

# GEMEINDE EGENHOFEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 11

### UNTERSCHWEINBACH - FORELLENSTRASSE

DER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES LIEGT IN DER ORTSMITTE VON UNTERSCHWEINBACH, GEMEINDE EGENHOFEN, KREIS FÜRSTENFELDBRÜCK.

ER UMFASST DIE FLURNUMMERN: 663 / 1, 859/20, 663 / 14, 663 / 15, 663 / 16, 663 / 20, 796 / 2, 859/19 UND TEILFLÄCHEN AUS FL. NR.: 663 / 3, 663 / 6, 663 / 7, 663 / 9, 663 / 13, 663, 859/9, 859/6, 663/8, 663/1, 663 /20, 7 /2, 859/10.

#### PRÄAMBEL

DIE GEMEINDE EGENHOFEN ERLÄSST GEMÄSS § 2 ABS. 1 UND § 9, 10 DES BAUGESETZBUCHES - BauGB - i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191), ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN - GO (BayRS 2020 - 1-1-1), i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG V. 11.9.89 (GVBl. S. 585), ART. 91 DER BAYER. BAUORDNUNG - BayBO - (BayRS 2132 - 1-1-1) UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE - BauNVO - i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. S. 127), DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

#### SATZUNG

GEFERTIGT: 12.03.90 / THEISER  
GEÄNDERT: 15.03.90 / THEISER  
29.03.90 / THEISER  
29.01.91 / THEISER  
10.05.91 / KESER  
14.05.91 / KESER  
23.09.91 / SCHÜSTER  
ERGÄNZT SOW. BERICHTIGT GEM. SCHREIBEN DES LANDRATSAMTES FÜRSTENFELDBRÜCK VOM 14.11.91 AM 12.12.91 / SCHÜSTER

ARCHITEKTURBÜRO: DIPL. ING. FRANZ KESER  
AUFKIRCHNER STR. 10a  
8031 MAISACH  
TEL. 08141/95976



LAGEPLAN 1/1000  
GEMEINDE EGENHOFEN  
GEMARKUNG UNTERSCHWEINBACH

#### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. GELTUNGSBEREICH
- 1.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- 1.2 NUMMER DES BAUGEBIETES MIT FLÄCHENGLEICHER NUTZUNG: z.B. NR. 1
- 1.3 BAUGRENZE
- 1.4 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN
- 1.5 UMGRENZUNG VON PRIVATEN STELLPLÄTZEN
- 1.6 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

#### 2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET, § 4 BauNVO
- 2.2 ID ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE, z.B. ERD- UND DACHGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE DACHGESCHOSS KEIN VOLLGESCHOSS
- 2.3 II 2 VOLLGESCHOSSE MÖGLICH
- 2.4 MD DORFGEBIET, § 5 BauNVO
- 2.5 0,25/0,10 GRUNDFLÄCHENZAHLE, HAUPTGEBÄUDE z.B. 0,25 GRUNDFLÄCHENZAHLE, BAUTEILE NACH § 19(4), z.B. 0,10
- 2.6 0,35 GESCHOSSFLÄCHENZAHLE (GFZ), § 20 BauNVO, z.B. 0,35 MAX. ZULÄSSIG (DACHAUSBAU WIRD NICHT ANGERECHNET)
- 2.7 E OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- 2.8 ED OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- 2.9 SD SATTELDACH
- 2.10 35-40° DACHNEIGUNG, z.B. 35-40 GRAD

#### 3. VERKEHRSFLÄCHEN

- 3.1 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- 3.2 STRASSEN- UND GEHWEGEBEGRENZUNG
- 3.3 SICHTDREIECK MIT ANGABE DER SCHENKELLÄNGE IN METERN
- 3.4 KURVENRADIUS, z.B. 6 METER
- 3.5 PARKPLÄTZE AUF ÖFFENTLICHER VERKEHRSFLÄCHE

#### 4. GRÜNDORNUNG

- 4.1 VORHANDENE BÄUME, ZU ERHALTEN
- 4.2 BÄUME NEU ZU PFLANZEN (SIEHE TEXTFESTSETZUNG)
- 4.3 PFLANZGEBOT LT. TEXTFESTSETZUNG
- 4.4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - VERKEHRSGLEITGRÜN
- 4.5 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT KINDERSPIELPLATZ
- 4.6 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, PARKANLAGE

#### 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 MASSZAHLE z.B. 7,50 METER
- 5.4 FLÄCHE FÜR HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES, RÜCKHALTEBEREICH, DER 5 METER BREITE UFERSTREIFEN ENTLANG DES RAMBACHES IST DER GESETZLICH NOTWENDIGE AUSGLEICH FÜR DIE ZERSTÖRUNG DER NACH ART. 6 d BAYER. NatSchG GESCHÜTZTEN FEUCHTLÄCHE. ES IST NATURNÄHE UFERPFLANZUNG ZUR ÖKOLOGISCHEN AUFWERTUNG DES RAMBACHES VORZUNEHMEN.

#### B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1.1.1 ALS MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE WIRD 600 QM BEI EINZELHAUSBEBAUUNG UND 400 QM BEI DOPPELHAUSBEBAUUNG (1 HÄLFTE) 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 ERDGESCHOSSFUSSBODENBEREICHKANTE WIRD AUF 40 CM ÜBER NATÜRLICHER GELÄNDEOBERKANTE (GOK), GEMESSEN AN DER GEBÄUDEAUSSENWAND FESTGESETZT.
- 1.1.4 BEI DEN GEBÄUDEN ID IST EIN KNIESTOCK BIS MAX. 100 CM ZULÄSSIG, WOBEI EINE TRAUFHÖHE VON MAX. 400 CM NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN DARF (GEMESSEN AB NATÜRLICHER GELÄNDEOBERKANTE).
- 1.1.5 BEI DEN GEBÄUDEN II IST KEIN KNIESTOCK ZULÄSSIG UND DIE TRAUFHÖHE DARF MAX. 600 CM NICHT ÜBERSCHRITTEN.
- 1.1.6 POSITIVE DACHGAUBEN SIND NUR MIT SATTELDÄCHERN BIS ZU EINER GESAMTANSICHTSFLÄCHE VON 4 QM JE DACHFLÄCHE ZULÄSSIG.
- 1.1.7 DACHFLÄCHENFENSTER SIND BIS ZU EINER GRÖSSE VON JE 0,8 QM ZULÄSSIG.
- 1.1.8 DACHGAUBEN UND DACHFLÄCHENFENSTER AUF EINER DACHFLÄCHE SIND NICHT ZULÄSSIG.
- 1.1.9 DIE WANDFLÄCHEN DER GEBÄUDE SIND IN HELLEN TÖNEN ZU HALTEN. ZIERPUTZE SIND UNZULÄSSIG.
- 1.2.0 FASSADEN- UND GIEBELVERKLEIDUNGEN SIND IN HOLZKONSTRUKTIONEN AUSZUFÜHREN.
- 1.2.1 DIE DACHHECKUNG IST IN ZIEGELROT ODER ROTBRAUNEN DACHPANNEN ODER DACHZIEGELN VORZUNEHMEN.
- 1.2.2 DACHSCHNITTEN; DACHTERRASSEN SIND NICHT ZULÄSSIG.
- 1.2.3 INNERHALB DER SICHTDREIECKE IST JEDE BEBAUUNG, BEPFLANZUNG UND LAGERUNG VON GEGENSTÄNDEN ÜBER 100 CM HÖHE ÜBER STRASSENMITTE UNZULÄSSIG. AUSGENOMMEN HÖCHSTÄMMIGE BÄUME MIT EINER ASTANSATZ ÜBER 2,50 METER.
- 1.2.4 BEI DER BEBAUUNG IM BAURAUUM II SIND MIND. 40% DER GESAMTBRUTTOGESCHOSSFLÄCHE FÜR GEWERBLICHE NUTZUNG VORZUSEHEN. DIE FESTSETZUNGEN IM § 5 BauNVO SIND DABEI ZU BERÜCKSICHTIGEN.
- 2. GARAGEN, NEBENGEBAUDE UND STELLPLÄTZE
- 2.1 GARAGEN SIND NUR AUF DEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULÄSSIG (BAURAUUM UND FLÄCHEN FÜR GARAGEN).
- 2.2 GARAGENSTELLPLÄTZE SIND UNTER EINHALTUNG EINES ABSTANDES VON 5 METERN VOM FAHRBAHNRAND ANZUORDNEN (AUSNAHME: PARZELLE 10 + 11).
- 2.3 IM BEREICH DER SICHTDREIECKE SIND STELLPLÄTZE UNZULÄSSIG.
- 2.4 FÜR JEDE WOHNHEINHEIT 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, DACHHECKUNG, FARBGESTALTUNG UND WANDOBERFLÄCHE.
- 2.6 BEI ZUSAMMENGEBAUTEN GRENZGARAGEN IST EINHEITLICHE GESAMTGESTALTUNG VORZUSCHREIBEN, ALS MAXIMALE ANBAULÄNGE FÜR GARAGEN AN DIE GRENZE WERDEN 8 METER FESTGESETZT.
- 2.7 DIE FIRSTRICHTUNG DER GARAGEN UND NEBENGEBAUDE MUSS NICHT MIT DER HAUPTFIRSTRICHTUNG IDENTISCH SEIN.

#### 3. EINFRIEDUNGEN

- 3.1 IN STRASSEN- UND ORTSRANDBEREICHEN SIND NUR SENKRECHTE STAKETENZÄUNE MIT STAHLPFÖSTEN GERINGEN QUERSCHNITTS BIS ZU EINER HÖHE VON MAX. 1,00 METER ÜBER ANSTEHENDEM GELÄNDE ZULÄSSIG.
- 3.2 ZWISCHEN DEN BAUGRUNDSTÜCKEN SIND AUSSER DEN STAKETENZÄUNEN AUCH MASCHENDRAHTZÄUNE (MAX. 1,00 METER HOCH) ZULÄSSIG. BETONSÖCKEL (LEISTENSTEINE) SIND GENERELL NICHT ZULÄSSIG.
- 3.3 STEINMAUERN IN JEDER FORM SIND ALS EINFRIEDUNG UNZULÄSSIG.
- 4. NEBENANLAGEN
- 4.1 BAULICHE NEBENANLAGEN, WIE PERGOLEN, SICHTBLENDEN, FREISTEHENDE GARTENHÄUSCHEN ETC. SIND IN HOLZKONSTRUKTION ZULÄSSIG. SIE DÜRFEN EINE HÖHE VON 2,50 METERN, EINE ANSICHTSFLÄCHE VON 80 M NICHT ÜBERSCHRITTEN. DIESE NEBENANLAGEN KÖNNEN AUSNAHMSWEISE ZUGELASSEN WERDEN UND AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKEN LIEGEN.

#### 5. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

- 5.1 PRO 300 QM WIRD DIE NEUPFLANZUNG MIND. EINES HEIMISCHEN LAUBBAUMES (z.B. SPITZAHORN, FELDÄHORN, BERGAHORN, WINTERLINDE, HAINBUCH, EBERESCH) 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 SÄULENFORM, SOWIE BUNTBLAUBIGE GEHÖLZE ÜBER 3,00 METER HÖHE UNZULÄSSIG.
- 5.3 FÜR DIE ORTSRANDBEPFLANZUNG (A 4.3) IST MIND. 1 PFLANZE (HEIMISCHER BAUM ODER STRAUCH) JE QM VORZUSEHEN, MINDESTPFLANZHÖHE STRAUCH: 60 CM; MINDESTPFLANZHÖHE BAUMARTIGES GEHÖLZ: 300 CM.
- 5.4 FÜR DIE ORTSRANDGRUNDSTÜCKE SIND BEGRÜNUNGSPLÄNE MIT DEM BAUGESAMT EINZUREICHEN.
- 5.5 STELLPLÄTZE, GARENZUFÄHRTEN UND WEGE SIND WASSERDURCHLÄSSIG (RASENPFLASTER, RASENGITTERSTEINE, PFLASTER) AUSZUFÜHREN.
- 6. VERKEHRSFLÄCHENGESTALTUNG
- 6.1 IN DEM GESAMTEN STRASSENRAUM DER FORELLENSTRASSE SOLLEN WECHSELSEITIG PARKBUCHTEN ANGELEGT WERDEN, UM EINE VERKEHRSBERUHRUNG ZU ERLANGEN.

#### C. HINWEISE

- 1. BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- 2. AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- 3. VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- 4. BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE MIT FIRST
- 5. BESTEHENDE NEBENGEBAUDE
- 6. 663/9 FLURNUMMER z.B. 663/9
- 7. PARZELLENUMMERIERUNG z.B. 11
- 8. GRENZE DES HOCHWASSERBEREICHES (HQ 100)
- 9. GRENZE DER ORTSABRUNDUNGSSATZUNG
- 10. DER ZUGANG ZUM RAMBACH ZUM ZWECK DER BACHRÄUMUNG UND UFERSÄHRUNG ÜBER DIE ANLIEGENDEN GRUNDSTÜCKE IST ZU GEWÄHRLEISTEN.
- 11. AUF DEN MINISTERIALERLASS (ME) DES INNENMINISTERIUMS VOM 03.05.1956 NR. IV B 7 - 9103 a 37 BEZÜGLICH DES ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETES UND DES HOHEN WASSERSTANDES IM GELTUNGSBEREICH WIRD HINGEWIESEN.
- 12. RAD- UND FUSSWEG DURCH GRÜNFLÄCHE
- 13. KOMPOSTHAUFEN ZUR REDUZIERUNG VON MÜLL SIND ANZULEGEN.
- 14. VORHANDENE 20 KV - LEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN. DIE FREILEITUNG IST IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES ZU VERKABELN.

#### D. VERFAHRENSHINWEISE

- 1. DER GEMEINDERAT EGENHOFEN HAT IN DER SITZUNG VOM 30.07.89, DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 31.07.89 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHTET. (§ 2 ABS. 1 BauGB)
- SIEGEL EGENHOFEN, DEN 09.12.92  
BÜRGERMEISTER Schräffl 1. Bürgermeister
- 2. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE GEMÄSS § 3 ABS. 1 BauGB VOM 14.08.89 BIS 22.08.89 ORTSÜBLICH MIT GLEICHZEITIG BESTEHENDER GELEGENHEIT ZUR ÄUSSERUNG UND ERÖRTERUNG ÖFFENTLICH DARGELEGT.
- SIEGEL EGENHOFEN, DEN 09.12.92  
BÜRGERMEISTER Schräffl 1. Bürgermeister
- 3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT DER GRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB VOM 29.08.89 BIS 14.09.89 IN SACHW. 11. B. ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
- SIEGEL EGENHOFEN, DEN 09.12.92  
BÜRGERMEISTER Schräffl 1. Bürgermeister
- 4. DIE GEMEINDE EGENHOFEN HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 23.9.91 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
- 5. DIE GEMEINDE EGENHOFEN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN AM 27.10.91 GEMÄSS § 11 ABS. 1 HALBSATZ 2 BauGB IN VERBINDUNG MIT § 2 ABS. 2 DER ZUSÜBBAUG DEM LANDRATSAMT FÜRSTENFELDBRÜCK ANGEZEIGT. DAS LANDRATSAMT HAT MIT SCHREIBEN VOM 18.11.91 MITGETEILT, DAS 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 FÜRSTENFELDBRÜCK, DEN 1.03.93  
i.A. Lindauer  
LINDAUER  
JUR. STAATSBÄMTERIN

- 6. DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS IST AM 28.10.93 ORTSÜBLICH DURCH Aushang an der Ortstafel BEKANNTMACHTET WORDEN (§ 12 SATZ 1 BauGB). DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT NACH § 12 SATZ 4 BauGB IN KRAFT GETRETEN.
- AUF DIE RECHTSWIRKUNG DES § 40 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 JEDERMANNNS EINSICHT BEI; ÜBER DEN INHALT WIRD AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEBEN.
- SIEGEL EGENHOFEN, DEN 14.02.93  
BÜRGERMEISTER Schräffl 1. Bürgermeister