



N
BEBAUUNGSPLAN
SCHLOSSIEDLUNG-OST II

- Festsetzungen nach § 9 BauG**
- Hinweis:
 Die nachfolgenden Festsetzungen umfassen auch das bisherige DECKBLATT I zum Bebauungsplan
 Schwindegg Schlossiedlung OST II
- BAUWEISE** offen, nur zulässig Einzel- u. Doppelhäuser
 - MINDETTÜRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE** ca 615 m
 - FIRSTRICHTUNG**
 Bei Satteldächern verläuft die einzuhaltende First-
 richtung parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter
 Ziffer B 2.
- Festsetzungen nach Art. 91, Abs 3 BayGO**
- EINFRIEDUNGEN**
 Art: Holzbretter - oder Letztzäune straßenseitig
 Höhe: Maximale Höhe von 1,0 m über Gehsteigoberkante.
 Hecken müssen auf 1,20 m über Gehsteig - OK
 zurückgeschnitten werden, sofern nicht im
 Bereich der Sichtdreiecke weitergehende Ein-
 schränkungen bestehen.
 Ausführung:
 Oberflächenbehandlung mit dunkelbraunem Holz -
 imprägnierungsmittel ohne deckenden Farbausatz.
 Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend.
 Zaunpfosten niedriger als Zaunoberkante.
 Sockelhöhe max. 50 cm höher als Gehsteig - oder
 Straßeneberkante.
 Im Bereich der Einfahrtstore max. straßenseitig.
 Pfeilerbreiten von 30 cm bis 50 cm. Kein
 Zyklopen- oder Bossensauerwerk.
 Hinter-
 pflanzung: Die Holzränge sind mit bodenständigen Hecken
 wie Heibuche, Liguster, Fichte o.ä. nhl. zu
 hinterpflanzen.
 Vor-
 gärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und
 in gepflegtem Zustand zu halten.
 - GARAGEN UND NEBENGEBAUDE**
 Garagen und Nebengebäude sind an den im Bebauungsplan
 gekennzeichneten Stellen zu errichten.
 Bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoß (1 VG) sind die
 Garagen dem Hauptgebäude anzupassen.
 Bei Gebäuden mit 2 VG sind die Garagen und Nebengeb.
 mit Flachdach bis 3' zu versehen.
 Garagen und Nebengebäude, die sich in Dachform, Dach-
 neigung und Bedeckung dem Hauptgebäude anpassen,
 können in besonders gelagerten Fällen zugelassen werden.
 Bei zusammengebauten Garagen und Nebengebäuden sind
 diese in der Höhe mit der erstgebauten Nachbargarage
 abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich
 ausgebildet sein. Garagenhöhen an natürlichen Gelände-
 sen max. 2,75m ab natürl. oder festgelegter Gelände-
 Kellergaragen sind unzulässig!
 5.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne
 des § 14, Abs. 1 BauNVO, ausgenommen Einfriedungen und
 bauliche Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfall-
 behältern, sind unzulässig.
 5.2 Müllaufbewahrung:
 Bei Einfamilien- bzw. Doppelhäusern muß die Müll-
 aufbewahrung in Müllboxen, die entweder in der Außen-
 wand der Gebäude oder in Pfeilern der Einfriedung
 einzubauen sind, erfolgen.
- 6. Gebäude**
 zu den planerischen Festsetzungen der Ziffer B 2.
- II 2 Vollgeschoße (VG) zwingend,
 Dachform Satteldach
 Dachdeckung ziegelrot bis mittelbraun,
 kleinformatige Ziegel - oder Flattendekung
 Dachneigung max 25°
 die Wandhöhe darf höchstens 6,50 m betragen.
 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen
 Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand
 mit Dachsparren.
 Bei den Parzellen 18, 19, 20 und 27 ist als Bezugspunkt
 für die Wandhöhe anstelle des natürlichen
 Geländes das bei der Straßenplanung festgelegte
 Geländeplanum zu nehmen.
 Dachgauben unzulässig. Kniestock nicht über 0,50m.
 Überstand am Ortsgang max. 0,50 m, an der Traufe 0,60m.
- I 1 Vollgeschoß (VG) zwingend,
 die Wandhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Als
 Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen
 Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand mit
 Dachsparren.
 Bei den Parzellen 21 - 26 ist als Bezugspunkt für
 die Wandhöhe anstelle des natürlichen Geländes das
 bei der Straßenplanung festgelegte Geländeplanum
 zu nehmen.
 Dachgauben und Kniestock wie unter II (2 VG)
- 6.4 Bei den Parzellen 18, 19, 20, 27 ist eine Geländeauffüllung
 wegen Berücksichtigung der Mindestrosttiefe bzw.
 Erdüberdeckung der Schutz- und Regenwasserleitungen
 nach vorliegender Straßenplanung erforderlich.
- 6.2 Vordächer am Ortsgang max. 1,0 m, bei überdecktem
 balkon bis 1,5 m
 Vordächer an Traufseiten max. 1,0 m.
 Kniestockhöhe max. 50 cm
 Soweit abgeschleppte Überdachungen bei den
 Parzellen 21 bis 26 eine Traufhöhe von über
 2/3 der Gebäudelänge erreichen, gilt als
 Kniestock das Maß ab Oberkante Überdachungs-
 pfette bis Höhe Schnittpunkt Außenwand mit
 Dachhaut
- Schemaskizze
- Dachneigung bis max. 25° bis 30°
- 7. SONSTIGE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Grundstücksteilung : Passus entfällt
 - Verkabelung:**
 Die Verkabelung des gesamten Beugebiets (Strom, Tel.)
 ist durchzuführen.
 - Grundstücksbegrünung :**
 Eine ausreichende Begrünung des gesamten Bebauungs-
 gebietes durch bodenständige Baum- und Strauchgruppen
 ist vorzunehmen.
 Als Richtsatz ist ein Baum pro 300 m Grundstücksfläche
 anzunehmen, zusätzlich sind kleinere Strauch-
 gruppen anzulegen.
 - Eine Kellerentwässerung der Gebäude im freien
 Gelände ist durch die Höhenlage des geplanten Kanals
 im gesamten Baubereich nicht möglich. Sie kann nur
 mit Hebepumpe erfolgen.
 - Parzelle 28 auf Flurst.nr. 476/Teilfl. wird bis
 zur Fertigstellung des nördl. anschließ. Bebauungs-
 planes für das künftige Beugebiet SCHLOSSIEDLUNG
 OST III als Kinderspielplatz ver-
 wendet.
 Dies gilt bis zur Inkrafttretung des Spiel- und Be-
 spielplatzes an der Pinzauerstraße auf Flurst.nr. 476
 durch einen Bebauungsplan Schwindegg-OST III.

- 8. SICHERERKLÄRUNG FÜR DIE PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung**
 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene
 Beugebiet ist nach § 9 BauG § 3 BauNVO als
 REINES WOHNBEREICH WR festgesetzt und nach § 4,
 Abs. 4, pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen
 zugelassen.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen
 geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:
 bei WR : GRZ (Grundflächenzahl) = 0,4
 GFZ (Geschoßflächenzahl) = 0,5
- Zwingend für 1 Vollgeschoß (VG)
 Zwingend für 2 Vollgeschoße
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenzen
 Mittelstrich am Gebäude ist einzuhaltende
 Firstrichtung
 Im Beugebiet nur Einzel- und Doppelhäuser
 zulässig.
- 4. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf**
- Gemeinbedarfsfäche für KINDERGARTEN
 Gestaltung der baul. Anlage:
 2 Vollgeschoße zulässig, Satteldach,
 kleinformatige Ziegel - oder Flattendekung,
 Dachneigung max. 25°
 Traufhöhen entspr. Punkt 6, Abschnitt 1.
- 5. Flächen für den überörtlichen Verkehr**
 entfällt
- 6. Verkehrsflächen**
- Straßen mit Gehsteig
 Öffentliche Wege, Fußweg FW o.
 Zufahrt ZF
 Öffentl. Parkflächen
 Straßenbegrenzungslinien
 Sichtdreiecke, sind von jeder Be-
 bauung, Bepflanzung und Lagerung von
 Gegenständen über 1,0 m Höhe über OK-
 Straßenmitte freizuhalten.
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen**
 oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwässern
 oder festen Abfallstoffen.
 entfällt.
- 8. Flächen für Versorgungsanlagen und Leitungen**
- Trafo- Station ebenerdig
- 9. Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche und Straßenbegleitgrün
 Neuanzulegende Bepflanzung
 (Bodenständige Arten)
- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**
 entfällt
- 11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen o. für die
 Gewinnung von Bodenschätzen** entfällt
- 12. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft** entfällt
- 13. Sonstige Festsetzungen**
- Flächen für Garagen,
 Zufahrt in Freilichtung
 Flächen für Stellplätze privat, die
 zur Straße hin nicht abgedeckt
 werden dürfen.
 Diese müssen eine Stauraumtiefe von
 mind. 5,0 m aufweisen.
 Flächen, die mit Leitungswegen
 zu Gunsten der Allgemeinheit, eines
 Brachlandnutzungsträgers oder eines
 bestimmten Personenkreises belastet
 sind, und von einer Bebauung frei-
 zuhalten sind.
- Grenze des räumlichen Geltungs-
 bereiches des Bebauungsplanes.
- 9. SICHERERKLÄRUNG FÜR DIE PLANERISCHEN HINWEISE**
- 1. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**
- Nummerierung der geplanten Parzellen
 Fernleitungen mit Schutzstreifen, entfällt
 Teilung der Grundstücke in Rahmen einer
 städtebaulichen Entwicklung (neu zu
 vermessen)
 Maßzahl besteh. Bepflanzung
 Kinderspielplatz öffentl.
- 2. Kartensymbole für die bayerischen Flurkarten**
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 3. Bauwerke**
- Wohngebäude vorh.
 Nebengebäude vorh.
 Abdeckung
 Balkonen
 Straßen und Wege
 abgemerkter Weg B Straßenpunkt
 z.B.
 Bach
 Verschiedenes
 137 Flurstücknummer

0. VERFAHRENSHINWEISE

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begrün-
 dung gemäß § 2, Absatz 6 BauG vom 04.08.1982 bis 04.09.1982
 im Rathaus Schwindegg, Zimmer Nr. 3 öffentlich ausgelegt.
 Schwindegg, den 26.04.1983
 Bürgermeister
- Die Gemeinde Schwindegg hat am 26.04.1983 den Bebauungsplan gemäß § 19 BauG
 als Satzung beschlossen.
 Schwindegg, den 26.04.1983
 Bürgermeister
- Das Landratsamt Mühldorf am Inn hat den Bebauungsplan
 mit Entschließung vom 10.02.1975, Nr. 6/14/1982/377 gemäß
 § 11 BauG genehmigt.
 Mühldorf am Inn, den 15. Juni 1993
 Landrat
- Der genehmigte Bebauungsplan wurde am 26.04.1983 bis 04.06.1983 in Schwindegg gemäß
 § 12, Satz 1 BauG öffentlich ausgelegt. Die Ge-
 nehmigung und die Auslegung sind am 26.04.1983
 ortsüblich durch *Schwindegg* o.ä. bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit nach § 12, Satz 3 BauG
 rechtsverbindlich.
 Schwindegg, den 08.06.1983
 Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
SCHWINDEGG

SCHLOSSIEDLUNG-OST II

LANDKREIS MÜHLDORF
 M - 1 : 1000

Landratsamt
 Mühldorf a. Inn
 Eing. 09.03.1993
 Nr.

Die Planunterlagen entsprechen dem Stand
 der Vermessung von Jahre 1974.
 Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen
 Maßentnahme nicht geeignet.
 Die Ergänzung des Baubestandes erfolgte durch das
 Architekturbüro Dipl.-Ing. FH Erich Thalmeyer
 8253 Buchbach, Hauptstr. 4 am 02.02.1975

Buchbach, den 10.02.1975 Der Entwurfsverfasser:
 geändert 24.04.1976
 24.06.1982
 03.03.1993

Dipl.-Ing. FH Architekt
Erich Thalmeyer
 8253 Buchbach
 Hauptstr. 4, Tel. 08086/237

59852

8P. 14.000