

P R Ä M B E L

=====

Die Gemeinde Oberschweinbach erläßt gemäß § 2 Abs. 1
und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F.
der Bekanntmachung vom 18. 8. 1976, geändert durch
Gesetz vom 6. 7. 1979 (BGBl. I S. 949), Art. 23
der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 26. 10. 1982
(GVBl. S 903) Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 2. 7. 1982
(GVBl. S. 419) und der Verordnung über die bauliche
Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom
15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763) diesen Bebauungsplan
als Satzung.

WA	(I+D)
GRZ	GFZ
0.25	0.4
T.H.	

4.20 (E)

WA	(I+D)
GRZ	GFZ
0.25	0.4
T. H.	
4.20	(D)

ÜBERSCHWEMMUNGSGRENZE
 H Q 100 BEST. ZUSTAND
 (SIEHE ANHANG IN DER BEGRÜNDUNG)

Kanal

FUSSWEG

Bach

Kreisstr.



0.1. BAUWEISE:

0.1.1. offen (siehe Ziff. 3.1. und 3.2. Planliche Festsetzungen)

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 480 qm

0.2.2. Bei geplanten Doppelhausgrundstücken = 400 qm

0.3. EINFRIEDUNGEN:

0.3.1. Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung
 Senkrecht stehender Hanichelzaun. Oberflächen-
 behandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel
 ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor
 Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m
 niedriger als Zaunoberkante.

Seitliche und rückwärtige Begrenzung
 Maschendrahtzaun aus verzinktem Maschendraht
 mit Stahlrohr- oder T-Eisensäulen.

Lockere Heckenhinterpflanzung aus bodenstän-
 digen Arten, wie Hainbuche, Liguster, Weißdorn usw.
 zulässig. Landschaftsfremde Arten wie Thujen, Schein-
 zypressen und dergleichen sind ausgeschlossen.
 über Straßenoberkante höchstens 1,00 m

Höhe des Zaunes:
 Höhe der seitlichen
 und rückwärtigen Be-
 grenzung:
 Sockelhöhe:

über Straßenmitte höchstens 1,00 m
 über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens
 0,20 m

0.4. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE:

0.4.1. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachdeckung dem Haupt-
 gebäude anzupassen.

Traufhöhe: nicht über 2,75 m
 Kellergaragen sind unzulässig.

0.4.2. Das Hauptdach kann über die Garage gezogen werden. Die Traufe an
 der Grundstücksgrenze darf dabei nicht höher als 2,75 m ab Gelän-
 deoberkante sein.

0.4.3. Die Zufahrtsflächen der Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.

0.5. GEBÄUDE:

0.5.1. Dachform: Satteldach 33 - 40°
 Dachdeckung: naturrote Pfannen oder Biber
 Dachgaupen: Giebelgaupen sind zulässig, Schleppgaupen
 sind unzulässig

Kniestock: nicht über 1,30 m

Sockel: mindestens 0,30 m, nicht über 1,00 m

Dachüberstand an mindestens 0,30, nicht über 1,00 m

Ortgang: bei Balkon bis 1,50 m

Dachüberstand an mindestens 0,40 m, nicht über 0,80 m

Traufe:

Traufe: nicht über 4,20 m talseitig ab natürlicher
 Geländeoberfläche

0.6

0.6

0.6

0.6

0.6

0.6

0.

0.6. BEPFLANZUNG:

0.6.1. Der Grünstreifen entlang der Kreisstraße FFB 2 ist alleeartig zu bepflanzen. Der Abstand der Einzelbäume sollte 10 m nicht überschreiten. Die Bepflanzung sollte mit großkronigen Laubbäumen z. B. Spitzahorn, Stammumfang 20 - 25 cm erfolgen.

0.6.2. Auf den nach baulichen Vorschriften nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf je 150 qm mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum standortgemäßer bzw. ortsüblicher Art, mindestens 5 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen. Landschaftsfremde und züchterisch beeinflusste Arten über 4,0 m sind unzulässig.

0.6.3. Die Bepflanzung des Pflanzstreifens entlang des Baches ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen wie z. B. Esche, Strauch- und Baumweide, Erlen, Wasserschneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen u. a. durchzuführen.

0.6.4. Für die Planung zwischen den Baugrenzen mit Einzelbäumen und der Deck- und Schutzpflanzung wird auf die Verwendung der Ziffer 0.6.5. ausgewiesenen Bäume und Sträucher hingewiesen.

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	Gen. Esche
	Platanus acerifolia	Platane
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Salix alba	Silberweide
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia cordata	Winterlinde
	Pinus Sylvestris	Kiefer
Kleinbäume:	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Alnus glutinosa	Schwarzerle
	Alnus incana	Grauerle
Sträucher:	Coryllus avellana	Haselnuß
	Cornus sanguinea	G.Kornelkirsche
	Prunus spinosa	Schlehdorn
	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Viburnum lantana	Woll. Schneeball
	Sambucus Nigra	Schw. Hollunder
	Rosa canina	Hundsrose

0.6.6. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

ZEIC

Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1981!

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1. WOHNBAUFLÄCHEN:

1.1.1. **WA** Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

2.1.  Zwingend Erdgeschoß und Dachgeschoß (kein Vollgeschoß). Im Wege der Ausnahme kann das Dachgeschoß als Vollgeschoß zugelassen werden.
bei WA GRZ = 0,25 GFZ = 0,4

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN:

3.1.  nur Einzelhäuser zulässig

3.2.  nur Doppelhäuser zulässig

3.3. TH Traufhöhe

3.4.  Baugrenze

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE:

5.1.  überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

6. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN:

6.1.  Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)

6.2.  Gehweg

6.3.  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN:

7.1.  Umformerstation (Trafo)

9. GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG:

9.1.  Straßenbegleitgrün (Allee)

9.2.  Pflanzgebot für Einzelbäume

9.3.  Pflanzstreifen mit Pflanzgebot für Baumgruppen

9.4.  Pflanzstreifen mit Pflanzgebot für Buschgruppen

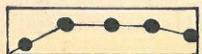
13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

13.1.  Flächen für Garagen

13.2.  Flächen für Garagenzufahrt

13.3.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

13.4.  Firstrichtung

13.5.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

14.

14.1

14.2

14.3

14.4

16.

16.2

16.2

16.2

16.3

16.3

16.3

16.3

16.3

16.3

16.4

16.4

16.5

16.5

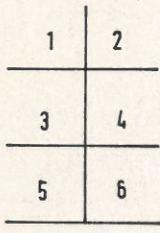
16.8

16.8

16.8

14. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

14.1. ▼ Garagenzufahrt (siehe Ziffer 0.4.3.)

14.2.  Nutzungsschablone
 Feld 1 = Baugebiet
 Feld 2 = Zahl der Vollgeschosse
 Feld 3 = Grundflächenzahl
 Feld 4 = Geschoßflächenzahl
 Feld 5 = Traufhöhe
 Feld 6 = Bauweise

14.3. - - - - - Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)

14.4.  Grundstücksnumerierung

16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:

16.2. GRENZPUNKTE UND GRENZEN:

16.2.1. ○ Grenzstein

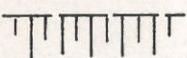
16.2.2. - x - x - x Entfallende Grundstücksgrenzen

16.3. BAUWERKE:

16.3.1.  Bestehendes Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

16.3.2.  Bestehendes Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

16.3.3.  Geplantes Wohngebäude

16.3.4.  Böschung

16.3.5.  Brücken

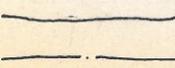
16.4. STRASSEN UND WEGE:

16.4.1.  abgemarkter Weg

16.5. GEWASSER:

16.5.1.  Bach (Pfeil = Fließrichtung) mit Uferböschung

16.8. VERSCHIEDENES:

16.8.1.  530 Höhenlinien
535

16.8.2. z.B. 208 Flurstücksnummern

1. Der Gemeinderat Oberschweinbach..... hat in der Sitzung vom 18.12.81... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß des Bebauungsplanes wurde am 31.12.81..... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BBauG).



Siegel

Oberschweinbach, den 10.08.82.....

.....
1. (Bürgermeister) Harti

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG vom 01.07.82 bis 03.08.82... ortsüblich durch Aushang an den Amtstafeln mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in Gem. Oberschweinbach u. VG Hammendorf öffentlich dargelegt.



Siegel

Oberschweinbach, den 10.08.82.....

.....
1. (Bürgermeister) Harti

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 16.12.82 bis 19.01.83... (1. Auslegung) in d. Gem. Ober- u. VG Hammendorf vom bis (2. Auslegung) in schweinbach öffentlich ausgelegt.



Siegel

Oberschweinbach, den 25.01.83.....

.....
1. (Bürgermeister) Harti

4. Die Gemeinde Oberschweinbach..... hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.04.83..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.



Siegel

Oberschweinbach, den 26.04.83.....

.....
1. (Bürgermeister) Harti

5. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 25.04.84..... Nr II/1-610-11/6-553 gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz = ZustVBBauG/StBauFG) - vom 6.7.1982 (GVBl. S 450) genehmigt.



Siegel

Fürstenfeldbruck, den 3.10.1985...
(Sitz der Genehmigungsbehörde)

i.A.

Küppers

für. Staatsbeam.

6. Die Genehmigung ist am 13.08.85..... ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln..... 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.



Siegel

Oberschweinbach, den 12.09.85.....

.....
1. (Bürgermeister) Harti