VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
MAMMENDORF

GEMEINDE OBERSCHWEINBACH

BEBAUUNGSPLAN

GÜNZLHOFEN — WALDSTRASSE

ENTWURF

DER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES LIEGT AM NORDWESTLICHEN ORTSRAND VON GÜNZLHOFEN, AN DER WALDSTRASSE.
ER UMFASST DIE TEILFLÄCHEN AUS FL. NR. 49, UND 529

PRÄAMBEL

DIE GEMEINDE OBERSCHWEINBACH ERLÄSST GEMÄSS § 2 ABS. 1 UND §§ 9,10 DES BAUGESETZBUCHES -Bau GB- i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG, VOM 08. 12. 1986. (BGB. IS. 2253), ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN - GO -i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 06. 01. 1993. (GVBL S. 65.) ART. 91

PRÄAMBEL

DIE GEMEINDE OBERSCHWEINBACH ERLÄSST GEMÄSS § 2 ABS. 1 UND §§ 9,10 DES BAUGESETZBUCHES -Bau GB- i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG, VOM 08. 12. 1986. (BGB. IS. 2253), ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN - GO -i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 06. 01.1993. (GVBI. S. 65), ART. 91 DER BAYER. BAUORDNUNG - BayBO - (BayRS 2132 - 1 -I) UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE - BauNVO - i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 15. 09. 1977. (BGBI. I S. 1763), ZULETZT GEÄNDERT DURCH VERORDNUNG VOM 23. 01. 1990. (BGBI. I S. 127), DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

SATZUNG

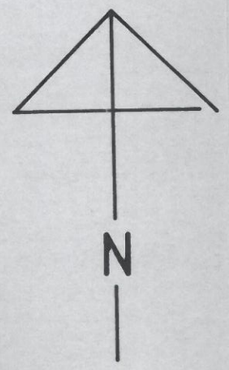
GEFERTIGT: 28. 10. 1994 / DOMIC
ERGÄNZT: 12. 10. 1995 / DOMIC
29. 04. 1996 / DOMIC
01. 08. 1996 / DOMIC

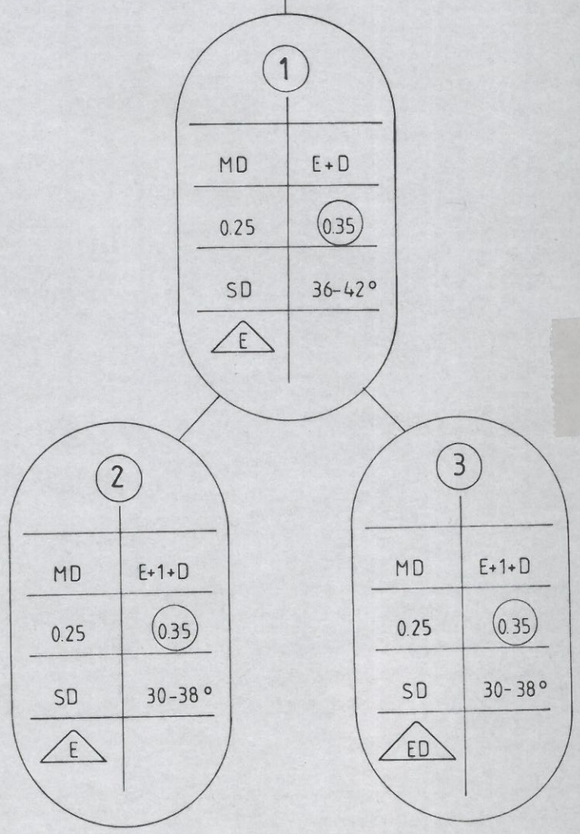
ARCHITEKTURBÜRO :

DIPL. ING. FRANZ KESER

MAISACHER STRASSE 8
82 282 AUFKIRCHEN

TEL. 08145 / 5449 FAX. 08145 / 5238





LAGEPLAN M. 1:1000

GEMEINDE OBERSCHWEINBACH

GEMARKUNG GÜNZLHOFEN

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

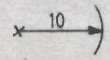
1. GELTUNGSBEREICH

1.1		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
1.2		BAUGRENZE
1.3		UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN
1.4	(1)	NUMMER DES BAUGEBIETES MIT FLÄCHENGLEICHER NUTZUNG : z.B. NR. 1

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1	MD	DORFGEBIET, § 5 BauNVO
2.2	E+D	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, z.B. ERD- UND DACHGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE (WOBEI DACHGESCHOSS NACH ART. 2 Abs. 4 BayBO ALS VOLLGESCHOSS MÖGLICH IST)
2.3	E+1+D	ZWEI VOLLGESCHOSSE + DACHGESCHOSS MÖGLICH (WOBEI DAS DACHGESCHOSS KEIN VOLLGESCHOSS NACH ART. 2 Abs. 4 BayBO SEIN DARF).
2.4	0.25	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ), § 19 BauNVO, 0,25 MAXIMAL ZULÄSSIG
2.5	(0.35)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ), § 20 ABS. 3 SATZ 2 BauNVO; 0,35 MAXIMAL ZULÄSSIG AUFENTHALTSRÄUME IN NICHT VOLLGESCHOSSEN WERDEN BEI DER GFZ-BERECHNUNG HERANGEZOGEN
2.6	E	OFFENE BAUWEISE; EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
2.7	ED	OFFENE BAUWEISE; EINZEL- ODER DOPPELHAUS ZULÄSSIG
2.8	SD	SATTELDACH FÜR HÄUSER UND GARAGEN VORGESCHRIEBEN
2.9	30-38°	DACHNEIGUNG, z.B. 30-38 GRAD

3. VERKEHRSFLÄCHEN

3.1		ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
3.2		ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE, VERKEHRSBERUHIGT AUSGEBAUT (FAHR-,GEH, SPIELFLÄCHE)
3.3		STRASSEN UND GEHWEGBEGRENZUNG
3.4		ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
3.5		KURVENRADIUS z.B. 10 METER

2.4	0.25	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ), § 19 BauNVO, 0,25 MAXIMAL ZULÄSSIG
2.5	(0.35)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ), § 20 ABS. 3 SATZ 2 BauNVO; 0,35 MAXIMAL ZULÄSSIG AUFENTHALTSRÄUME IN NICHT VOLLGESCHOSSEN WERDEN BEI DER GFZ-BERECHNUNG HERANGEZOGEN
2.6	E	OFFENE BAUWEISE; EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
2.7	ED	OFFENE BAUWEISE; EINZEL- ODER DOPPELHAUS ZULÄSSIG
2.8	SD	SATTELDACH FÜR HÄUSER UND GARAGEN VORGESCHRIEBEN
2.9	30-38°	DACHNEIGUNG, z.B. 30-38 GRAD

3. VERKEHRSFLÄCHEN

3.1		ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
3.2		ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE, VERKEHRSBERUHIGT AUSGEBAUT (FAHR-,GEH, SPIELFLÄCHE)
3.3		STRASSEN UND GEHWEGBEGRENZUNG
3.4	P	ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
3.5	x 10	KURVENRADIUS z.B. 10 METER

4. GRÜNORDNUNG

4.1		NEU ZU PFLANZENDE BÄUME
4.2		PFLANZGEBOT LT. TEXTFESTSETZUNG B.5.4
4.3		VERKEHRSBEGLEITGRÜNFLÄCHE

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

5.1		FIRSTRICHTUNG (DIE LÄNGERE SEITE DES HAUPTGEBÄUDES IST IN FIRSTRICHTUNG ANZUORDNEN)
5.2	3	MASSZAHL z.B. 3.0 METER

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.1 ALS MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE WIRD 500 QM FESTGESETZT, AUSGENOMMEN BEI GRUNDSTÜCKEN FÜR DOPPELHAUSHÄLFTEN.

1.1.2 DIE MAX. KNIESTOCKHÖHE BETRÄGT BEI E+D 0.50m; BEI E+1+D 0.30m (NUR KONSTRUKTIV); GEMESSEN VON OBERKANTE ROHDECKE BIS UNTERKANTE SPARREN IN DER FLUCHT DER AUßENWAND.

1.1.3 BAUVORHABEN MÜSSEN SICH ORGANISCH IN DAS GELÄNDE EINFÜGEN; DAS ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD BEEINTRÄCHTIGENDE ABGRABUNGEN ODER AUFSCHÜTTUNGEN SIND NICHT ZULÄSSIG. JEDEM BAUANTRAG IST EIN LÄNGS- UND QUERSCHNITTSPLAN MIT ANGABE DER HÖHEN DES VORHANDENEN UND DES GEPLANTEN GELÄNDES BEIZUFÜGEN.

1.1.4 DIE HÖHE DER OBERKANTE DES ERDGESCHOßROHFUßBODENS, GEMESSEN VON DER SICH NACH DER STRASSENAUSBAUPLANUNG DER GEMEINDE ERGEBENDEN GELÄNDEOBERFLÄCHE, DARF 0.10m, GEMESSEN AN DER HANGSEITIGEN GEBÄUDEAUßENWAND NICHT ÜBERSCHREITEN; SOLLTE DAS BAUGELÄNDE HÖHER SEIN ALS DIE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE, SO DARF DIE EGFOK 10cm ÜBER DER HÖCHSTEN STELLE DES NATÜRLICHEN GELÄNDES, GEMESSEN AN DER HANGSEITIGEN AUSSENWAND DES GEBÄUDES, ERRICHTET WERDEN.

1.1.5 BEI GEBÄUDEN MIT EINER MINDESTDACHNEIGUNG VON 35° SIND ALS DACHAUFBAUTEN NUR EINZELNE STEHENDE GAUBEN MIT SATTELDÄCHERN ZULÄSSIG.
DIE BREITE DER DACHGAUBEN MIT SATTELDÄCHERN DARF IM AUSMASS 1,50 m NICHT ÜBERSCHREITEN UND DARF AUCH NICHT BREITER SEIN ALS DIE DARUNTERLIEGENDEN FENSTER.
BEI GEBÄUDEN MIT EINER DACHNEIGUNG VON MEHR ALS 45° SIND AUCH SCHLEPPGAUBEN ZULÄSSIG.
DIE BREITE DER DACHGAUBEN MIT SCHLEPPDÄCHERN DARF 3,0 m NICHT ÜBERSCHREITEN.
DIE FENSTERROHBAUÖFFNUNG DER DACHGAUBEN DARF EINE MAX. HÖHE VON 1,26 m AUFWEISEN.
DIE DACHGAUBEN MÜSSEN EINEN ABSTAND VON MIND. DER DACHGAUBENBREITE VONEINANDER HABEN. ZU DEN SEITLICHEN DACHRÄNDERN (ORTGANG) IST EIN ABSTAND VON MIND. 2,5 m EINZUHALTEN.
DIE GAUBEN DÜRFEN ZUSAMMEN HÖCHSTENS 1/3 DER GESAMTEN FIRSTLÄNGE EINNEHMEN.
DIE EINDECKUNG UND VERKLEIDUNG VON DACHGAUBEN SIND IN MATERIAL UND FARBE DEM HAUPTDACH ANZUPASSEN.

1.1.6 ZWERCHGIEBEL SIND ZULÄSSIG, MÜSSEN ABER DEM HAUPT-

MIND. 2,5 m EINZUHALTEN.
DIE GAUBEN DÜRFEN ZUSAMMEN HÖCHSTENS 1/3 DER GESAMTEN FIRSTLÄNGE EINNEHMEN.
DIE EINDECKUNG UND VERKLEIDUNG VON DACHGAUBEN SIND IN MATERIAL UND FARBE DEM HAUPTDACH ANZUPASSEN.

1.1.6 ZWERCHGIEBEL SIND ZULÄSSIG, MÜSSEN ABER DEM HAUPTBAUKÖRPER UNTERGEORDNET SEIN.

1.1.7 UM DEN DÖRFLICHEN CHARAKTER DES BAUGEBIETES ZU WAHREN, SIND EINFACHE, RECHTECKIGE BAUKÖRPER ZU GESTALTEN, IM VERHÄLTNIS L : B VON 4 : 3. UNRUHIG WIRKENDE VOR- UND RÜCKSPRÜNGE SIND ZU VERMEIDEN.

1.1.8 DIE WANDFLÄCHEN DER GEBÄUDE SIND IN HELLEN TÖNEN ZU HALTEN, ZIERPUTZE SIND UNZULÄSSIG.

1.1.9 FASSADEN- UND GIEBELVERKLEIDUNGEN SIND IN HOLZKONSTRUKTIONEN AUSZUFÜHREN. GROSSFLÄCHIGE GIEBELAUFGLASUNGEN SIND UNZULÄSSIG.

1.2.0 DIE DACHEINDECKUNG IST MIT DACHPFANNEN ODER DACHZIEGELN IN ZIEGELROTEM ODER ROTBRAUNEM FARBTON VORZUNEHMEN.

1.2.1 DACHEINSCHNITTE UND DACHTERRASSEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

2. GARAGEN, NEBENGEBÄUDE UND STELLPLÄTZE

2.1 GARAGEN SIND NUR AUF DEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULÄSSIG.

2.2 FÜR WOHNEINHEITEN BIS 80 QM IST 1 STELLPLATZ NACHZUWEISEN.
FÜR WOHNEINHEITEN ÜBER 80 QM SIND 2 STELLPLÄTZE NACHZUWEISEN.

2.3 BEI ERRICHTUNG VON GRENZGARAGEN IST EINHEITLICHE GESAMTGESTALTUNG VORGESCHRIEBEN, ALS MAXIMALE ANBAULÄNGE FÜR GARAGEN AN DIE GRENZE WERDEN 8 METER FESTGESETZT.

2.4 SÄMTLICHE GARAGEN SIND IN DACHDECKUNG, FARBGESTALTUNG UND WANDOBERFLÄCHE DEM WOHNGEBÄUDE ANZUGLEICHEN.

2.5 STELLPLÄTZE SIND AUCH AUSSERHALB DER FESTGESETZTEN BAURÄUME UND FLÄCHEN FÜR GARAGEN ZULÄSSIG.

2.6 DIE AUSFÜHRUNGEN VON STELLPLÄTZEN, GARAGENZUFAHRTEN UND WEGEN SIND NUR MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN MATERIALIEN, WIE RASENGITTERSTEINEN, RASENPFLASTER, PFLASTER- ODER PLATTENBELÄGEN MIT FUGEN ZULÄSSIG.

3. EINFRIEDUNGEN

3.1 EINFRIEDUNGEN SIND NUR ALS SENKRECHTE STAKETENZÄUNE ZULÄSSIG. NUR ENTLANG DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE IST EIN BETONSOCKEL VON MAXIMAL 20 CM ZULÄSSIG. DIE GASAMTZAUNHÖHE (INKL. BEFESTIGUNGSPFOSTEN) DARF MAXIMAL 1,00 METER, GEMESSEN AB OBERKANTE STRASSE, BETRAGEN.

3.2 EBENFALLS ZULÄSSIG SIND MASCHENDRAHTZÄUNE MAXIMAL 1,00 METER HOCH ZWISCHEN DEN BAUGRUNDSTÜCKEN.

3.3 STEINMAUERN IN JEDER FORM SIND ALS EINFRIEDUNG UNZULÄSSIG.

4. NEBENANLAGEN

4.1 BAULICHE NEBENANLAGEN, WIE PERGOLEN, SICHTBLENDEN, SELBSTSTEHENDE GARTENHÄUSCHEN ETC. SIND IN HOLZKONSTRUKTION ZULÄSSIG. SIE DÜRFEN EINE HÖHE VON 2,50 METER UND EINE ANSICHTSFLÄCHE VON 8 QM NICHT ÜBERSCHREITEN. DIESE NEBENANLAGEN KÖNNEN AUSNAHMSWEISE ZUGELASSEN WERDEN.

5. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

5.1 PRO ANGEFANGENE 300 QM GRUNDSTÜCKSFLÄCHE WIRD DIE NEUPFLANZUNG MINDESTENS EINES HEIMISCHEN LAUBBAUMES (z.B. SPITZAHORN, FELDAHORN, BERGAHORN, WINTERLINDE, HAINBUCHE, EBERESCHE) MIT EINER MINDESTPFLANZGRÖSSE: HOCHSTAMM 3xv, 16 - 18 CM STAMMUMFANG FESTGESETZT.

5.2 FÜR DIE BEPFLANZUNG DER PRIVATGÄRTEN SIND ALLE FREMDLÄNDISCHEN UND ALLE ZÜCHTERISCH BEEINFLUSSTEN GEHÖLZE, EINSCHLIESSLICH IHRER TRAUER-, HÄNGE- UND SÄULENFORMEN, SOWIE BUNTLAUBIGE GEHÖLZE ÜBER 3,00 METER HÖHE UNZULÄSSIG: PFLANZLISTE SIEHE BEGRÜNDUNG.

5.3 BEI GESCHNITTENEN HECKEN SOLLEN NUR SOMMERGRÜNE GEHÖLZARTEN ZULÄSSIG SEIN; THUJEN SIND UNZULÄSSIG.

5.4 FÜR DIE ORTSRANDBEPFLANZUNG (A. 4.2.) IST MINDESTENS 1 PFLANZE (HEIMISCHER BAUM ODER STRAUCH) JE QM VORZUSEHEN, MINDESTPFLANZHÖHE STRAUCH 60 CM

HOCHSTAMM 3xv, 16 - 18 CM STAMMUMFANG FESTGESETZT.

5.2 FÜR DIE BEPFLANZUNG DER PRIVATGÄRTEN SIND ALLE FREMDLÄNDISCHEN UND ALLE ZÜCHTERISCH BEEINFLUSSTEN GEHÖLZE, EINSCHLIESSLICH IHRER TRAUER-, HÄNGE- UND SÄULENFORMEN, SOWIE BUNTLAUBIGE GEHÖLZE ÜBER 3,00 METER HÖHE UNZULÄSSIG: PFLANZLISTE SIEHE BEGRÜNDUNG.

5.3 BEI GESCHNITTENEN HECKEN SOLLEN NUR SOMMERGRÜNE GEHÖLZARTEN ZULÄSSIG SEIN; THUJEN SIND UNZULÄSSIG.

5.4 FÜR DIE ORTSRANDBEPFLANZUNG (A. 4.2.) IST MINDESTENS 1 PFLANZE (HEIMISCHER BAUM ODER STRAUCH) JE QM VORZUSEHEN, MINDESTPFLANZHÖHE STRAUCH 60 CM

5.5 FÜR DIE ORTSRANDGRUNDSTÜCKE SIND BEGRÜNUNGSPLÄNE MIT DEM BAUGESUCH EINZUREICHEN.

5.6 DIE MIT BAUGENEHMIGUNG FESTGESETZTEN BEPFLANZUNGEN SIND INNERHALB EINES JAHRES NACH BEZUGSFERTIGKEIT DES GEBÄUDES DURCHZUFÜHREN.

C. HINWEISE

1. BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
2. AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
3. VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
4. BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE MIT FIRST
5. BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE
6. 571 FLURNUMMER z.B. 571
7. [4] PARZELLENNUMMERIERUNG z.B. 4
8. UM DIE MÜLLMENGE ZU REDUZIEREN WIRD DIE ANLEGUNG VON KOMPOSTHAUFEN ANGEREGT.
9. ANLAGEN ZUR NUTZUNG DER SONNENENERGIE SIND WÜNSCHENSWERT.

D. VERFAHRENSHINWEISE

1. DER GEMEINDERAT OBERSCHWEINBACH HAT IN DER SITZUNG VOM 04.05.92 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN, DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 27.11.95 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. (§ 2 ABS. 1 BauGB).

SIEGEL

OBERSCHWEINBACH, DEN 04.11.96

1. BÜRGERMEISTERin, LUCHT

2. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE GEMÄSS § 3 ABS. 1 BauGB VOM 04.12.95 BIS 04.01.96 ORTSÜBLICH MIT GLEICHZEITIG BESTEHENDER GELEGENHEIT ZUR ÄUSSERUNG UND ERÖRTERUNG ÖFFENTLICH DARGELEGT.

SIEGEL

OBERSCHWEINBACH, DEN 04.11.96

1. BÜRGERMEISTERin, LUCHT

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB VOM 05.06.96 BIS 07.07.96 IN der Gemeindekanzlei Oberschweinbach und der VG Mammendorf ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

SIEGEL

OBERSCHWEINBACH, DEN 04.11.96

1. BÜRGERMEISTERin, LUCHT

4. DIE GEMEINDE OBERSCHWEINBACH HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 04.09.96 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

4. DIE GEMEINDE OBERSCHWEINBACH HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 04.08.96 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

SIEGEL

OBERSCHWEINBACH, DEN 06.11.96

1. BÜRGERMEISTER W. LUCHT

5. DIE GEMEINDE OBERSCHWEINBACH HAT DEN BEBAUUNGSPLAN AM 11.08.96 GEMÄSS § 11 ABS. 1 HALBSATZ 2 BauGB IN VERBINDUNG MIT § 2 ABS. 2 DER Zust V BauGB DEM LANDRATSAMT FÜRSTENFELDBRUCK ANGEZEIGT.
DAS LANDRATSAMT HAT MIT SCHREIBEN VOM 02.10.96 MITGETEILT, DASS EINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN NICHT GELTEND GEMACHT WIRD / ~~HAT INNERHALB VON DREI MONATEN NACH EINGANG DER ANZEIGE EINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN NICHT GELTEND GEMACHT~~ (§ 11 ABS. 3 BauGB).

SIEGEL

FÜRSTENFELDBRUCK, DEN 03. Dez. 1996

Büchner
JUR. STAATSBEAMTER

6. DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS IST AM 07.11.96 ORTSÜBLICH DURCH Aushang an den Amtstafeln BEKANNT GEMACHT WORDEN (§ 12 SATZ 1 BauGB). DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT NACH § 12 SATZ 4 BauGB IN KRAFT GETRETEN.
AUF DIE RECHTSWIRKUNGEN DES § 44 ABS. 3 SATZ 1 UND 2 SOWIE ABS. 4 BauGB UND DES § 215 ABS. 1 BauGB WURDE HINGEWIESEN. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT BEI DER GEMEINDE WÄHREND DER ALLGEMEINEN DIENSTSTUNDEN ZU JEDERMANNS EINSICHT BEREIT; ÜBER DEN INHALT WIRD AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN.

SIEGEL

OBERSCHWEINBACH, DEN 06.11.96

1. BÜRGERMEISTER W. LUCHT