichen.

8. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die E.ON AG Bayern gesichert. Die vorhandene neue Trafostation an der Hauptstraße wurde nachgetragen. Der Schutzzonenbereich der 20 kV-Kabel beträgt für Aufgrabungen 0,5 m und für Bepflanzungen 2,5 m je rechts und links zur Trassenachse. Der Schutzzonenbereich der 20 kV-Freileitungen beträgt 8,0 m für Bepflanzungen rechts und links zur Trassenachse.

In den Schutzzonenbereichen bestehen Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen. Unter den Freileitungen dürfen nur Gehölze bis zu einer max. Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden. Alle Pläne von Bau- und Bepflanzungsvorhaben in diesen Bereichen sind der E.ON AG Bayern vorzulegen.

9. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch vertraglich gesicherte Müllabfuhr auf Landkreisebene.

10. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Abwasserzweckverband der Schweinbach-Glonn-Gruppe gesichert. Die Gebäude sind im Trennsystem an den Kanal anzuschließen. Das anfallende Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist durch private Zisternen mit min. 6,0 m³ Fassungsvermögen je Baugrundstück und einen gedrosselten Ablauf von 0,3 l/s zurück zu halten. Der Überlauf wird in den Oberflächenkanal eingeleitet. Für die Regenwasserrückhaltung sind Regenwasserrückhaltegräben und Oberflächenwasserstaukanäle festgesetzt. Das Oberflächenwasser wird dem Rambach über eine vorhandene zu erweiternde Rohrleitung zugeführt.

11. Bodendenkmalschutz

Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich zu benachrichtigen (siehe § 8 BayDSchG).

12. Umlegung

Zur Realisierung angemessener Grundstückszuschnitte ist eine Umlegung nach BauGB eingeleitet worden. Die Umlegungsstelle ist das staatliche Vermessungsamt Fürstfeldbruck. Die Gemeinde ist Eigentümerin bzw. Miteigentümerin umfangreicher Grundstücksflächen und wird diese nach einem Einheimischen-Modell über einen längeren Zeitraum weitergeben.

13. Kosten

Alle anfallenden Kosten werden über das Umlegungsverfahren abgerechnet. Die Erschließungskosten werden über die jeweiligen Satzungen durch Bescheide abgerechnet. Nicht gedeckte Kosten werden in die jeweiligen Haushalte eingestellt und durch Grundstücksverkäufe ausgeglichen.

14. Verfahrensdaten und Unterschriften

Schondorf, den 09.09.2003
geändert: 22.09.2003
geändert: 26.01.2004
geändert: 28.07.2004
geändert: 20.09.2004
geändert: 27.09.2004
geändert: 28.02.2005
geändert: 30.05.2005
geändert: 30.01.2006

Oberschweinbach, den ~~18.01.~~18.01.2006

Th. J. Eckardt

Th. J. Eckardt
Architekt Dipl. - Ing.



Uta Lucht

Uta Lucht
1. Bürgermeisterin

G₁ Anlage 1
zur Begründung des
Bebauungsplanes „Am Klosteranger“
der Gemeinde Oberschweinbach
Landkreis Fürstentfeldbruck

Abwägungen für die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung
Es handelt sich um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes.

1. Erforderlichkeit einer Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz:

Der Eingriff wird vorbereitet durch Ausweisung eines neuen Baugebietes. Die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung ist erforderlich, um den Nachweis zu führen, dass die Gemeinde den Belangen des Naturschutzes Rechnung trägt.

2. Natur- und Landschaftsraum

2.1 Bestand

(Beschreibung des Bestandes des Natur- und Landschaftsraumes):

Im Umgriff des Planbereiches A des Bebauungsplanes sind landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftete Wiesen vorhanden. Außerdem ist eine geschützte Kastanienalleen und eine Kastanienreihe vorhanden.

Der Bebauungsplanbereiches B wird zurzeit im Wesentlichen als Acker landwirtschaftlich genutzt. Am südwestlichen Rand befindet sich ein Feldgehölz, am nordwestlichen Rand wurde kürzlich eine Bachuferbegleitbepflanzung aus Schwarzerlen angelegt. Der Planbereich B dient der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung.

2.2 Bewertung:

Landschaftsfaktoren	gut	mittel	mäßig
Flora			X
Boden			X
Wasserhaushalt			X
Landschaftsbild		X	
Erholungswert			X

3. Eingriff in Natur und Landschaft

3.1 Beschreibung des Eingriffes:

Der Eingriff in Fauna und Flora ist gering

Die Bodenversiegelung und die negative Beeinflussung der Grundwasserbilanz ist mäßig.

Eine Veränderung des natürlichen Geländes wurde begrenzt und ist mäßig.

Die Veränderung des Landschaftsbildes ist untergeordnet.

Eine Beeinträchtigung des Erholungswertes der Landschaft ist nicht erheblich.

3.2 Wertigkeit des Eingriffes:

Landschaftsfaktoren	schwer	mittel	gering
Flora			X
Boden		X	
Wasserhaushalt		X	
Landschaftsbild		X	
Erholungswert			X

3.3 Der Eingriff ist nicht erheblich.

4. Vermeidungsgebot

Das Planungsziel ist trotz des Eingriffes erforderlich.

Das Planungsziel ist unter geringerer Flächeninanspruchnahme bzw. geringerem Eingriff nicht erreichbar.

Das Planungsziel ist an anderer Stelle des Gemeindegebietes mit geringerem Eingriff in Natur und Landschaft nicht erreichbar.

Damit ist der Eingriff nicht vermeidbar.

5. Ausgleichsgebot

5.1 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes:

Zur Minimierung des Eingriffes sieht die Planung vor:

- Geringe überbaubare Grundstücksflächen (GRZ 0,2),
- z.T. Verwendung vorhandener Verkehrsflächen,
- Festsetzungen von Flächen, die von Überbauung freizuhalten sind
- eine Begrenzung von Geländeänderungen.
- umfangreiche öffentliche und private Grünflächen
- Festsetzungen von Pflanzgebieten,
- Erhaltung und Pflege der Kastanienallee sowie die Kastanienreihe

- an der Klosterstrasse
wasserdurchlässige Belagsgestaltung, insbesondere bei den Stellplätzen.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen:

Als Ausgleichsfläche werden ein vorhandener Acker mit ca. 14.000 m² sowie der Umgriff für die Kastanienallee mit ca. 1.650 m² als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur Landschaft und Boden festgesetzt (s. Beiblatt zu Anlage G₂ und G₃).

5.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen zum gleichwertigen Ersatz der durch den Eingriff entstehenden Folgen ist die Ergänzung der Bachuferbepflanzung, die Anlage und Pflege eines Feldgehölzes mit Sträuchern und Bäumen und eine zweischürigen Wiese. Die 1. Mahd soll nicht vor dem 15. Juli d.J. erfolgen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Die Wiese ist nicht zu düngen.

Die Kastanienallee z.T. gemischt mit Linden ist zu erhalten, zu pflegen z.B. durch eine Kronensanierung und gegfl. nachzupflanzen. Das ergibt folgende Berechnung:

Die Eingriffsfläche beträgt ca. 24.500 m². Die Ausgleichsfläche beträgt ca. 7.350 m². Das ergibt einen Kompensationsfaktor von 0,3. Dieser Wert liegt im Mittel von Feld BI mit einem Faktor von 0,2 – 0,5. Der Wert wurde gewählt, weil der Eingriff mäßig ist und im Baugebiet umfangreiche grünordnerische Maßnahmen den Eingriff mindern.

5.4 Zuordnungsfestsetzung und Sicherung:

Das Feldgehölz, die Streuobstwiese und die Bachuferbepflanzung sind dem Baugebiet im Planbereich A zugeordnet.

Die Gemeinde ist im Eigentum der Kastanienallee und wird die Ausgleichsflächen Flur-Nr.389 erwerben und die Ausgleichsmaßnahmen selber durchführen. Der Aufwand dafür wird im Umlegungsverfahren anteilig nach Zuordnung berücksichtigt.

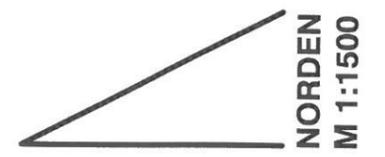
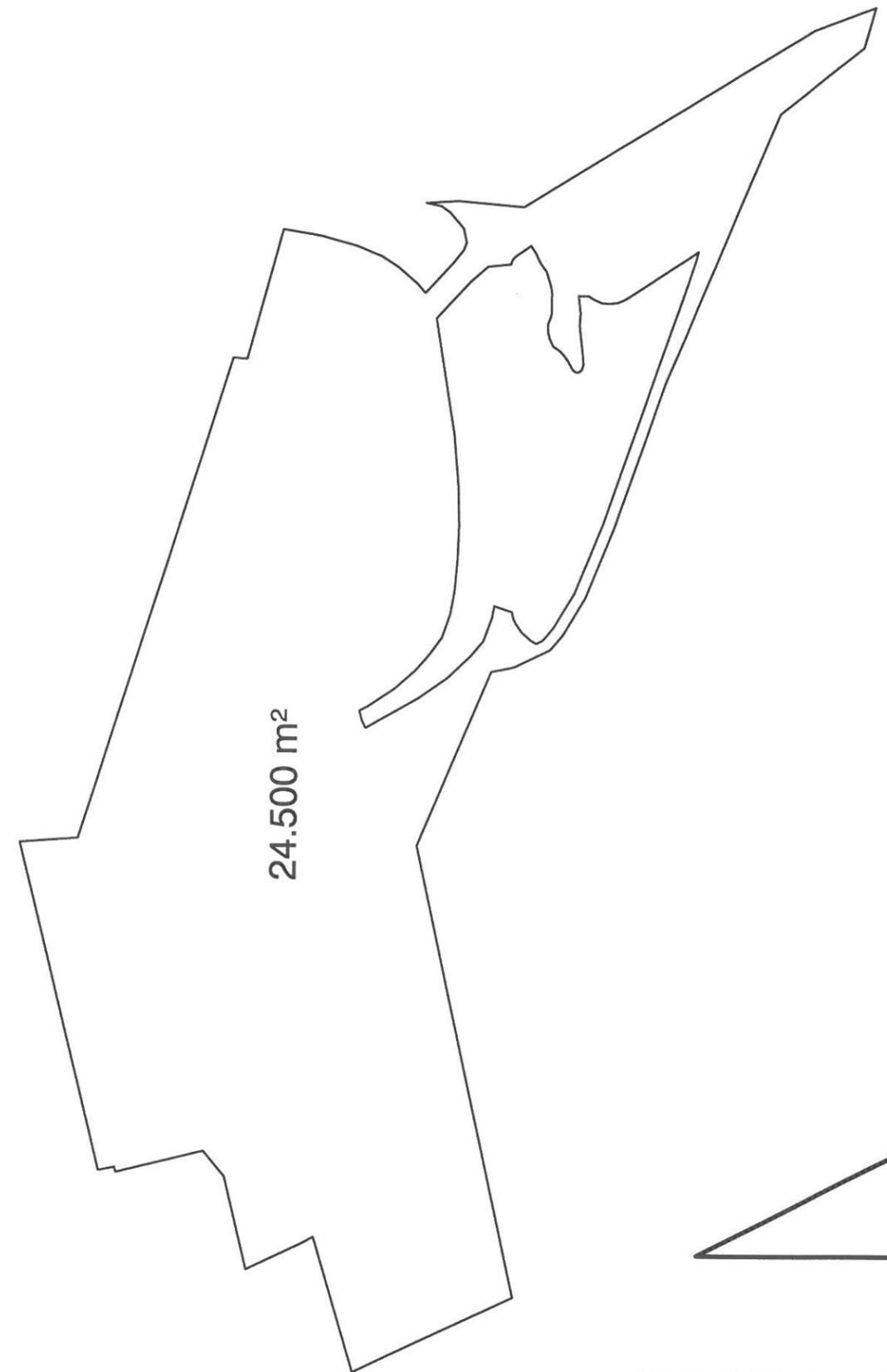
6. Abwägung:

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist ausgeglichen.

Schondorf, den	08.09.2003	geändert:	22.09.2003
geändert:	26.01.2004	geändert:	28.07.2004
geändert:	20.09.2004	geändert:	27.09.2004
geändert:	28.02.2005	geändert:	30.05.2005
geändert:	30.01.2006		

.....*Th. J. Eckardt*.....
Architekt Dipl.-Ing. Th. Eckardt

G₂ Anlage 2 Ermittlung der Eingriffsfläche



G₃ Anlage 3 Ermittlung der Ausgleichsfläche

