

SPORTPLATZ

SCHULE PAUSEHOF

FUSSWEG

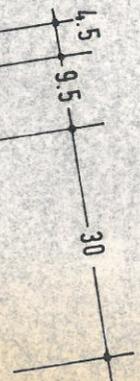
299/1

87

St

297/1

MI	I+D
GRZ	GFZ
0.22	0.35
	32-38°



532

295

530

525

297

535

546

545

298

297

540

14.0 m

535

295

12.5 m

12.5 m

16.0 m

15.0 m

15.0 m

16.0 m

16.0 m

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.1. BAUWEISE:

### 0.1.1. offen

## 0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:

### 0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 650 qm

## 0.3. EINFRIEDUNGEN:

- 0.3.1. Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung  
Holzlatten- und Hanichelzaun: Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Seitliche und rückwärtige Begrenzungen können als Maschendrahtzaun oder wie an der Straßenfront vorgesehen, eingezäunt werden.
- Höhe der Zäune: über Straßenoberkante bzw. über natürlichem Gelände höchstens 1,0 m
- Sockelhöhe: über Straßenoberkante bzw. über natürlichem Gelände höchstens 0,10 m

## 0.4. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:

- 0.4.1. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.  
Traufhöhe: nicht über 2,75 m  
Kellergaragen sind unzulässig.
- 0.4.2. Ein Abschleppen des Hauptdaches über die Garage ist zulässig.
- 0.4.3. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden und darf nicht eingezäunt werden.
- 0.4.4. Die Garage kann innerhalb des Hauptgebäudes untergebracht werden (Geschoßgarage).
- 0.4.5. Die Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zu errichten.

## 0.5. GEBÄUDE:

### 0.5.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.

- Dachform: Satteldach 32 - 38°  
Dachdeckung: naturrote Pfannen oder Biber  
Dachgaupen: Giebelgaupen sind zulässig, SchlepPGAUPEN sind unzulässig
- Kniestock: nicht über 0,70 m  
Sockel: nicht über 0,30 m
- Dachüberstand am Ortsgang: mindestens 0,30 m, nicht über 1,00 m, bei Balkon bis 1,50 m
- Dachüberstand an Traufe: mindestens 0,40 m, nicht über 1,00 m  
Wandhöhe: bei I+D talseitig nicht über 4,10 m ab natürlicher Geländeoberfläche

### 0.5.2. Die Baukörper sind so zu gestalten, daß ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht. Insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge, Loggien und Übereckbalkone sowie unruhige Gliederungen unzulässig.

### 0.5.3. Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und Flächen mit senkrechter Holzverschalung zulässig. Holzverschalungen sind

0.5.4. Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Sprossen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Größen müssen zu mindest gleichgeneigte Diagonalen aufweisen.

0.5.5. Fenster- und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, daß sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden.

0.6. BEPFLANZUNG:

0.6.1. Eingrünung des Baugebietes:

Zur Einbindung in die Landschaft ist der private Grünstreifen mit standortgerechte, heimische Gehölze in unterschiedlichen Formationen zu bepflanzen, sowie der Bereich im Süden und Osten der Gemeinbedarfsfläche.

Die Pflanzdichte setzt sich aus einer Baumreihe (Einzelabstand ca. 10,0 m), sowie einer 3-reihigen Strauchhecke (Einzel- und Reihenabstände ca. 1,50 m).

Für die Pflanzung von Einzelbäumen und der Deck- und Schutzpflanzung wird die Verwendung der Ziffer 0.6.5. ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.

0.6.2. Bepflanzung der Gärten:

Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten muß landschaftsgerrecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschl. Obstbäumen erfolgen. Je 200 qm ist ein Großbaum und ein Kleinbaum (wahlweise ein Obstbaum) zu pflanzen.

Für die Pflanzung von Einzelbäumen und der Deck- und Schutzpflanzung wird die Verwendung der Ziffer 0.6.5. ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.

0.6.3. Die westliche Eingrünung für die Gemeinbedarfsfläche ist mit heimischen Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen.

Für die Pflanzung von Einzelbäumen und der Deck- und Schutzpflanzung wird die Verwendung der Ziffer 0.6.5. ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.

0.6.4. Folgende Mindestgrößen sind zu beachten:

Großbäume:	Stammbüsche 3 - 4 x verpflanzt
	Ballenware, STU 20/25, Höhe 400 - 500
Kleinbäume:	Stammbüsche, 3 - 4 x verpflanzt
(Wuchshöhe bis 15 m)	STU 16/18, Höhe 350 - 400, Koniferen 250 - 300
Sträucher:	2 x verpflanzt, mit Ballen 125 - 150
geschnittene Hecken:	2 - 3 Stück je m, 2 x verpflanzt, 125 - 150, Koniferen 100 - 125 mit Ballen

0.6.5. Für die Einzelbäume und die Deck- und Schutzpflanzung stehen folgende Arten zur Wahl:

Großbäume:	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Betula pendula	Sandbirke
	Fraxinus excelsior	Gem. Esche
	Platanus acerifolia	Platane
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Salix alba	Silberweide
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia cordata	Winterlinde
	Pinus Sylvestris	Kiefer

Behandlung  
deckenden  
schlaufend.  
nen als  
ont vor-

m Gelände

m Gelände

tand  
t werden.

n

n zu

sind

ssener  
und  
ngen

chen  
d  
ge-

Kleinbäume:	Acer campestre Carpinus betulus Alnus glutinosa Alnus incana	Feldahorn Hainbuche Schwarzerle Grauerle
Sträucher:	Coryllus avellana Cornus sanguinea Prunus spinosa Rhamnus frangula Viburnum lantana Sambucus nigra Rosa canina	Haselnuß G. Kornelkirsche Schlehdorn Faulbaum Woll. Schneeball Schw. Hollunder Hundsrose

Die Nu  
1.  
1.2.  
1.2.1.

2.  
2.1.  
2.1.1

0.6.6. Negativliste für die Umgebung des Kinderspielplatzes:

nicht zulässig:	Lonicera xylosteum Ligustrum vulgare Euonymus europaeus Taxus baccata Thuja Weitere Pflanzarten sind 21/1976 zu entnehmen.	Heckenkirsche Liguster Pfaffenhütchen Eibe Lebensbaum aus MABl.Nr. 21/1976 zu entnehmen.
-----------------	--	--

3.  
3.1.

0.6.7. Für Hecken sind folgende Gehölze zulässig:

nicht zulässig:	Carpinus betulus Fagus sylvatica Ligustrum vul."Atrov." Picea omorica (und geeignete Arten)	Hainbuche Rotbuche Liguster serb. Fichte
nicht zulässig:	Thuja (in allen Arten) Chamaecyparis (in allen Arten)	Lebensbaum Scheinzypresse

3.2.  
4.  
4.1.  
4.2.

0.6.8. Für die bodenbedeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten.  
(Mindestqualität: 2xv. m. TB. 30/40; Pflanzdichte: 5 Stück/qm).

6.  
6.1.  
6.2.  
6.3.  
6.4.

0.6.9. Sicherstellung des Pflanzraumes:

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen. Für Bäume in Belagsflächen sind Baumgruben von 200 x 200 x 100 cm vorzusehen. Befahrbare Baumgruben sind wasserdurchlässig (gelochte Betonplatten oder ähnliches) abzudecken.

9.  
9.1.

0.6.10 Verkehrsflächen:

Die Befestigung der Verkehrsflächen (Straße, Parkplatz, Gehweg) sind einheitlich auszuführen.

9.2.  
9.3.

0.6.11. Bepflanzung entlang der Erschließungsstraße (Allee):

Für die Einzelbäume (Allee) stehen folgende Arten zur Wahl:

Acer Platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatonus	Bergahorn

13.  
13.1.  
13.2.

0.7. Bestehendes Gebäude:

Der Kindergarten und die Turnhalle auf der Fl.St.Nr. 297/1  
Dachform: Satteldach 8°  
Traufhöhe: bei II talseitig nicht über 9,70 m  
ab natürlicher Geländeoberfläche

13.3.  
13.4.

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1981.

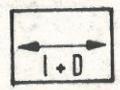
**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:**

**1.2. GEMISCHTE BAUFLÄCHEN:**

1.2.1. **MI** Mischgebiet § 6 BauNVO

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:**

2.1. Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschößzahl.  
 2.1.1. als Höchstgrenze Erdgeschoß und Dachgeschoß (kein Vollgeschoß)  
 im Wege der Ausnahme kann das Dachgeschoß als Vollgeschoß zugelassen werden.  
 bei MI GRZ = 0,22 GFZ = 0,35  
 Die Bebauung ist nach dem Split Level-System durchzuführen (siehe Systemschnitt).



**3. BAUWEISE, BAUGRENZEN:**

3.1.  offen, nur Einzelhäuser zulässig

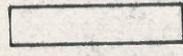
3.2.  Baugrenze

**4. BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF:**

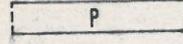
4.1.  Turnhalle

4.2.  öffentlicher Kindergarten

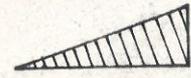
**6. VERKEHRSFLÄCHEN:**

6.1.  öffentliche Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)

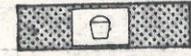
6.2.  öffentliche Gehwege

6.3.  öffentliche Parkflächen

6.4.  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

6.5.  Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 1,0 m Höhe unzulässig. Ausgenommen sind einzelne hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3,0 m (Einzelbaum siehe Ziff. 13.2.)

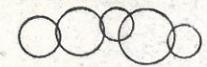
**9. GRÜNFLÄCHEN:**

9.1.  Spielplatz für den Kindergarten

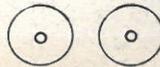
9.2.  Straßenbegleitgrün

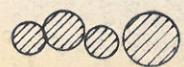
9.3.  privater Grünstreifen zum Anpflanzen von Deck- und Schutzbepflanzungen (siehe Ziff. 0.6.1. u. 13.1.)

**13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:**

13.1.  Deck- und Schutzpflanzung als dichte Gehölzpflanzung (siehe Ziff. 0.6.1. Absatz 2)

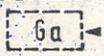
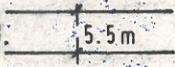
13.2.  zu pflanzender Einzelbaum (siehe Ziff. 0.6.11.)

13.3.  zu pflanzender Einzelbaum (veränderbar) (siehe Ziff. 0.6.1., Abs. 1 u. 3, sowie Ziff. 0.6.)

13.4.  geschlossener Baum- und Strauchbestand zu erhalten.

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

## 15. SONSTIGE PLANZEICHEN:

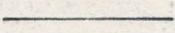
- 15.1.  Flächen für Garagen
- 15.2.  Flächen für Garagenzufahrt
- 15.3.  Flächen für Stellplätze
- 15.4.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 15.5.  Firstrichtung
- 15.6.  Böschung
- 15.7. z.B.  Maßzahl

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

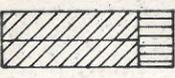
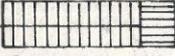
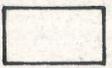
## 16. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

- 16.1.  Nutzungsschablone  
 1. Baugebiet  
 2. Zahl der Vollgeschoße  
 3. Grundflächenzahl  
 4. Geschoßflächenzahl  
 5. Bauweise  
 6. Dachneigung
- 16.2.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
- 16.3. z.B.  Grundstücksnumerierung

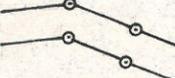
## 17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:

- 17.1.  Grenzstein
- 17.2.  Flurstücksgrenze,

## 18. BAUWERKE:

- 18.1.  Bestehender Kindergarten und Turnhalle auf der Fl.St.Nr. 297/1. Satteldach, Dachneigung 8°, Traufhöhe: 9,70 m
- 18.2.  Bestehendes Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 18.3.  Bestehendes Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 18.4.  Geplantes Wohngebäude

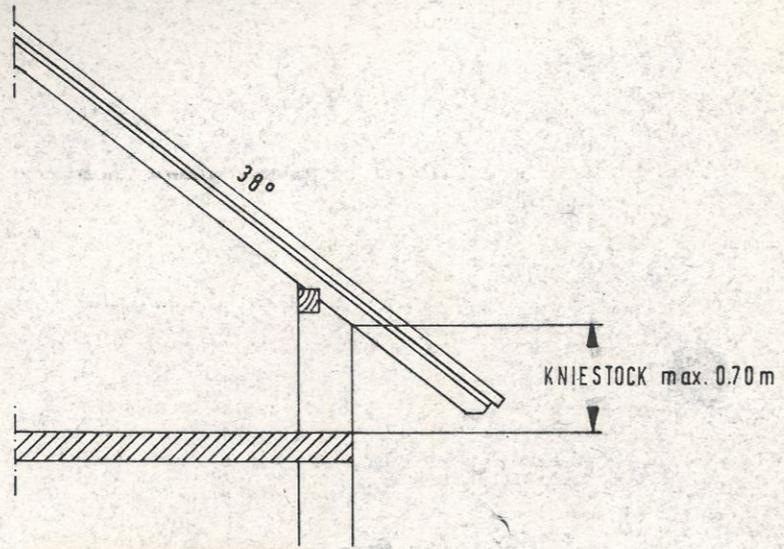
## 19. STRASSEN UND WEGE:

- 19.1.  abgemarkter Weg

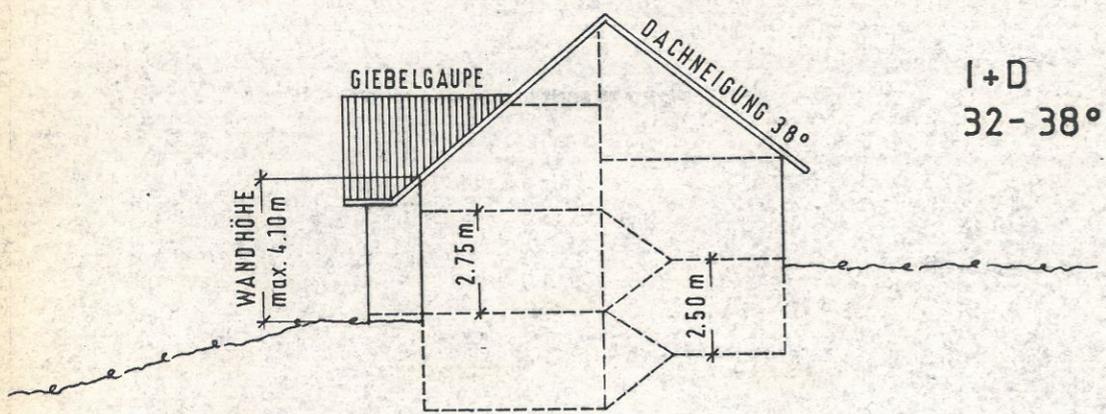
## 20. VERSCHIEDENES:

- 20.1. z.B.  Höhenlinien
- 20.2. z.B.  Flurstücksnummern

# SYSTEMSCHNITTE



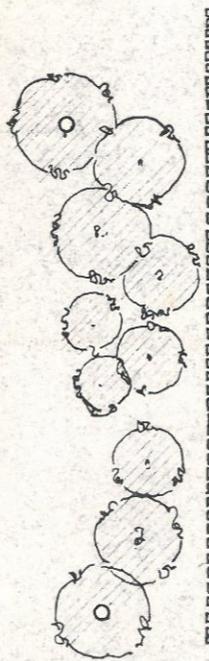
M = 1:50



SPLIT LEVEL - BAUWEISE  
SCHNITT M=1:200

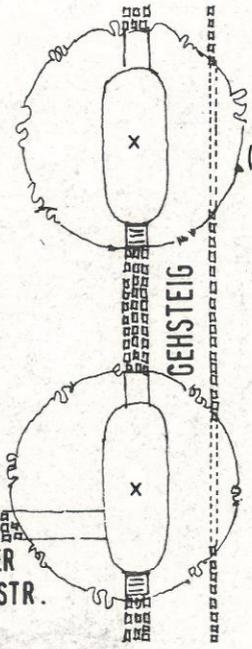
# STRASSENPROFIL

EINZELBAUM VERÄNDERBAR (SIEHE ZIFF. 13.3)  
DECK - UND SCHUTZPFLANZUNG (SIEHE ZIFF. 13.1)



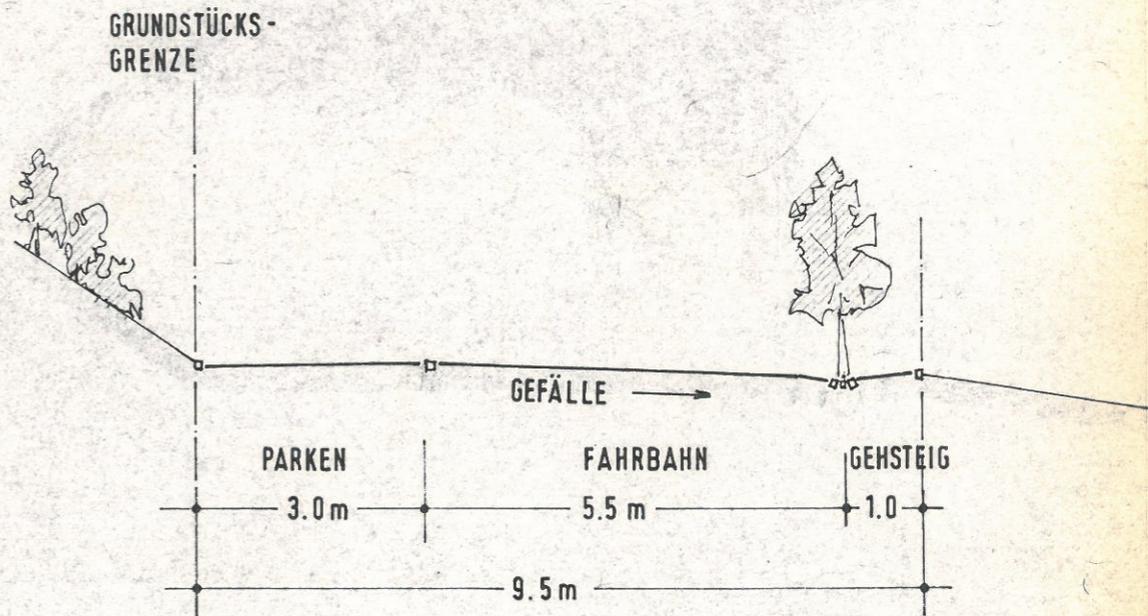
PARKSTREIFEN

FAHRBAHN



EINZELBAUM  
(SIEHE ZIFF. 13.2)

PFLASTERREIHE AN DER  
EINFAHRT ZUR WOHNSTR.



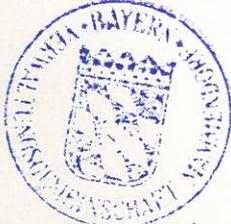
1. Der Gemeinderat Oberschweinbach hat in der Sitzung vom 18.12.81 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes wurde am 30.12.1981 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BBauG).

Oberschweinbach, den 18.01.83  
.....  
Siegel .....  
1. (Bürgermeister) Hartl



2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG vom 09.12.82 bis 11.01.83 Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich durch ..... mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in der Gem. Oberschweinbach und VG Mammendorf öffentlich dargelegt.

Oberschweinbach, den 18.01.1983  
.....  
Siegel .....  
1. (Bürgermeister) Hartl



3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 04.05.83 bis 07.06.83 (1. Auslegung) in Gem. Ober- und VG Mammendorf vom 02.05.84 bis 04.06.84 (2. Auslegung) in schweinbach öffentlich ausgelegt.

Oberschweinbach, den 20.06.1983  
.....  
Siegel .....  
1. (Bürgermeister) Hartl



4. Die Gemeinde Oberschweinbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 13.06.84 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Oberschweinbach, den 19.06.1984  
.....  
Siegel .....  
1. (Bürgermeister) Hartl



5. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 13.02.85 Nr. 11/1-610-11/6-566 gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz = ZustVBauG/SBauFG - vom 6.7.1982 (GVBl. S 450) genehmigt.

Fürstenfeldbruck, den 8.7.1985  
(Sitz der Genehmigungsbehörde)  
.....  
Siegel ~~.....~~ Borne mann  
jur. Staatsbeamter



6. Die Genehmigung ist am 23.05.85 Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich durch ..... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden ..... zu jedermanns Einsicht bereit. Auf die Rechtswirkung des § 44 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2, § 155 a BBauG wurde hingewiesen.

Oberschweinbach, den 12.06.85  
.....  
Siegel .....  
1. (Bürgermeister) Hartl

