GEMEINDE OBERSCHWEINBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

OBERSCHWEINBACH FICHTENWEG

DER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES LIEGT IM SÜDLICHEN ORTSTEIL VOM OBERSCHWEINBACH, GEMEINDE OBERSCHWEINBACH, Krs. FÜRSTENFELDBRUCK.
ER UMFAßT DIE FLURNUMMERN:

193, 195, 195/1, 195/2 195/3, 196, 196/1, 196/2, 197, 197/1, 198, 198/1, 198/2, 198/3, 198/4, 198/5, 198/6, 198/7, 198/8, 198/9, 198/10, 199, 199/5, 200, 200/1, 201, 215/1, 215/2, 215/3, 220, 235/2, 235/3, 235/4, 235/5, 235/6, 235/7, 235/8, 235/9, 235/10, 235/11, 235/12, 235/13

und TEILFLÄCHEN aus Pl. Nr.:

192/2, 192/3, 194, 221, 249, 270

PRÄAMBEL

235/11, 235/12, 235/13

und TEILFLÄCHEN aus Pl. Nr.:

192/2, 192/3, 194, 221, 249, 270

PRÄAMBEL

DIE GEMEINDE OBERSCHWEINBACH ERLÄSST GEMÄSS § 2 ABS. 1 UND §§ 9,10 DES BUNDESBAUGESETZES (BBauG) i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.08.1976, GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN - GO- (BayRS 2020- 1- 1-I), GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 21.11.1985 (GVBl . S. 677), ART. 91 DER BAYER. BAUORDNUNG -BayBO - (BayRS 2132- 1-I) UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNVO) i.d.F. VOM 15.09. 1977 (BGBl. I.S. 1763) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

SATZUNG

GEFERTIGT: 28.2.85
ERGÄNZT : 6.5.85
13. 09. 85
13. 11. 85
10. 07. 86

REDAKTIONELLE BERICHTIGUNG LT. GEMEINDERATSBESCHLUSS V. 21. 1. 87
08.03.2001

ARCHITEKTURBÜRO DIPL. ING. FRANZ KESER
MITTERFELDSTRASSE 10
8081 GERMERSWANG
TEL.: 08141 / 94810

VERBAND DEUTSCHER ARCHITEKTEN VDA Freier Architekt Mitglied 2537

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS ARCHITEKT BY AK 93475

Architekturbüro FK
Dipl.-Ing. FRANZ KESER
Maisacher Str. 8 · 82282 Aufkirchen
Tel. 08145/5449 · Fax 08145/5238

BEB. PLAN
V. 19.1. 1960
WEIHER
RAMWEG
FICHTENWEG
ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE
LT. GRÜNORDNUNGSPLAN
PGR
201
195/1
195
195/2
195/3
196
196/1
196/2
197/1
198
198/1
198/2
198/3
198/4
198/5
198/6
198/7
198/8
198/9
198/10
199/5
200
203
204
206
206/4
206/2
235/6
235/8
235/9
270
102
274
275/3
276/3
277/1
202/2
202/3
202/4
270/1
273/2
192/1
192/2
192/3
192/4
193/1
174/2
146
158
158/2
35
35/2
37
39
31
33
29
47/19
276/2

1:1000 GMKG. OBERSCHWEINBACH

A) . FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH

1.1 — — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

1.2 (1) NUMMER DES BAUGEBIETES MIT FLÄCHEN-GLEICHER NUTZUNG: z.B. NR. 1

1.3 ——— BAUGRENZE

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 WA ALLG. WOHNGEBIET, § 4 BauNVO

2.2 ENTFÄLLT

2.3 D DACHGESCHOSS, ALS VOLLGESCHOSS MÖGLICH

2.4 II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, z.B. 2 ALS HÖCHSTGRENZE

2.5 0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL, § 19 BauNVO, (GRZ), z. B. 0,2 MAX. ZULÄSSIG

2.6 (0,40) GESCHOSSFLÄCHENZAHL, (GFZ), § 20 BauNVO, z.B. 0,40 MAX. ZULÄSSIG (EINSCHLIESSLICH DACHAUSBAU)

2.7 E OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

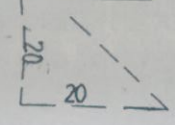
2.8 SD SATTELDACH

2.9 35-42° DACHNEIGUNG, z.B. 35-42 GRAD

3. VERKEHRSFLÄCHEN

3.1 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

3.2 STRASSEN- UND GEHWEGBEGRENZUNG

3.3 

SICHTDREIECK MIT ANGABE DER SCHENKEL-LÄNGE IN METERN

3.4

KURVENRADIUS, z. B. 5 m

3.5

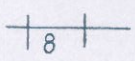
ÖFFENTL. PARKFLÄCHE
6 KFZ.- STELLPLÄTZE MIND. 200 x 700 cm,

3.6
ÖFFENTLICHER GEHWEG

4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

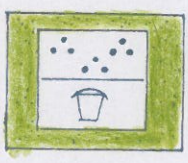
4.1
FIRSTRICHTUNG (DIE LÄNGERE SEITE DES HAUPT-GEBÄUDES IST IN FIRSTRICHTUNG ANZUORDNEN)

4.2
FIRSTRICHTUNG WAHLWEISE (DIE LÄNGERE SEITE DES HAUPTGEBÄUDES IST IN FIRSTRICHTUNG ANZUORDNEN)

4.3 

MASSZAHL, z.B. 8,00 METER

5. GRÜNORDNUNG

5.1 
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
ZWECKBESTIMMUNG PARKANLAGE + SPIELPLATZ

5.2 PGR PRIVATE GRÜNFLÄCHE

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.1. ALS MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE WIRD 600 QM BEI EINZELHAUSBEBAUUNG FESTGESETZT.

1.1.2. BALKONE, ERKER UND ANDERE UNTERGEORDNETE BAUTEILE DÜRFEN DIE BAUGRENZE BIS ZU EINER TIEFE VON 1,50 METERN UND EINER BREITE VON 4,00 METERN ÜBERSCHREITEN.

1.1.3. DIE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENHÖHE (EINGANGSBEREICH) DARF MAXIMAL 40 cm ÜBER DER NATÜRLICHEN GELÄNDEKANTE LIEGEN. FÜR DIE PARZELLEN 9, 13, 14, UND 16 SIND AUSNAHMEN MÖGLICH. WEGEN DER GELÄNDEVERHÄLTNISSE SIND DIE HÖHENLAGEN IM EINZELFALL INDIVIDUELL MIT DEM LANDRATSAMT FESTZULEGEN

1.1.4. BEI ERRICHTUNG VON GEBÄUDEN MIT 2 VOLLGESCHOSSEN IST IM DACHGESCHOSS EIN KNIESTOCK VON MAXIMAL 30 cm ZULÄSSIG.

1.1.5. BEI GEBÄUDEN MIT 1 VOLLGESCHOSS UND 1 DACHGESCHOSS IST EIN KNIESTOCK BIS MAXIMAL 130 cm ZULÄSSIG, WOBEI EINE TRAUFHÖHE VON MAXIMAL 450 cm NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN DARF (GEMESSEN AB NATÜRLICHER GELÄNDEHÖHE).

1.1.6. DACHEINSCHNITTE SIND NICHT ZULÄSSIG.

1.1.7. POSITIVE DACHGAUBEN SIND NUR MIT SATTELDÄCHERN BIS ZU EINER GESAMTANSICHTSFLÄCHE VON 4 QM JE DACHFLÄCHE ZULÄSSIG.

1.1.8. 2 DACHFLÄCHENFENSTER SIND BIS ZU EINER GRÖSSE VON JE 0,8 QM PRO DACHFLÄCHE ZULÄSSIG.

1.1.9. DACHGAUBEN UND DACHFLÄCHENFENSTER AUF EINER DACHFLÄCHE SIND NICHT ZULÄSSIG.

1.2.0. DIE WANDFLÄCHEN DER GEBÄUDE SIND IN HELLEN TÖNEN ZU HALTEN. ZIERPUTZE SIND NICHT ZULÄSSIG.

1.2.1. FASSADEN- UND GIEBELVERKLEIDUNGEN SIND IN HOLZKONSTRUKTIONEN AUSZUFÜHREN.

1.2.2. DIE DACHEINDECKUNG IST IN ZIEGELROTEN ODER ROTBRAUNEN DACHPFANNEN VORZUNEHMEN.

1.2.3. BEI DEN PARZELLEN 5, 6, 7, 10, 11, 12, 15, 17 IST AUF DER ORTSRANDSEITE (WESTEN) EINE MAXIMALE TRAUFHÖHE VON 3,00 METERN ÜBER DEM RAMWEG ZULÄSSIG.
ANSONSTEN GILT PUNKT 1.1.5.

2. GARAGEN, NEBENGEBÄUDE UND STELLPLÄTZE

2.1. GARAGEN SIND NUR AUF DEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULÄSSIG.

2.2 GARAGEN SIND UNTER EINHALTUNG EINES MINDESTABSTANDES VON 5 METERN VOM FAHRBAHNRAND ANZUORDNEN.

2.3. IM BEREICH DER SICHTDREIECKE SIND STELLPLÄTZE UNZULÄSSIG.

2.4. FÜR JEDE WOHNEINHEIT SIND 2 STELLPLÄTZE ODER GARAGEN AUF DEM EIGENEN GRUNDSTÜCK NACHZUWEISEN.

2.5. SÄMTLICHE GARAGEN SIND IN DIE HAUPTBAUKÖRPER ZU INTEGRIEREN ODER ERHALTEN DIE

1.1.7. POSITIVE DACHGAUBEN SIND NUR MIT SATTELDÄCHERN BIS ZU EINER GESAMTANSICHTSFLÄCHE VON 4 QM JE DACHFLÄCHE ZULÄSSIG.

1.1.8. 2 DACHFLÄCHENFENSTER SIND BIS ZU EINER GRÖSSE VON JE 0,8 QM PRO DACHFLÄCHE ZULÄSSIG.

1.1.9. DACHGAUBEN UND DACHFLÄCHENFENSTER AUF EINER DACHFLÄCHE SIND NICHT ZULÄSSIG.

1.2.0. DIE WANDFLÄCHEN DER GEBÄUDE SIND IN HELLEN TÖNEN ZU HALTEN. ZIERPUTZE SIND NICHT ZULÄSSIG.

1.2.1. FASSADEN- UND GIEBELVERKLEIDUNGEN SIND IN HOLZKONSTRUKTIONEN AUSZUFÜHREN.

1.2.2. DIE DACHEINDECKUNG IST IN ZIEGELROTEN ODER ROTBRAUNEN DACHPFANNEN VORZUNEHMEN.

1.2.3. BEI DEN PARZELLEN 5, 6, 7, 10, 11, 12, 15, 17 IST AUF DER ORTSRANDSEITE (WESTEN) EINE MAXIMALE TRAUFHÖHE VON 3,00 METERN ÜBER DEM RAMWEG ZULÄSSIG.
ANSONSTEN GILT PUNKT 1.1.5.

2. GARAGEN, NEBENGEBÄUDE UND STELLPLÄTZE

2.1. GARAGEN SIND NUR AUF DEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULÄSSIG.

2.2 GARAGEN SIND UNTER EINHALTUNG EINES MINDESTABSTANDES VON 5 METERN VOM FAHRBAHNRAND ANZUORDNEN.

2.3. IM BEREICH DER SICHTDREIECKE SIND STELLPLÄTZE UNZULÄSSIG.

2.4. FÜR JEDE WOHNEINHEIT SIND 2 STELLPLÄTZE ODER GARAGEN AUF DEM EIGENEN GRUNDSTÜCK NACHZUWEISEN.

2.5. SÄMTLICHE GARAGEN SIND IN DIE HAUPTBAUKÖRPER ZU INTEGRIEREN ODER ERHALTEN DIE GLEICHE DACHFORM, DACHNEIGUNG, DACHDECKUNG, FARBGESTALTUNG UND PUTZSTRUKTUR.

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

2.7. DIE FIRSTRICHTUNG DER GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE MUSS NICHT MIT DER HAUPTFIRSTRICHTUNG IDENTISCH SEIN.

2.8. INNERHALB DER SICHTDREIECKE IST JEDE BEBAUUNG, BEPFLANZUNG UND LAGERUNG VON GEGENSTÄNDEN ÜBER 100 cm HÖHE ÜBER STRASSENMITTE UNZULÄSSIG; AUSGENOMMEN HOCHSTÄMMIGE BÄUME MIT EINEM ASTANSATZ ÜBER 2,50 METERN.

3. EINFRIEDUNG

3.1 ALS EINFRIEDUNGEN SIND HOLZLATTEN- UND STAKETENZÄUNE MIT SENKRECHTER LATTUNG, EINSCHLIESSLICH EISEN- UND BETONPFOSTEN IM STRASSEN - UND ORTRANDBEREICH BIS 1,00 m HÖHE ZULÄSSIG. IM STRASSENBEREICH SIND BETONSOCKEL BIS MAXIMAL 20 cm ZULÄSSIG.

3.2 ZWISCHEN DEN BAUGRUNDSTÜCKEN SIND NUR MASCHENDRAHTZÄUNE, MAXIMAL 1,00 m HOCH, OHNE SOCKEL, ZUGELASSEN.

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 METERN, EINE ANSICHTSFLÄCHE VON 8 QM UND EINE GRUNDFLÄCHE VON 8 QM NICHT ÜBERSCHREITEN.

5. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

5.1 DIE FESTSETZUNGEN FÜR FREIFLÄCHEN SIND DEM GRÜNORDNUNGSPLAN VOM LANDSCHAFTSARCHITEKTEN, (BÜRO JESSACHER, LÄNGENMOOS) VOM 10.07.86 ZU ENTNEHMEN.
DIESER PLAN IST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES.

C) HINWEISE

1. BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
2. AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
3. BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE MIT FIRST
4. BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE
5. HÖHENLINIE
6. 201 FLURNUMMER z.B: NR. 201
7. GRENZE DER ORTSABRUNDUNGSSATZUNG (OARS)
8. BACH MIT UFERBÖSCHUNG (PFEIL = FLIESSRICHTUNG)
9. 1 PARZELLENNUMMERIERUNG z.B. 1
10. BRÜCKE IN HOLZKONSTRUKTION

D) VERFAHRENSHINWEISE

1. DER GEMEINDERAT OBERSCHWEINBACH HAT IN DER SITZUNG VOM ..12.12.83..... DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUß WURDE AM....23.12.83..... ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT (§ 2 ABS. 1 BBauG).

(SIEGEL)

OBERSCHWEINBACH, DEN 20.04.2001

.....

(BÜRGERMEISTER)

2. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE GEMÄß § 2a ABS. 2 BBauG VOM ..25.07.84....BIS..23.08.84.... ORTSÜBLICH DURCH ANSCHLAG AN DEN AMTSTAFELN .. MIT GLEICHZEITIG BESTEHENDER GELEGENHEIT ZUR ÄUSSERUNG UND ERÖRTERUNG IN DER GEMEINDEKANZLEI ÖFFENTLICH DARGELEGT.

(SIEGEL)

OBERSCHWEINBACH, DEN 20.04.2001

.....

(BÜRGERMEISTER)

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄß § 2a ABS. 6 BBauG VOM..16.09.85 und 15.04.86 BIS ..12.10.85 bzw. 16.05.86..IN DER GEMEINDEKANZLEI ÖFFENTLICH DARGELEGT.

(SIEGEL)

OBERSCHWEINBACH, DEN 20.04.2001

.....

(BÜRGERMEISTER)

4. DIE GEMEINDE OBERSCHWEINBACH HAT MIT BESCHLUß DES GEMEINDERATES VOM .....10.07.86..... DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 10 BBauG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

(SIEGEL)

OBERSCHWEINBACH, DEN 20.04.2001

.....

(BÜRGERMEISTER)

5. DAS LANDRATSAMT FÜRSTENFELDBRUCK HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT VERFÜGUNG VOM .....27.05.87..... NR II/1-V-610-11/6-624.....GEMÄß § 11 BBauG IN VERBINDUNG MIT § 2 DER ZUSTÄNDIGKEITSVERORDNUNG ZUM BUNDESBAUSETZ UND STÄDTEBAUFÖRDERUNGSGESETZ - ZustVBBauG/ StBauFG - (BayRS 2130-3-I)

4. DIE GEMEINDE OBERSCHWEINBACH HAT MIT BESCHLUß DES GEMEINDERATES VOM ....10.07.86..... DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 10 BBauG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

(SIEGEL)

OBERSCHWEINBACH, DEN 20.04.2001

.....

(BÜRGERMEISTER)

5. DAS LANDRATSAMT FÜRSTENFELDBRUCK HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT VERFÜGUNG VOM .....27.05.87..... NR II/1-V-610-11/6-624.....GEMÄß § 11 BBauG IN VERBINDUNG MIT § 2 DER ZUSTÄNDIGKEITSVERORDNUNG ZUM BUNDESBAUSETZ UND STÄDTEBAUFÖRDERUNGSGESETZ - ZustVBBauG/ StBauFG - (BayRS 2130-3-I) GENEHMIGT

(SIEGEL)

FÜRSTENFELDBRUCK, DEN.....

I.A. .....

6. DIE GENEHMIGUNG IST AM .....22.07.87..... 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, § 155a BBauG WURDE HINGEWIESEN.

(SIEGEL)

OBERSCHWEINBACH, DEN 20.04.2001

.....

(BÜRGERMEISTER)

BERICHTIGT GEM. GENEHMIGUNGSBESCHEID DES LANDRATSAMTES FÜRSTENFELDBRUCK V. 27.5.1987
AM 11.6.87

7. ZWECKS HEILUNG MÖGLICHER FEHLER DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSS DER GEMEINDERAT DER GEMEINDE OBERSCHWEINBACH AM 08.03.2001 DIE DURCHFÜHRUNG EINES ERGÄNZENDEN HEILUNGSVERFAHRENS GEMÄSS § 215 a BauGB.

(SIEGEL)

OBERSCHWEINBACH, DEN 20.04.2001

.....

(BÜRGERMEISTER)

8. DER BEBAUUNGSPLAN WURDE SAMT BEGRÜNDUNG NACH § 3 Abs. 3 BauGB ERNEUT VOM 21.3.2001 BIS 5.4.2001 AUSGELEGT.
ANREGUNGEN KONNTEN NUR ZU DEN GEGENÜBER DER LETZTEN ÖFFENTLICH AUSLIEGENDEN PLANFASSUNG GEÄNDERTEN PLANTEILEN VORGEBRACHT WERDEN.

(SIEGEL)

OBERSCHWEINBACH, DEN 20.04.2001

.....

(BÜRGERMEISTER)

9. DER GEMEINDERAT DER GEMEINDE OBERSCHWEINBACH HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM 18.4.2001 ERNEUT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

(SIEGEL)

OBERSCHWEINBACH, DEN 20.04.2001

.....

(BÜRGERMEISTER)

10. MIT DER BEKANNTMACHUNG VOM 20.04.2001 WURDE DER BEBAUUNGSPLAN RÜCKWIRKEND ZUM 22.07.87 IN KRAFT GESETZT.

(SIEGEL)

OBERSCHWEINBACH, DEN 20.04.2001

.....

(BÜRGERMEISTER)