

Planausfertigung am 12.4.88  
am Jde.

# GEMEINDE OBERSCHWEINBACH BEBAUUNGSPLAN NR. 6

GÜNZLHOFEN GARTENSTRASSE

DER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES LIEGT AM SÜDL. ORTSRAND  
VON GÜNZLHOFEN UND UMFASST

FOLGENDE FLURNUMMERN : 103.1, 110.

+ Teilflächen: 80.4, 111, 112, 114.

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberschweinbach erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches  
- BauGB- i. d. F. der Bek. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeinde-  
ordnung für den Freistaat Bayern -GO- ( BayRS 2020 -1-1-I ),

geändert durch Gesetz vom 21.11.1985 (GVBl. S. 677), Art. 91 der Bayerischen Bau-  
ordnung -BayBO- ( BayRS 2132 -1-I) und der Verordnung über die bauliche

Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i. d. F. der Bek. vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763),

zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I. S. 2665),

diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

GÜNZLHOFEN GARTENSTRASSE  
DER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES LIEGT AM SÜDL. ORTSRAND  
VON GÜNZLHOFEN UND UMFASST

FOLGENDE FLURNUMMERN : 103, 110,

+ Teilflächen: 80, 4, 111, 112, 114,

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberschweinbach erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9,10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bek. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), 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 Bayerischen Bauordnung -BayBO- ( BayRS 2132 -1-I ) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i. d. F. der Bek. vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I, S. 2665), diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

Gefertigt

31.10.85

26. 1. 87

6. 8. 87

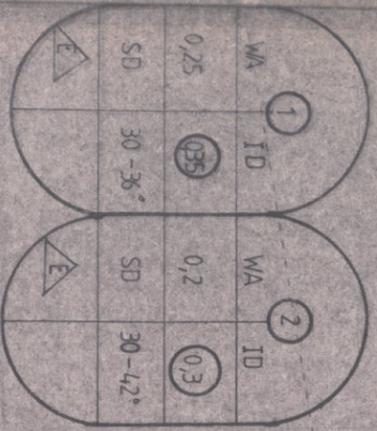
ARCHITEKTURBÜRO DIPL. ING. FRANZ KESER

MITTERFELDSTRASSE 10

8081 GERMERSWANG

TEL. 08141 / 94810





109.1	523.00
16	524.00
16	525.00
16	526.00
16	527.00
16	528.00
16	529.00
16	530.00

116  
531.00  
532.00  
533.00

GARTENSTRASSE

EICHENNEG

Imhoffstrasse

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504</

## A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1. GELTUNGSBEREICH

1.1  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
DES BEBAUUNGSPLANES

1.2  NUMMER DES BAUGEBIETES MIT FLÄCHENGLEI-  
CHER NUTZUNG: z.B. NR. 1

1.3  BAUGRENZE

### 2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 WA ALLG. WOHNGEBIET, § 4 BauNVO

2.2 I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE,  
1 VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG

2.3 D DACHGESCHOSSAUSBAU NACH ART. 48 BayBO,  
JEDOCH NICHT ALS VOLLGESCHOSS, ZULÄSSIG.

2.4 0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL, § 19 BauNVO, (GRZ),  
z.B. 0,2 MAX. ZULÄSSIG

2.5  GESCHOSSFLÄCHENZAHL, (GFZ), § 20 BauNVO, z.B.  
0,35 MAX. ZULÄSSIG (EINSCHLIESSLICH DACHAUSBAU)

2.6  OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG.

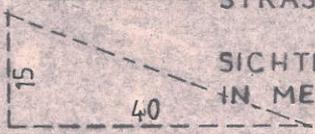
2.7 SD SATTELDACH

2.8 30-42° DACHNEIGUNG, z.B. 30 - 42 GRAD

### 3. VERKEHRSFLÄCHEN

3.1  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

3.2  STRASSEN- UND GEHWEGEGRENZUNG

3.3  SICHTDREIECK MIT ANGABE DER SCHENKELLÄNGE  
IN METERN

3.4  KURVENRADIUS, z.B. 5 m

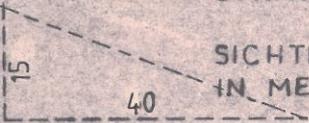
### 4. GRÜNORDNUNG

4.1  BÄUME NEU ZU PFLANZEN (SIEHE TEXTFESTSETZUNG)

4.2  PFLANZGEBOT LT. TEXTFESTSETZUNG

- 2.4 0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL, § 19 BauNVO, (GRZ), z.B. 0,2 MAX. ZULÄSSIG
- 2.5  GESCHOSSFLÄCHENZAHL, (GFZ), § 20 BauNVO, z.B. 0,35 MAX. ZULÄSSIG (EINSCHLIESSLICH DACHAUSBAU)
- 2.6  OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG.
- 2.7 SD SATTELDACH
- 2.8 30-42° DACHNEIGUNG, z.B. 30 - 42 GRAD

3. VERKEHRSFLÄCHEN

- 3.1  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- 3.2  STRASSEN- UND GEHWEGBEGRENZUNG
- 3.3  SICHTDREIECK MIT ANGABE DER SCHENKELLÄNGE IN METERN
- 3.4  KURVENRADIUS, z.B. 5 m

4. GRÜNORDNUNG

- 4.1  BÄUME NEU ZU PFLANZEN (SIEHE TEXTFESTSETZUNG)
- 4.2  PFLANZGEBOT LT. TEXTFESTSETZUNG
- 4.3  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- 4.4  VORHANDENE, ZU ERHALTENDE BÄUME
- 5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 5.1  FIRSTRICHTUNG (DIE LÄNGERE SEITE DES HAUPTGEBÄUDES IST IN FIRSTRICHTUNG ANZUORDNEN)
- 5.2  FIRSTRICHTUNG WAHLWEISE (DIE LÄNGERE SEITE DES HAUPTGEBÄUDES IST IN FIRSTRICHTUNG ANZUORDNEN)
- 5.3  MASSZAHL, z.B. 6,00 METER
- 5.4  BEREICH OHNE AUSFAHRTS - UND EINFABRTSERLAUBNIS

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 1.1.1 ALS MINDESTERUNDSTÜCKSGRÖSSE WIRD 600 QM 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 MAX. 40 cm ÜBER DER NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERKANTE LIEGEN.
- 1.1.4 ENTFÄLLT
- 1.1.5 BEI GEBÄUDEN MIT 1 VOLLGESCHOSS UND 1 DACHGESCHOSS IST EIN KNIESTOCK BIS MAX. 130 cm ZULÄSSIG, WOBEI EINE TRAUFHÖHE VON MAX. 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 0,3 QM PRO DACHFLÄCHE ZULÄSSIG.
- 1.1.9 DACHGAUBEN UND DACHFLÄCHENFENSTER AUF EINER DACHFLÄCHE SIND NICHT ZULÄSSIG.
- 1.2.0 DIE WÄNDELÄCHEN DER GEBÄUDE SIND IN HELLEN TÖNEN ZU HALTEN.
- 1.2.1 FASSADEN- UND GIEBELVERKLEIDUNGEN SIND IN HOLZKONSTRUKTIONEN AUSZUFÜHREN.
- 1.2.2 DIE DACHEINDECKUNG IST IN ZIEGELROTEN ODER ROTBRAÜNEN DACHPFANNEN VORZUNEHMEN.
2. GARAGEN, NEBENGEBÄUDE UND STELLPLÄTZE
- 2.1 GARAGEN SIND NUR AUF DEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULÄSSIG.
- 2.2 GARAGEN SIND UNTER EINHALTUNG EINES ABSTANDES VON 5 METERN VOM FAHRBAHNRAND ANZUORDNEN.
- 2.3 IM BEREICH DER SICHTDREIECKE SIND STELLPLÄTZE UNZULÄSSIG.

- 1.1.6 DACHEINSCHNITTE SIND NICHT ZULÄSSIG.
- 1.1.7 POSITIVE DACHGAUBEN SIND NUR MIT SATTEL-  
DÄCHERN BIS ZU EINER GESAMTANSICHTSFLÄ-  
CHE VON 4 OM JE DACHFLÄCHE ZULÄSSIG.
- 1.1.8 2 DACHFLÄCHENFENSTER SIND BIS ZU EINER  
GRÖSSE VON JE 0,8 OM 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.
- 1.2.1 FASSADEN- UND GIEBELVERKLEIDUNGEN SIND IN  
HOLZKONSTRUKTIONEN AUSZUFÜHREN.
- 1.2.2 DIE DACHEINDECKUNG IST IN ZIEGELROTEN  
ODER ROTBRAUNEN DACHPFANNEN VORZUNEHMEN.
2. GARAGEN, NEBENGEBÄUDE UND STELLPLÄTZE
- 2.1 GARAGEN SIND NUR AUF DEN ÜBERBAUBAREN  
GRUNDSTÜCKSFÄCHEN ZULÄSSIG.
- 2.2 GARAGEN SIND UNTER EINHALTUNG EINES AB-  
STANDES VON 5 METERN VOM FAHRBAHNRAND  
ANZUORDNEN.
- 2.3 IM BEREICH DER SICHTDREIECKE SIND STELL-  
PLÄTZE UNZULÄSSIG.
- 2.4 FÜR JEDER WOHNHEIT SIND 2 STELLPLÄTZE  
ODER GARAGEN AUF DEM EIGENEN GRUND-  
STÜCK NACHZUWEISEN.
- 2.5 SÄMTLICHE GARAGEN SIND IN DIE HAUPTBAU-  
KÖRPER ZU INTEGRIEREN ODER ERHALTEN  
DIE GLEICHE DACHFORM, DACHNEIGUNG,  
DACHDECKUNG, FARBGESTALTUNG UND WAND-  
OBERFLÄCHE.
- 2.6 BEI ERRICHTUNG VON GRENZGARAGEN IST  
EINHÄUTIGE GESAMTGESTALTUNG VORGE-  
SCHRIEBEN.  
ALS MAXIMALE ANBAULÄNGE FÜR GARAGEN  
AN DIE GRNZE WERDEN 8 METER FESTGE-  
SETZT.
- 2.7 DIE FÜRSTRICHTUNG DER GARAGEN UND  
NEBENGEBÄUDE MUSS NICHT MIT DER HAUPT-  
FÜRSTRICHTUNG IDENTISCH SEIN.
- 2.8 INNERHALB DER SICHTDREIECKE IST JEDER  
ERBAUUNG, BEPFLANZUNG UND LAGERUNG  
VON GEFÄSSTÄMMEN ÜBER 100 cm HOHE  
BEI STRASSENSMITTE UNZULÄSSIG, AUSGE-  
NOMMEN HOCHSTÄMMIGE BÄUME MIT EINEM  
ASTANSATZ ÜBER 2,50 METER.

### 3. EINFRIEDUNGEN

- 3.1 ALS EINFRIEDUNG SIND NUR HOLZLATTEN- UND STAKETENZÄUNE MIT SENKRECHTER LATTUNG, EINSCHLIESSLICH EISEN- UND BETONPFOSTEN IM STRASSEN- UND ORTSRANDBEREICH BIS 1,00 m HÖHE ZULÄSSIG. IM STRASSENBEREICH SIND BETON-SOCKEL 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 GARTENHÄUSEN ETC. SIND IN HOLZKONSTRUKTION ZULÄSSIG. SIE DÜRFEN EINE HÖHE VON 2,50 METERN, EINE ANSICHTSFLÄCHE VON 8 QM UND EINE GRUND-FLÄCHE VON 8 QM NICHT ÜBERSCHREITEN.

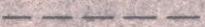
### 5. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

- 5.1 PRO 300 QM FREIFLÄCHE WIRD DIE NEUPFLANZUNG MINDESTENS EINES HEIMISCHEN LAUBBAUMES ( z.B. SPITZAHORN, FELDAHORN, BERGAHORN, WINTERLINDE, HAINBUCH, EBERESCHE ) MIT EINER MINDESTPFLANZHÖHE VON 3,00 METERN FESTGESETZT. ALTERNATIV: 3 OBSTBÄUME VORHANDENER BAUMBESTAND KANN ANGERECHNET WERDEN.
- 5.2 FÜR DIE BEPFLANZUNG DER PRIVATGÄRTEN SIND ALLE FREMLÄNDISCHEN UND ALLE ZÜCHTERISCH BEEINFLUSSTEN GEHÖLZE, EINSCHLIESSLICH IHRER TRAUER-, HÄNGE-, UND SÄULENFORMEN, SOWIE BUNTLAUBIGE GEHÖLZE ÜBER 3,00 METER HÖHE UNZULÄSSIG.
- 5.3 FÜR DIE ORTSRANDBEPLANZUNG ( A 4.2 ) IST MINDESTENS 1 PFLANZE ( HEIMISCHER BAUM ODER STRAUCH ) JE QM VORZUSEHEN, MINDESTPFLANZHÖHE STRAUCH: 60 cm  
MINDESTPFLANZHÖHE BAUMARTIGES GEHÖLZ: 300 cm.
- 5.4 FÜR DIE ORTSRANDGRUNDSTÜCKE SIND BEGRÜ- NUNGSPLÄNE MIT DEM BAUGESUCH EINZUREICHEN.

5. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

- 5.1 PRO 300 QM FREIFLÄCHE WIRD DIE NEUPFLANZUNG MINDESTENS EINES HEIMISCHEN LAUBBAUMES ( Z.B. SPITZAHORN, FELDAHORN, BERGAHORN, WINTERLINDE, HAINBUCH, EBERESCHE ) MIT EINER MINDESTPFLANZHÖHE VON 3,00 METERN FESTGESETZT. ALTERNATIV: 3 OBSTBÄUME VORHANDENER BAUMBESTAND KANN ANGERECHNET WERDEN.
- 5.2 FÜR DIE BEPFLANZUNG DER PRIVATGÄRTEN SIND ALLE FREMDLÄNDISCHEN UND ALLE ZÜCHTERISCH BEEINFLUSSTEN GEHÖLZE, EINSCHLIESSLICH IHRER TRAUER-, HÄNGE-, UND SÄULENFORMEN, SOWIE BUNTBLAUBIGE GEHÖLZE ÜBER 3,00 METER HÖHE UNZULÄSSIG.
- 5.3 FÜR DIE ORTSRANDBEFLANZUNG ( A 4,2 ) IST MINDESTENS 1 PFLANZE ( HEIMISCHER BAUM ODER STRAUCH ) JE QM VORZUSEHEN, MINDESTPFLANZHÖHE STRAUCH: 60 cm  
MINDESTPFLANZHÖHE BAUMARTIGES GEHÖLZ: 300 cm.
- 5.4 FÜR DIE ORTSRANDBGRUNDSTÜCKE SIND BEGRÜNUNGSPLÄNE MIT DEM BAUGESUCH EINZUREICHEN.

C) HINWEISE

1.  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
2.  AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
3.  VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
4.  BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE MIT FIRST
5.  BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE
6. 285 FLURNUMMER Z.B. NR. 285
7.  GRENZE DER ORTSABRUNDUNGSSATZUNG ( OARS )
8.  PARZELLENNUMMERIERUNG Z.B. 1
9.  HÖHENLINIE Z.B. 528 m ÜBER NN.
10. DIE BESTEHENDEN BÄUME UND DEREN WURZELBEREICH AUF FL. NR. 103/1 DÜRFEN DURCH DIE GEPLANTE BAUMASSNAHME KEINEN SCHADEN NEHMEN.

D) VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat Oberschweinbach hat in der Sitzung vom 29.06.83 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.07.83 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BBauG).



Oberschweinbach, den 08.03.88  
Bürgermeister (HARTL)

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2a Abs. 2 BBauG vom 01.06.84 bis 02.07.84 <sup>ANSCHLAG an den AMTSTAFELN</sup> ortsüblich durch AMTSTAFELN mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in der Gemeindekanzlei öffentlich ausgelegt.



Oberschweinbach, den 08.03.88  
Bürgermeister (HARTL)

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 30.03.87 bis 30.04.87 in der Gemeindekanzlei öffentlich ausgelegt.



Oberschweinbach, den 08.03.88  
Bürgermeister (HARTL)

4. Die Gemeinde Oberschweinbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 05.08.87 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Oberschweinbach, den 08.03.88  
Bürgermeister (HARTL)

5. Die Gemeinde Oberschweinbach hat den Bebauungsplan am 09.11.87 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 der ZustVBauGB dem Landratsamt Fürstfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 03.02.88 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)



3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 30.03.87 bis 30.04.87 in der Gemeindekanzlei öffentlich ausgelegt.



Oberschweinbach, den 08.03.88  
.....  
Bürgermeister (HARTL)

4. Die Gemeinde Oberschweinbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 05.08.87 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Oberschweinbach, den 08.03.88  
.....  
Bürgermeister (HARTL)

5. Die Gemeinde Oberschweinbach hat den Bebauungsplan am 09.11.87 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 der ZustVBauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 03.02.88 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 des Landratsamtes Fürstenfeldbruck, den 16.3.88  
i.A.  
Fuhrmann  
Fuhrmann  
jur. Staatsbeamter

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 17.01.88 ortsüblich durch ANSCHLAG an den AMTSTAFELN bekanntgemacht 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.



Oberschweinbach, den 08.03.88  
.....  
Bürgermeister (HARTL)