

BEGRÜNDUNG ZUR BEBAUUNGSPLAN-NEUAUFSTELLUNG

Nr. der GEMEINDE SCHWINDEGG

für das

Baugebiet: "GOLDACHSIEDLUNG"

umfassend die

Grundstücke

mit den Fl-Nr.: 115, 115/2, 117, 117/1-11, 123/34-43, 440, 441, 441/2-10,
442, 442/3-25, 454/2, 456, 456/5-8, 457/-5, 458, 461,
461/1-15, 463, 463/2-24, 467/6

vom 02.02.1993
Geändert am 20.07.1993
Eing.: 05. MAI 1994
Nr.

PLANVERFASSER: ARCHITEKT - DIPL. ING. FH THOMAS SCHWARZENBOCK
HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6, 84419 SCHWINDEGG
TELEFON 08082 / 5 2 5 2 - FAX 08082 / 5 8 4 4

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwindegg vom 26.02.1982, geändert 22.09.88, entwickelt.
2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24.6.1974 - MAB1 S. 467) besteht nicht.
3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:
Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.

Die Änderung des alten Beb-Planes aus dem Jahr 1972 erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt Mühldorf a.Inn, da bei Genehmigungsverfahren ständig mit Befreiungen gearbeitet werden mußte oder laufend vereinfachte Bebauungsplanänderungen erforderlich waren.

Aufgrund von Baulandknappheit, steigender Grundstückspreise, großem Wohnraumbedarf in der Region und der Anregung des Bayr. Staatsminister d. Inneren (Schreiben vom 10.02.92 - Gz IIB8-4631-022/90) wurde der vorhandene Bebauungsplan von 1972 überplant und eine Bauraumverdichtung vorgenommen.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt ca. 300 m östlich des Ortskerns von Schwindegg, es wird begrenzt von der Bahnlinie, der Goldach, der Ornau u. der St 2084, es hat eine Größe von 7,2700 ha.
2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	ca. 900 m,	Volksschule	ca. 800 m,
Omnibushaltestelle	ca. 900 m,	Versorgungsläden	ca. 300 m,
Kirche	ca. 500 m		
3. Das Gelände ist weitgehend eben, das Grundwasser liegt ca. 2,0 m unter dem Gelände.
4. Der Boden besteht aus reinem Lehm bis ca. 5 m Tiefe, darunter kiesvermischter Lehm.
Die Gebäude sind gegen Grundwasser zu sichern. Die Ausbildung von wasserdichten Wannen ist erforderlich.
5. Die Grundstücke im Geltungsbereich sind bis auf Parz. 23 und 43 bebaut mit Ein- und Zweifamilienhäusern (Parz. 4 mit Mehrfamilienhaus).
6. Es ist kein wesentlicher Baumbestand vorhanden (nur Hausgärten angelegt).

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO	Brutto- fläche	Fl-Nr.
WA - Allgem. Wohngebiet § 4 BauNVO	7,2700 ha	115 bis 467/6 (Aufteilung wie Deckblatt)

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

- 60 II- geschoßige Wohngebäude mit ca. 160 Wohnungen,
- 19 I+D- geschoßige Wohngebäude mit ca. 30 Wohnungen.
- ca. 160 Garagen und ca. 30 Pkw-Stellplätze (privat).

3. Es ist damit zu rechnen, daß die Möglichkeiten des zusätzl. Bauraumes innerhalb von 10 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes realisiert werden.

Bei durchschnittlicher Belegung von 3,0 Personen/Wohnung werden dann ca. 570 Einwohner mit ca. 50 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. Flächenverhältnisse:

a) Das Netto-Bauland (= Gesamtfläche aller Baugrundstücke) umfaßt:	6,3900 ha (1)	
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen:	0,8000 ha (2)	

Somit umfaßt das Brutto-Bauland (Summe 1-2)		7,1900 ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen:		
Öffentliche Grünflächen		0,0050 ha (4)
Gemeinbedarfseinrichtungen (Kinderspielplatz)		0,0750 ha (5)

Somit umfaßt die Brutto-Baufläche (Summe 3-5)		7,2700 ha (6)

b) Von der Brutto-Baufläche (6) entfallen auf		
das Brutto-Bauland (3)	98,9 %	
die örtl. Grün- u. Freiflächen (4)	0 % (kleiner 0,1 %)	
die Flächen für Gemeinbedarf (5)	1,1 %	
	-----	= 100 %

c) Vom Brutto-Bauland (3) entfallen auf		
das Netto-Bauland (1)	88,9 %	
die Verkehrsflächen innere Erschl. (2)	11,1 %	
	-----	= 100 %

- d) Es ergibt sich eine
- Bruttowohnungsdichte von 26,4 Wohnungen je ha Brutto-Wohnbauland (3)
- Nettowohnungsdichte von 29,7 Wohnungen je ha Netto -Wohnbauland (1)

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BauGB) bzw. eine Grenzregelung (§§ 80 ff BauGB) nicht erforderlich.

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über den Goldachring und die St 2084 Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen sind bereits vorhanden.
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der "Isener Gruppe".
Der Anschluß ist ab sofort möglich, bzw. bereits vorhanden.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Schwindegg.
Der Anschluß ist ab sofort möglich, bzw. bereits vorhanden.
Kanalnetz in Trenn - System.
5. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des "EVU-Westenthanner".
Der Anschluß ist ab sofort möglich, bzw. bereits vorhanden.
6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.
7. Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Schwindegg, ein Erschließungsvertrag ist nicht beabsichtigt.
8. Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

Die Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde werden im Haushaltsplan bereitgestellt, die Umlage für die Erschließungskosten erfolgt nach den gültigen Satzungen.

F. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. 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.
2. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
 - a) Öffentliche Auslegung und Anzeigeverfahren - Bebauungsplan
 - b) Straßenerschließung, Kanal und Wasseranschl. bereits vorhanden.

...

H. Weitere Erläuterungen

1. Das Baugebiet ist seit ca. 20 Jahren bebaut und wurde vorher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.
2. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "GOLDACHSIEDLUNG" in der Fassung vom 25.02.1972 mit Deckblatt Nr. 1 vom 12.09.1991 werden durch diese Bebauungsplan-Neuaufstellung aufgehoben.
3. Die Baugrundstücke Parz. 72 bis 79 wurden in den Geltungsbereich einbezogen, da für dieses Gebiet bisher kein Bebauungsplan existiert.
4. Bei den Parz. 68 bis 71 ist nur der Bestand dargestellt. Für diesen Bereich beabsichtigt die Gemeinde in nächster Zeit eine Überplanung im Zusammenhang mit der Bebauung beidseitig der St 2084 (Nutzung als Geschäftslage etc.).
5. Der Begründung ist eine Pflanzliste beigelegt.

Ⓐ 1. Änderung vom 20.07.1993

Hier wurden jene Änderungen bzw. Ergänzungen aufgenommen, die sich aus der TÖB-Anhörung ergeben haben. Insbesondere trifft dies für die Immissionsschutz-Festsetzungen lt. Ziff. 24 zu.

Schwindegg, 02.02.1993
Geändert: 20.07.1993

Der Planverfasser:

.....
Architekt Thomas Schwarzenböck



Schwindegg, 27. Jan. 1994

.....
Huber, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.02.93 mit 29.03.93 in Schwindegg, Rathaus Zi. 3.. öffentlich ausgelegt.



Schwindegg, 27. Jan. 1994

.....
Huber, 1. Bürgermeister

PFLANZLISTE ZUM BEBAUUNGSPLAN - ZIFF. 25

(Standortgemäße, heimische Laubbäume und Sträucher)

01 GROSSBÄUME:

Privatbereich: Heister 2 xv., 200 - 250 cm Höhe
Öffentlicher Bereich: Hochstämme 3xv., m.B. 14 - 16 cm STU

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

02 KLEINBÄUME:

Privatbereich: Heister 2xv., 125 - 150 cm Höhe
Obstbäume: Hochstamm

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Sorbus aucuparia	Gem. Eberesche
(wahlweise Obstbäume)	

03 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

04 HECKEN: 2xv., o.B. 60 - 100 cm

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus silvatica Rotbuche

05 NEGATIVLISTE FÜR DIE BEPFLANZUNG:

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