

GEMEINDE SCHWINDEGG

LANDKREIS MÜHLendorf a. INN

Landratsamt
Mühdorf a. Inn

Eing: 15. APR. 1999

TEXTTEIL

Nr.

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„AM BAHNHOF“

DECKBLATT 01

M 1 : 1000

Die Bebauungsplan-Änderung umfasst nur die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Schwindegg erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den § 1, 2, 3, 8, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplan-Änderung als **Satzung**.

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 26.02.1998

Entwurf am 09.06.1998

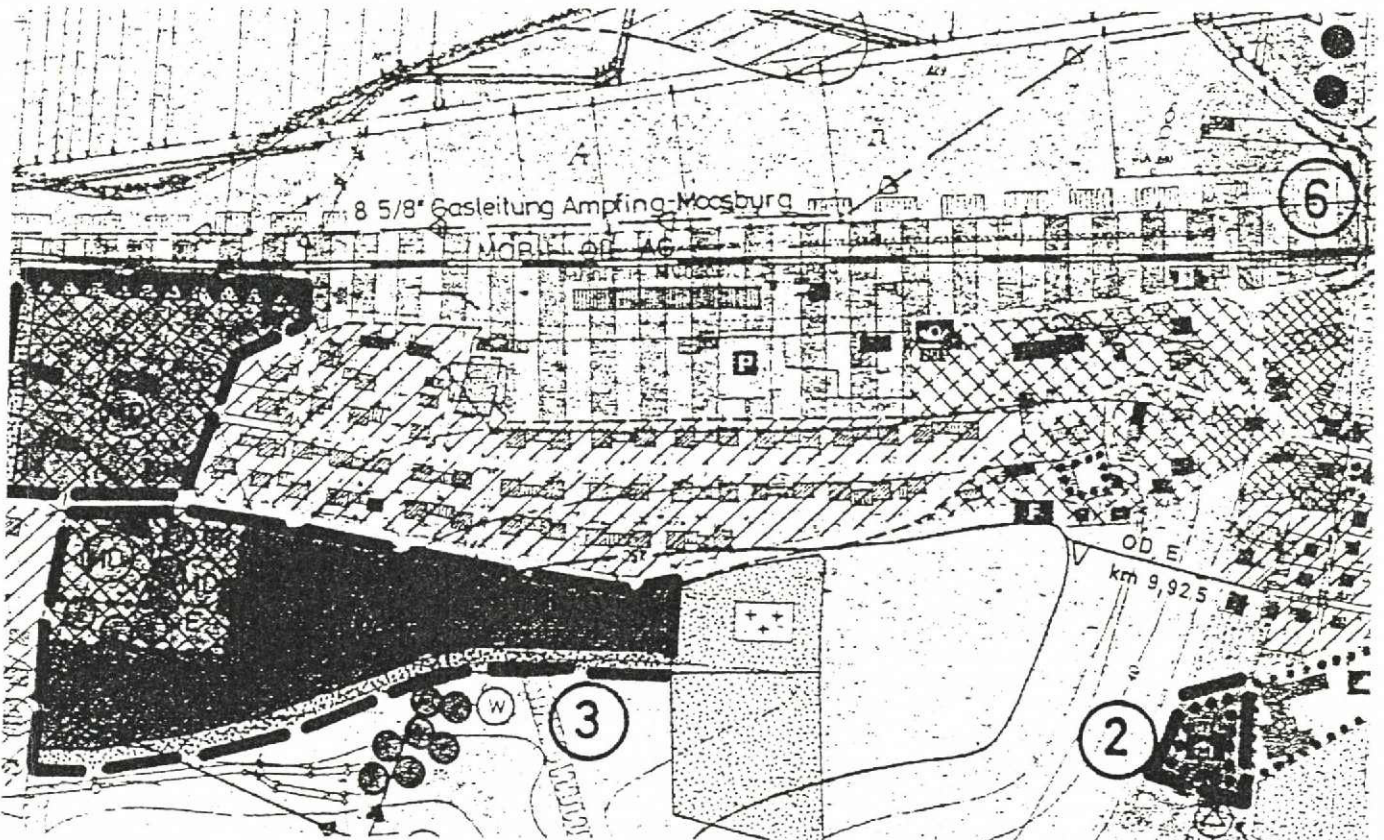
Geändert Ä am 17.11.1998

Ä² am 02.02.1999

Ä³ am 16.03.1999

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE SCHWINDEGG
VOM 26.02.82, MIT 3. ÄNDERUNG VOM 24.05.1993

M 1 : 5000



PLANVERFASSER:

ARCHITEKT - DIPL. ING. FH THOMAS SCHWARZENBÖCK
HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6, 84419 SCHWINDEGG
TELEFON 08082 / 94206 - FAX 08082 / 94207

BP_04.001



A) Ergänzende bzw. abweichende F E S T S E T Z U N G E N zur rechtskräftigen Bebauungsplan-Fassung vom 25.11.1974

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 entfällt
- 1.3 Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Änderungsbereiches ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximal zulässige Geschoßfläche und die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert:
- I+D** Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO: **max. 0,40**
- II** Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO: **max. 0,50**
- GF 700 m²** Geschoßfläche mit Flächenangabe, als Höchstmaß bezogen auf das Gesamt-Grundstück.
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.
- 1.4 **II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstwert, das talseitig freiliegende Untergeschoß wird hierbei nicht berücksichtigt, auch wenn es nach Art. 2 Abs. 5, Ziff. 2 ein Vollgeschoß sein sollte.
- 1.5 **I+D** 1 Vollgeschoß und Dachgeschoß, das Dachgeschoß ist als Vollgeschoß zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt:
-  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,50 m gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit Art. 6 Abs. 3, Ziff. 7 BayBO durch Vordächer, Eingangsüberdachungen, Balkone, untergeordnete Vorbauten, Wintergärten usw. ist zulässig. Gartenseitige Wintergärten dürfen die Baugrenze um 2,0 m überschreiten.
- 2.2  Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan in Gebäudelängsrichtung anzuordnen. Dies gilt auch für die Garagen. Andere untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
Firstrichtung
- 2.3.1 **o** Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 2.3.2 **g** Geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO.
- 2.4 Erweiterungsbauten auf dem Baugrundstück müssen ohne Zwischenraum zum Bestand unmittelbar angebaut werden, sie sind trauf- und firstgleich mit dem Bestand auszubilden.
- 2.5 Für die Erweiterung der vorh. Wohngebäude stehen 2 verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung die in Schnitt- u. Ansichtsschemen im Planteil dargestellt sind:
Nach Baukörper - Schema "A":
II- geschossige, profildgleiche Erweiterung im Bereich der vorh. Garagen analog Ziff. 2.4 als Grenzbau, wobei es freigestellt wird im EG die Garagen zu belassen oder eine Wohnnutzung einzubringen.
Die beiden Nachbargebäude müssen in diesem Fall gleiche Dachneigungen aufweisen, Traufen und Firste sollten an der Grenze in gleicher Höhe liegen.

noch

2.5 **Oder****nach Baukörper - Schema "B":**

I+D- geschossige Erweiterung im Bereich der vorh. Garagen mit max. 10,0 m Baukörpertiefe als Grenzbau, profil-, neigungs-, trauf- und firstgleich mit dem Nachbargebäude, wobei es freigestellt wird im EG die Garagen zu belassen oder eine Wohnnutzung einzubringen.

In diesem Fall müssen die II- geschossigen Hauptbaukörper untereinander einen Mindestabstand von 8,50 m einhalten der beliebig auf die beiden Grundstücke aufgeteilt werden kann. Ein Mindest-Grenzabstand der II- geschossigen Hauptbaukörper von 3,0 m ist jedoch einzuhalten.

2.6

Aus städtebaulichen Gründen werden folgende Abweichungen von den Abstandsflächen nach Art. 6 u. 7 BayBO zugelassen:

- Zu einer der traufseitigen Grundstücksgrenzen (z.B. zu Fl-Nr. 72/3) gilt der vorh. Grenzabstand des Bestandes als erforderliche Abstandsfläche.
- An einer giebelseitigen Grundstücksgrenze (z.B. bei Hofmarkstr. 12) gilt der vorh. Grenzabstand des Bestandes als erforderliche Abstandsfläche.
- Bei Garageneubauten auf der Grundstücksgrenze zwischen den Hauptbaukörpern ist ein Mindestabstand von 1,25 m zwischen Ga und Wohnhaus als Durchflußmöglichkeit bei starken Niederschlägen offen zu lassen (Türe o.ä. mit > 30 cm Bodenfreiheit ist zulässig).
- Garageneubauten deren Traufseite an der Grundstücksgrenze zum Nachbarn liegt, sind mit mind. 0,25 m Grenzabstand zu errichten, Dachvorsprünge dürfen nicht über die Grundstücksgrenze ragen.
- Garageneubauten an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind mit 0,50 m Grenzabstand zu errichten.

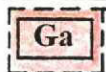
3. Mindestgröße von Baugrundstücken

3.1

Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 430 m² bei Einzelhäusern und 280 m² bei Doppelhaushälften

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

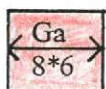
4.1



Flächen-Umgrenzung für Garagen.

Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen. Abweichend von dieser Festsetzung können die Garagen auch im Hauptbaukörper integriert werden.

4.2



Maximal zulässige Baukörpergröße für Garagengebäude
z.B. 8,0 * 6,0 m

4.3

Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Neigung und Dachmaterial einheitlich und ohne Absatz auszuführen. Die ersteingereichte Garage hat Vorrang.

4.4

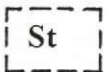
Garagen, die an der straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet werden, müssen 0,50 m Grenzabstand einhalten. Dachüberstände dürfen nicht in den Straßenraum ragen, die straßenseitige Wandfläche ist mit Rankgewächsen zu begrünen.

4.5



Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind. 5,0 m
Die Zufahrtflächen sind auf erforderliche Mindestmasse zu reduzieren und nach Ziff. 14.1 zu entsiegeln.

4.6



Fläche für private Stellplätze, Stauraumtiefe mind. 5,0 m
Direkte Anfahrt von Straße/Gehweg sowie eine Ausbildung als Carport (mind. 3 Seiten offen) ist zulässig. Carportteile dürfen nicht in den Straßenraum ragen, die Konstruktion ist mit Rankgewächsen zu begrünen.

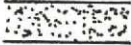

- 4.7 Folgender Stellplatzschlüssel wird festgesetzt:
 Grundstücke mit max. 2 Wohneinheiten: mind. 1,0 Pkw-Stp/WE
 Grundstücke mit über 2 Wohneinheiten: mind. 1,5 Pkw-Stp/WE
 (Ergebnis auf ganze Zahl runden)

5.-13 entfällt

14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

- 14.1 Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Fußwege sind durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster mit > 3 cm Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch Kies- oder Schotterdecke).
- 14.2 Die anfallenden Dachabwässer müssen auf den Baugrundstücken durch ausreichend dimensionierte Sickerschächte (Mindestmasse: Durchmesser 1,5 m, Tiefe 2.0 m) beseitigt bzw. zurückgehalten werden. Ein Überlaufanschluß an den öffentl. Regenwasserkanal ist zulässig.


15. Öffentliche und private Grünflächen

- 15.1  Öffentliche Grünflächen bzw. gliederndes Straßenbegleitgrün.
- 15.2  Private, nicht einzufriedende Flächen als straßenseitige Vorgartenzone mit Pkw-Stellplätzen, Hauszugang und Garagenzufahrt. Diese Vorgartenbereiche sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
16. entfällt


17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- 17.1 Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes sind nur in geringem Umfang zulässig. Böschungen und Abgrabungen sind in die natürliche Geländeform harmonisch einzubinden und sowohl im Grundriß als auch in den Ansicht- und Schnittzeichnungen (s. Ziff. 17.2) exakt darzustellen.
- 17.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen Gelände-Höhenschnitte (mind. je 1* längs und quer) zur Genehmigung vorzulegen.
- 18.-20. entfällt

21. Flächen mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten



- 21.1  Private, nicht einzufriedende Flächen als straßenseitige Stauraumzone für Garagenzufahrten und Hauszugang. Mit nebenstehendem Planzeichen belegte Flächen sind mit gegenseitigem Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Nachbarn zu belasten. Diese Flächen sind privatrechtlich zu sichern.
- 22.-24. entfällt

25. Bindungen für Bepflanzungen

- 25.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 200 m² Grundstückfläche ist mind. 1 Laubbaum bodenständiger Art (einschl. Obstbäume) zu pflanzen. Dabei ist Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.7.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) und die beigelegte Pflanzliste (Anhang unter Ziff. B) zu beachten.
- 25.2 Das Anpflanzen von buntlaubigen Laubgehölzen sowie blauanadeligen Nadelgehölzen ist in den Vorgärten unzulässig.
- 25.3  Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemäße, heimische Laubbäume oder für Obstbäume
- 25.4 Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemäße Rankgewächse (Efeu, Wilder Wein, Clematis, Kletterrose o.ä.) zur Begrünung von straßenseitigen Garagenwänden und Carports

26. entfällt

27. Geltungsbereich

- 27.1  Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung
- 27.2  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Fassung v. 25.11.74

28. Vermaßung



Vermaßung in Metern, z.B. 4,5 m

29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:

- klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform,
- geneigtes Satteldach,
- große Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkonen und Freisitzen,
- Lochfassade mit überwiegendem Anteil geschlossener Flächen.

29.1

Höhenentwicklung der Gebäude:

- 29.1.1 Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, daß Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben (siehe Ziff. 17.1).
- 29.1.2 Bei noch nicht bebauten Grundstücken darf Oberkante Erdgeschoß-Fertigfußboden nicht mehr als 0,10 m über dem hangseitigen, natürlichen Gelände (Bezugspunkt in Gebäudemitte) liegen. Bei Anbauten ist OK-EG-Fertigfußboden an OKFFB-Bestand anzupassen.
- 29.1.3 Als Wandhöhe gilt das Maß von der hangseitigen, natürlichen Geländeoberfläche (Bezugspunkt in Gebäudemitte) bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauer mit Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:
- H** I+D max. 3,70 m,
II max. 6,20 m.
- 29.1.4 Die Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden regelt sich nach der BayBO.


- 29.2 Form und Gestaltung der Baukörper**
- 29.2.1 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.
- 29.2.2 Der Grundriß der Baukörper muß die Form eines länglichen Rechteckes (Seitenverhältnis mind. 5 : 4) aufweisen.
- 29.3 Gestaltung des Daches**
- 29.3.1 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen, soweit zeichnerisch nicht anders festgesetzt.
- 2.3.2 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer. Für Garagen und Nebengebäude bis max. 4,50 m Breite sind auch Pultdächer zulässig.
- 29.3.3 Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
 Satteldach-Wohngebäude: I+D von **30° bis max. 35°**
 II von **26° bis max. 30°**
 Satteldach-Nebengebäude u. Ga bis zu 3° flacher als Wohngebäude
 Pultdach-Nebengebäude u. Ga von **10° bis max. 20°**
 Ungleiche Neigungswinkel der beiden Satteldachflächen sind unzulässig.
- 29.3.4 Für neue Dacheindeckungen werden naturrote Ziegel- oder Betonpfannen festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich auch auf Garagen und Nebenanlagen. Für Anbauten (Wintergärten) sind auch Glasdächer zulässig. Für flachgeneigte Pultdächer sind auch Blechdeckungen aus Kupfer oder Titanzink zulässig.
- 29.3.5 Dachgauben sind unzulässig.
- 29.3.6 Außenwandbündige Gauben (sogen. "Zwerchhäuser") die sich aus der Fassade entwickeln sind zulässig und dürfen bis max. 1,50 m über die Gebäudeflucht vorspringen. Zwerchhäuser dürfen in der Summe max. 1/3 der zugehörigen Außenwandlänge auf dem Baugrundstück breit sein, bei gleicher Form und Neigung wie das Hauptdach. Größere Wandhöhen als Ziff. 29.1.3 sind zulässig, senkrechter Abstand Nebenfirst zum Hauptfirst jedoch mind. 1,0 m.
- 29.3.7 Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1,00 qm Glasfläche je Fenster zugelassen. Dacheinschnitte mit stehenden Fenstern sind unzulässig.
- 29.3.8 Kamine dürfen nicht an Außenwänden liegen und müssen so angeordnet sein, daß sie in Firstnähe austreten.
- 29.3.8 Dachüberstände an Ortgang und Traufe sind bis max. 0,80 m zulässig, in Verbindung mit überdeckten Balkonen bis max. 1,50 m.
 Bei Garagen u. Nebengebäuden sind Dachüberstände bis max. 0,50 m zulässig.
- 29.4. Fassadengestaltung**
- 29.4.1 Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen.
 Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Flächen über 1,20 m² sind durch Sprossen oder Rahmen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Fenstergrößen müssen gleichgeneigte Diagonalen aufweisen.
- 29.4.2 Balkone sind in Holz oder als leichte Stahlkonstruktionen auszuführen. Übereckbalkone sind nur zulässig, wenn sie umlaufend sind und keine Gebäudeeinschnitte erfolgen.

- 29.4.3 Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk und Holz zulässig. Vorhandene Wandverkleidungen aus Faserzementplatten sind in Verbindung mit einer Fassadenbegrünung nach Ziff. 25.4 zulässig.
- 29.4.4 Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszuführen und in hellen Tönen zu streichen. Stark strukturierte Putze, Zierputze sowie grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig.
- 29.4.5 Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten o.ä. sind unzulässig. Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz oder Mauerwerk ausgeführt werden.
- 29.4.6 Holzschalungen sind mit stehender Verbretterung auszuführen.
- 29.4.7 Holzteile dürfen nur mit transparenten Imprägniermitteln oder Lacken behandelt werden, bei denen die natürliche Maserung des Holzes sichtbar bleibt. Grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig.






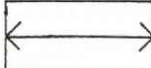

29.5 Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen

- 29.5.1 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder im baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen. Freistehende Mülltonnenboxen in Sicht-, Waschbeton o.ä. sind unzulässig.

29.6 Einfriedungen

- 29.6.1  Bei mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen (siehe Ziff. 15.2 u. 21.1) darf die Einfriedung erst auf der grundstückseitigen Begrenzungslinie errichtet werden.
- 29.6.2 Die Einfriedungen sind so zu gestalten, daß ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist.
- 29.6.3 An den Grundstücksgrenzen sind Maschendraht-Einfriedungen mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern oder Holzzaune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) zulässig. Zaunhöhe max. 1,00 m. Eingangstüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- 72/25 Furstücknummer, z.B. 72/25
-  Vorhandene Wohngebäude mit Hs.-Nr.
-  Vorhandene Nebengebäude
-  Vorgeschlagene Bebauung
-  Parzellen-Nr. im Bereich der Bebauungsplan-Änderung, z.B. 10

33

Parzellen-Nr., z.B. 33 übernommen aus dem Bebauungsplan i.d.Fassung v. 25.11.74; für diese Parzellen gelten die textlichen Änderungen nicht!

Ä3

Hinweise zu Lärmschutzmaßnahmen:

An den nächstgelegenen Immissionsorten zur Bahnlinie München-Mühlendorf sind auch nach dem zweigleisigen Ausbau der Trasse und Errichtung von Lärmschutzwänden sowohl tags als auch nachts Beurteilungspegel von ca. 60 dB(A) zu erwarten.

Dies entspricht Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um 5 bzw. 15 dB(A).

Zum Schutz der Bewohner des Bauungsplangebietes wird deshalb empfohlen insbesondere die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 oder höher auszurüsten.

Erschließungs- voraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluß. Die Kabelverteilerschränke werden aus gestalterischen Gründen nicht auf den Straßenflächen, sondern auf den Baugrundstücken der einzelnen Anschließer, integriert in den Gartenzäunen aufgestellt.

Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, daß eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu besorgen ist.

Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen gemäß Art. 37 BayWG angezeigt werden.

Abänderung öffentlicher Verkehrsflächen:

Die durch Garagenneubauten und/oder Stellplatzerrichtungen erforderlichen Abänderungen an Einfriedungen, Gehsteig und/oder Straße (Absenkung etc.) sowie von Straßenbeleuchtung, EVU- und Telekom-Verteilern etc. gehen zu Lasten der einzelnen Grundstückseigentümer.

Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000
Nr.: NO 7-22.12 - 13 - 18 - 19
Vermessungsamt Mühlendorf a. Inn 1998, Stand: Dez. 1997
Ergänzung des Baubestandes erfolgte durch den Planverfasser.

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

PFLANZLISTE ZUR BEBAUUNGSPLAN - FESTSETZUNG - ZIFF. 25

(Standortgemäße, heimische Laubbäume und Sträucher)

GROSSBÄUME:

Privatbereich:	Heister 2 xv., 200 - 250 cm Höhe
Öffentlicher Bereich:	Hochstämme 3xv., m.B. 14 - 16 cm STU und/oder Obstbäume: Hochstamm (alte Lokalsorten)
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

KLEINBÄUME:

Privatbereich:	Heister 2xv., 125 - 150 cm Höhe
	Obstbäume: Hochstamm (alte Lokalsorten)
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Gem. Eberesche
(wahlweise Obstbäume)	

STRÄUCHER:

	2xv., o.B. 100 - 150 cm
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Echter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

HECKEN:

	2xv., o.B. 60 - 100 cm
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche

NEGATIVLISTE FÜR DIE BEPFLANZUNG:

Chamaecyparis	Scheinzypresse (in allen Arten)
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe
Thuja	Lebensbaum (in allen Arten)

C) VERFAHRENSVERMERKE ZUR BEB-PLAN-ÄNDERUNG:**"AM BAHNHOF"****1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:**

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 28.04.1998 die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 07.05.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Schwindegg, den **26. März 1999**

Huber, 1. Bürgermeister

2. AUSLEGUNG Nr. 1:

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 09.06.1998 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.1998 bis 29.10.1998 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 18.09.1998 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Schwindegg, den **26. März 1999**

Huber, 1. Bürgermeister

AUSLEGUNG Nr. 2 zur Änderung Ä v. 17.11.1998:

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 17.11.1998 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.1998 bis 23.12.1998 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 01.12.1998 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Schwindegg, den **26. März 1999**

Huber, 1. Bürgermeister

AUSLEGUNG Nr. 3 zur Änderung Ä2 v. 02.02.1999:

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 02.02.1999 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.02.1999 bis 01.03.1999 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 04.02.1999 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Schwindegg, den **26. März 1999**

Huber, 1. Bürgermeister

3. SATZUNG:

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.03.1999 die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO (Bay RS) als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den **26. März 1999**

Huber, 1. Bürgermeister

4. BEKANNTMACHUNG:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte durch Aushang an die Amtstafel am **31.03.1999**. Die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten (Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00, Donnerstag auch von 14.00 bis 18.00 Uhr) in der Geschäftsstelle der Gemeinde Schwindegg zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt der Bebauungsplan-Änderung wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden. Die Bebauungsplan-Änderung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Schwindegg, den **06. April 1999**

Huber, 1. Bürgermeister

D) Begründung zur Bebauungsplan-Änderung

GEMEINDE SCHWINDEGG

„AM BAHNHOF“

DECKBLATT 01

ENTWURF vom		09.06.1998
Geändert	Ä	am 17.11.1998
	Ä ₂	am 02.02.1999
	Ä ₃	am 16.03.1999

D-1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- a) Die Bebauungsplan-Änderung wurde aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan und dem rechtskräftigen Bebauungsplan "AM BAHNHOF" der Gemeinde Schwindegg vom 25.11.1974 entwickelt.
- b) Die Bebauungsplan-Änderung dient folgenden Zielen und Zwecken:
 Mit dieser Bebauungsplan-Änderung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.
 Aufgrund der Tatsache, daß mehrere Grundstückseigentümer im Bereich der Bebauungsplan-Änderung Ihre konkreten Bauabsichten wegen zu enger Baugrenzen, zu niedriger Nutzungswerte usw. nicht realisieren konnten, wurde eine Änderung des gesamten Bebauungsplanes angestrebt.
 Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund u. Boden wird durch die Änderung eine städtebaulich geordnete Verdichtung des Baugebietes angestrebt, die Nutzungswerte erhöht und die Baufenster so angepaßt, daß eine sinnvolle Erweiterungsmöglichkeit besteht.
 Zulässige Abweichungen von den Abstandsflächen nach Art. 6 u. 7 BauBO wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen um sinnvolle Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich der Dach-geschosse zu schaffen.
 Alle Grundstückseigentümer wurden in mehreren öffentlichen Versammlungen im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung über die aus der Beb-Plan-Änderung resultierenden Möglichkeiten informiert. Die Eigentümer der Grundstücke, die nicht im Änderungsbereich enthalten sind, haben gegenüber der Gemeinde erklärt daß sie sich an der Änderung nicht beteiligen wollen.
- c) Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauBG) ist daher *nicht* erforderlich.

Ä

D-2 ÄNDERUNG Ä v. 17.11.1998 für Parz.-Nr. 8, 9a und 50

Bei den Parzellen-Nr. 8 und 9a wurden die auf der Grundstücksgrenze plazierten Garagen auf Wunsch der beiden Grundstückseigentümer weiter an die nördliche Grundstücksgrenze verschoben um eine bessere Belichtung vorhandener Fenster am Wohnhausgiebel zu gewährleisten.

Parzelle-Nr. 50 wurde auf nachträglichen Antrag des Grundstückseigentümers noch in den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung aufgenommen und erhält zeichnerische und textliche Festsetzungen wie der übrige Änderungsbereich.

Ä₂

D-3 ÄNDERUNG Ä₂ v. 02.02.1999 für Parz.-Nr. 12, 13 und 30

Bei den Parzellen-Nr. 12 und 13 wurden, bedingt durch Änderung der Eigentumsverhältnisse, die Baugrenzen und die Ga-Baufenster auf Wunsch der beiden Grundstückseigentümer verschoben.

Parzelle-Nr. 30 wurde auf nachträglichen Antrag des Grundstückseigentümers noch in den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung aufgenommen und erhält zeichnerische und textliche Festsetzungen wie der übrige Änderungsbereich.

Ä3 D-4 Verfahrenshinweise:

Die Ä -Änderung des Entwurfes vom 09.06.1998, wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt waren.

Die Ä2 -Änderung des Entwurfes vom 09.06.1998, geä. am 17.11.1998 wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt waren.

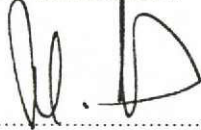
Nach Abschluß der Beteiligung betroffener Bürger und berührter Träger öffentlicher Belange für diese Änderungen wurden die Planänderungen v. 17.11.1998 und 02.02.1999 in den Gesamtplan - Deckblatt 01 eingearbeitet und erst dann der Satzungs-beschluß gefaßt.

Die Ä3 - Änderung v. 16.03.1999 beinhaltet nur eine Textergänzung im Teil B) Hinweise bezüglich Empfehlungen zu Lärmschutzmaßnahmen.

Schwindegg, 09.06.1998
geändert: Ä 17.11.1998
Ä2 02.02.1999
Ä3 16.03.1999

Schwindegg, den 26. März 1999

Der Planverfasser:



Architekt Thomas Schwarzenböck



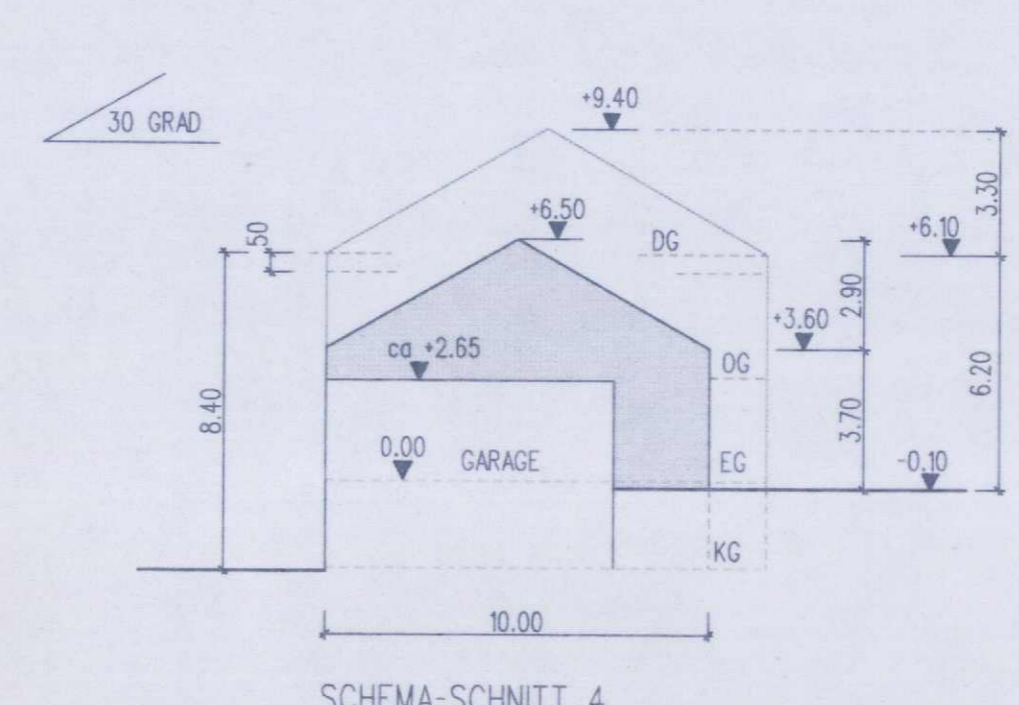
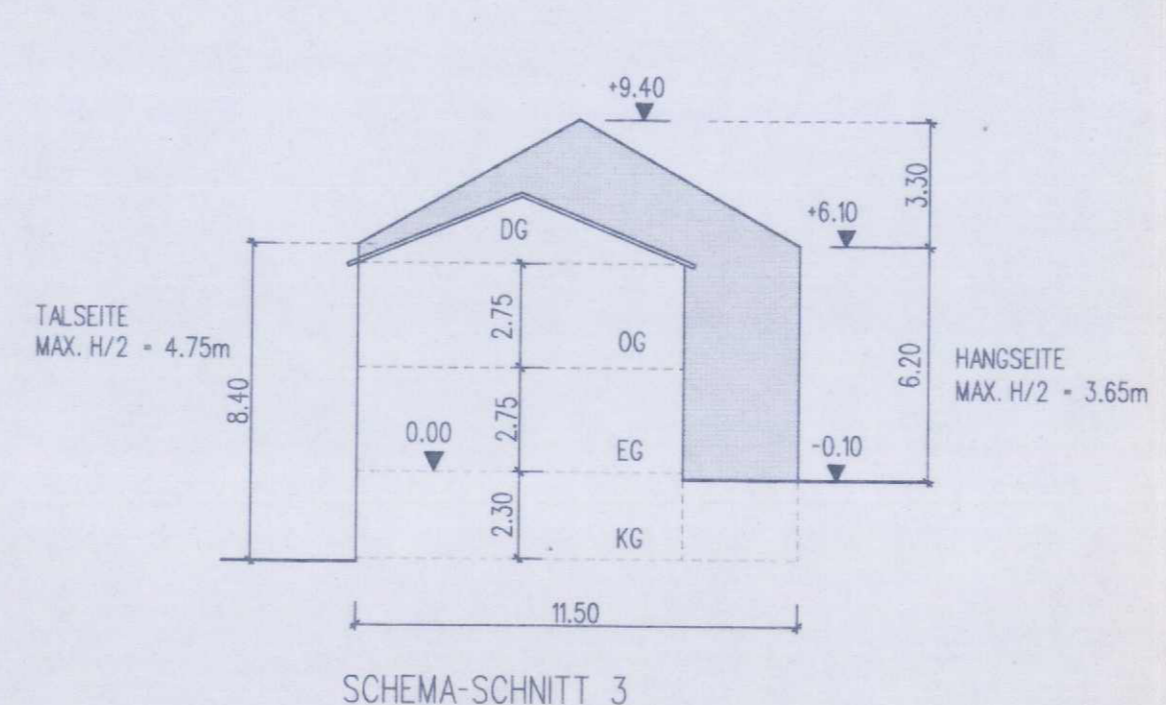
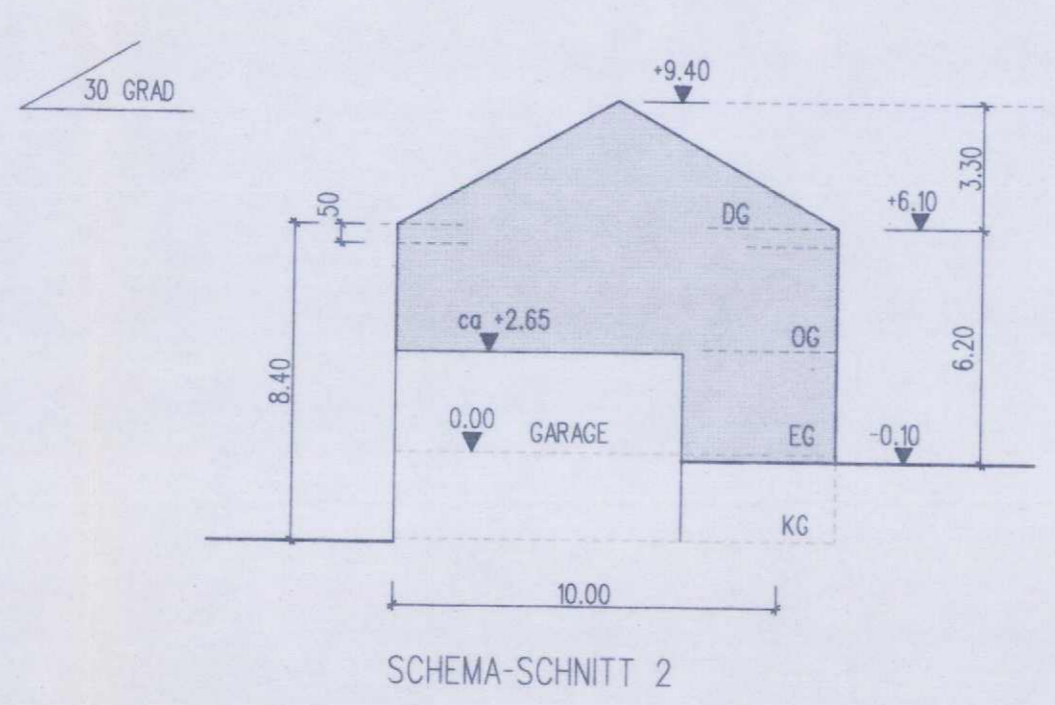
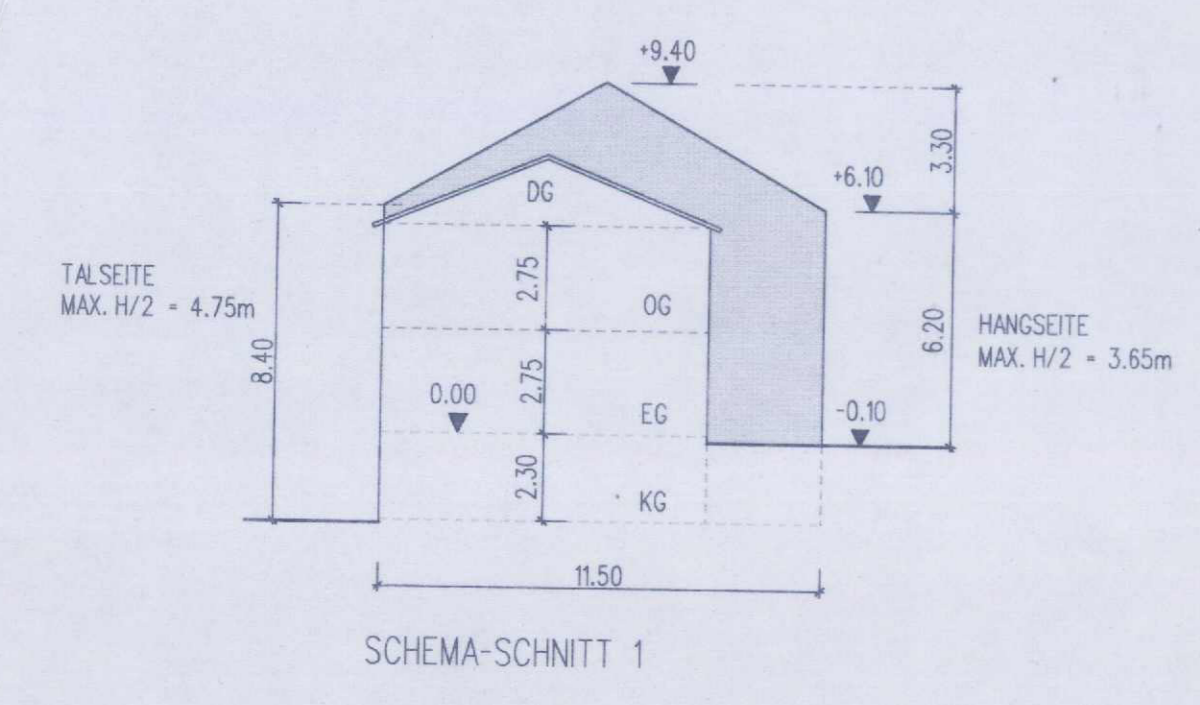
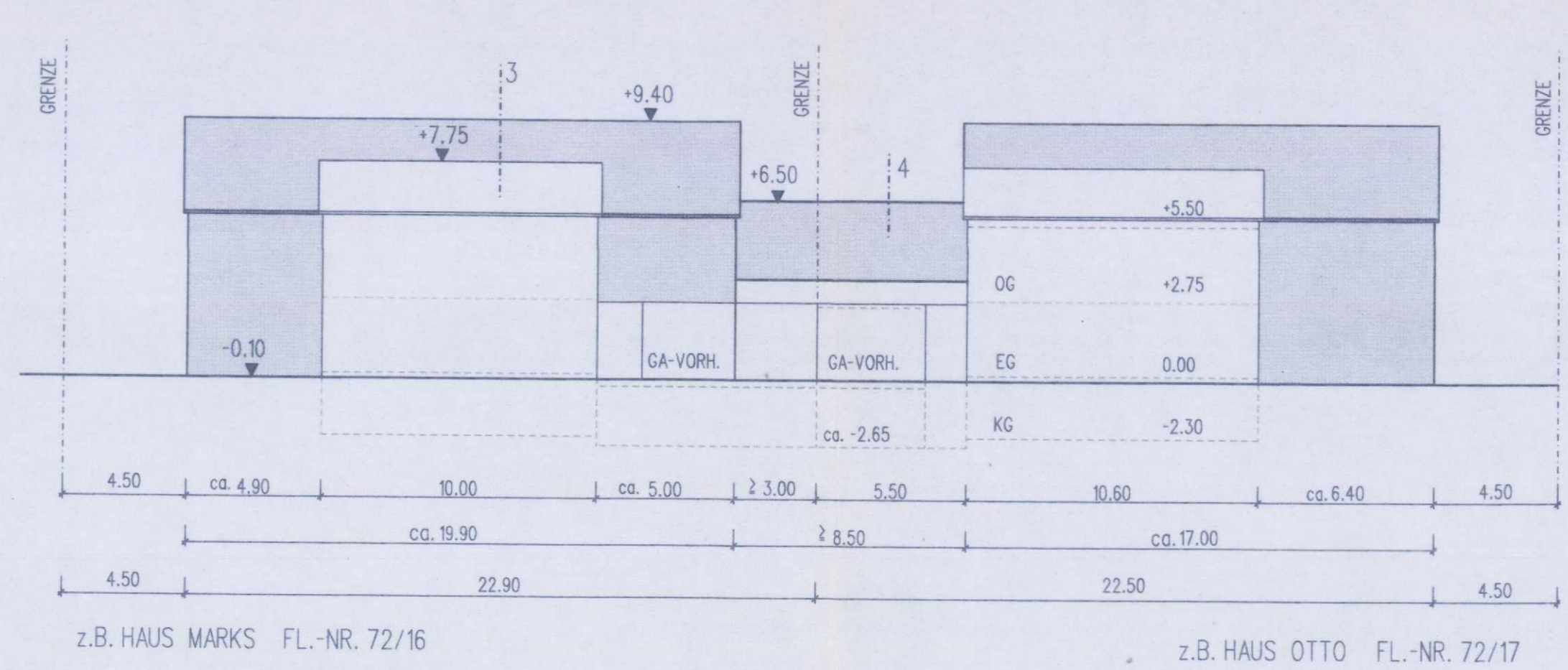
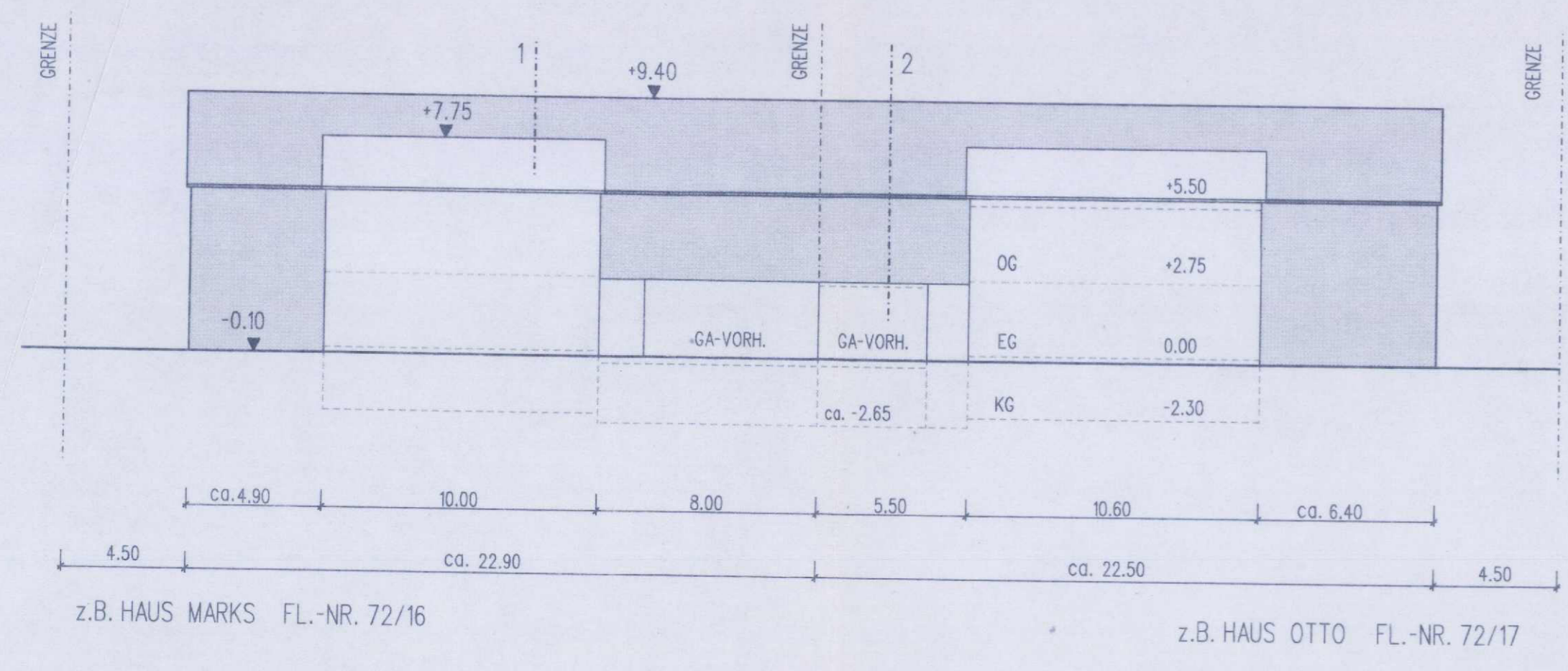
Huber, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.09.98 mit 29.10.98 in Schwindegg, Rathaus Zi. öffentlich ausgelegt.

Schwindegg, den 26. März 1999



Huber, 1. Bürgermeister

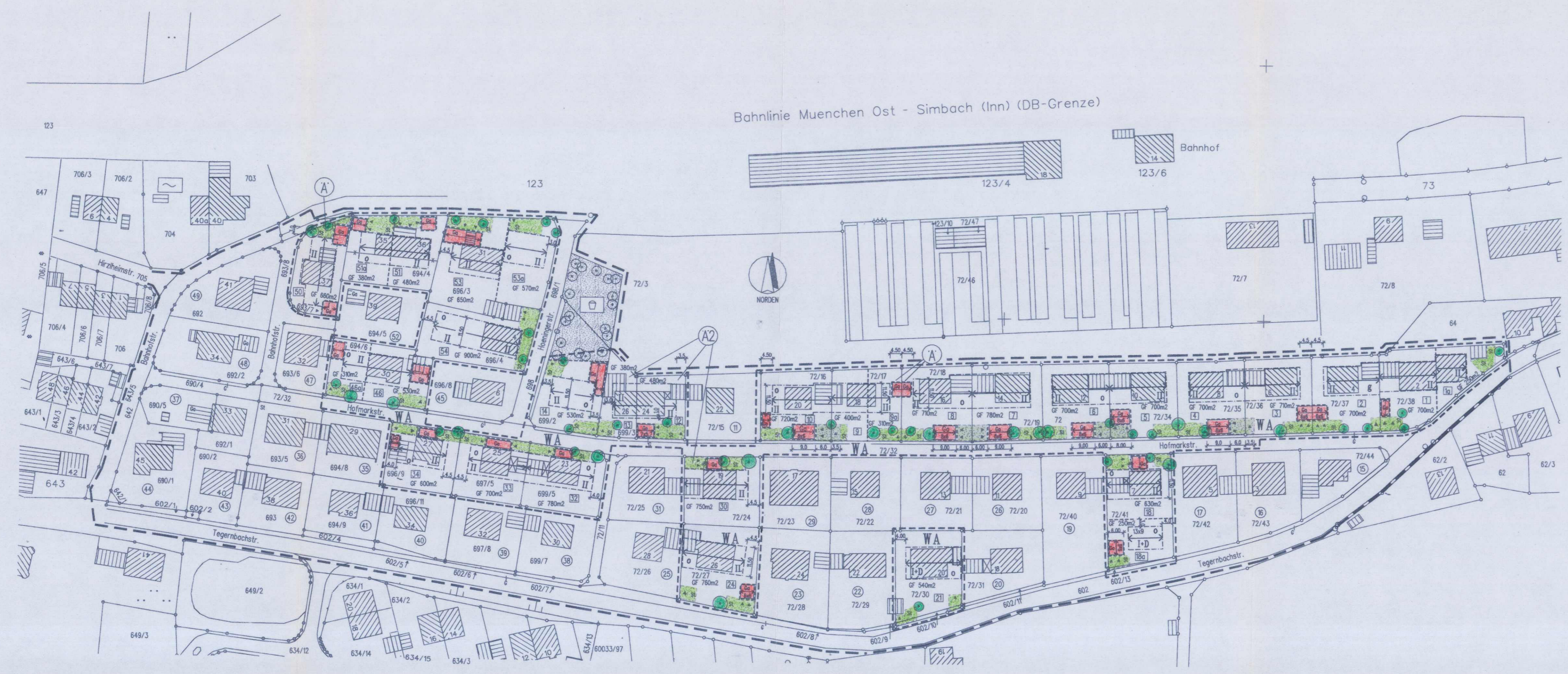


BAUKOERPER - SCHEMA "A"
ZU ZIFF. 2.5 M 1:200

BAUKOERPER - SCHEMA "B"
ZU ZIFF. 2.5 M 1:200

ERWEITERUNGSMOEGLICHKEIT

ERWEITERUNGSMOEGLICHKEIT



GEMEINDE SCHWINDEGG PLANTEIL
 LANDKREIS MUEHLDOEF A. INN
 AENDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
 " AM BAHNHOF " DECKBLATT 01
 M 1 : 1000

Die Bebauungsplan-Aenderung umfasst nur die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstuecke und Teilflaechen von Flurstuecken.
 FERTIGUNGSDATEN:
 VORENTWURF AM 26.02.1998 ENTWURF AM 09.06.1998
 GEANDERT A2 AM 17.11.1998
 GEANDERT A3 AM 02.02.1999
 GEANDERT A3 AM 16.03.1999

PLANFERTIGER
 ARCHITEKT - DIPL.-ING. FH
 TH. SCHWARZENBOECK
 HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6
 84419 SCHWINDEGG
 TEL.: 08082 / 94206 FAX: 94207

Handwritten signature