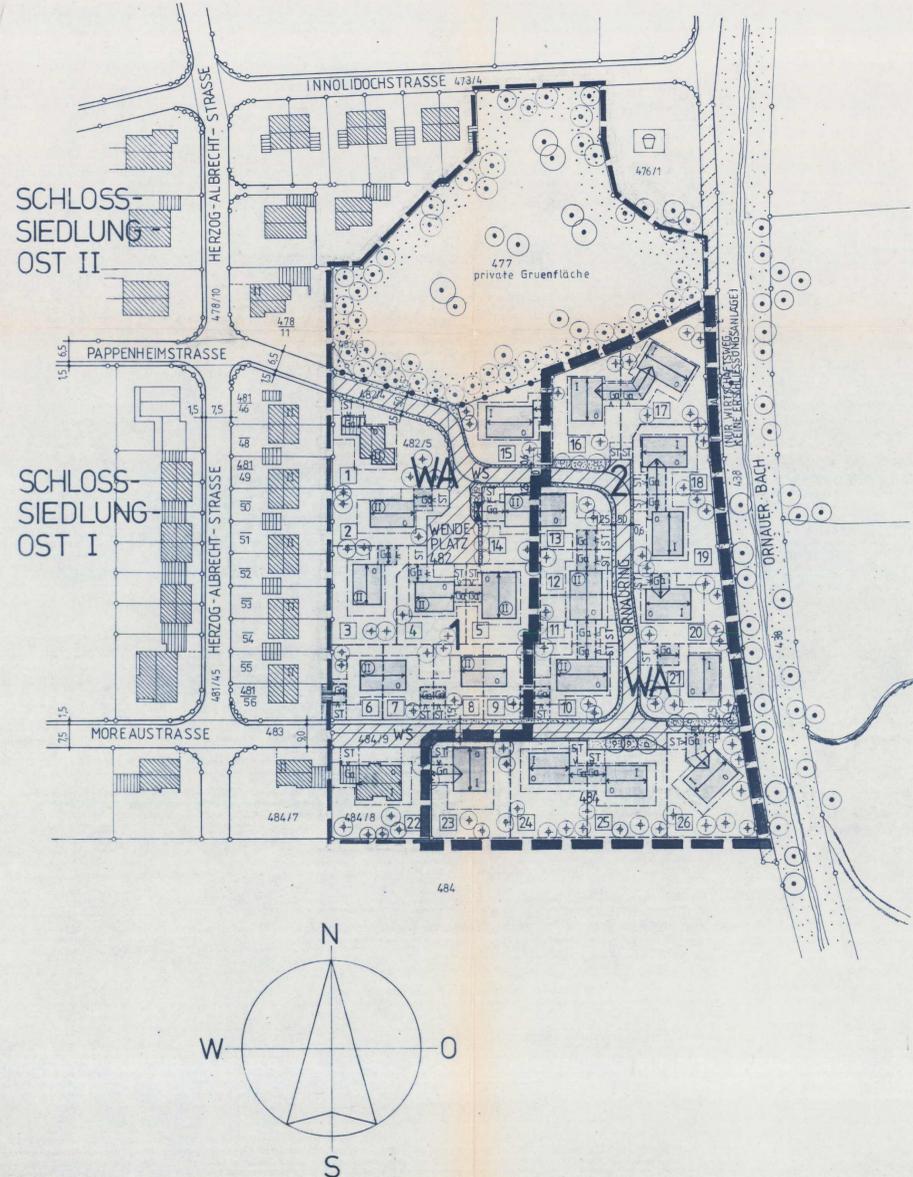


# BEBAUUNGSPLAN SCHLOSS-SIEDLUNG-OST III, TEIL 2 SCHWINDEGG



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung.  
Mindestgröße der Grundstücke: Ein- u. Zweifam. h. 570 qm  
Doppelhaushälften 350 qm

### 2. Nutzungsschablone

Geschosse	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
I	0,30	0,50
II	0,30	0,60

Die angegebenen Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte und können nur ausgenutzt werden, soweit sich nicht durch die überbaubaren Grundstücksflächen geringere Werte ergeben.

### 3. Wohngebäude

#### 3.1 Gebäudeform

Die Hauskörper der Einzel- und Doppelhäuser sind rechteckig mit einer Proportion von Länge zu Breite von mind. 5 : 4 auszubilden.

#### 3.2 Dachform Gestaltung:

Es sind nur Satteldächer zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind nur bei eingeschobigen Gebäuden bis zu einem Drittel der davorliegenden Trauflänge zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind nur Gauben, die sich aus der Fassadengestaltung entwickeln, zulässig. (sog. "Zwerchhäuser") Satteldächer sind mit Eindeckungen in den Farben ziegelrot bis rotbraun zu versehen. Hausgruppen sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

Die Doppelhaushälften dürfen gegeneinander nicht versetzt sein. Dachdeckung, Dachneigung sowie Trauf- u. Firsthöhe müssen gleich sein. Für Anbauten sind Glasdächer zulässig. Für Fassadengestaltung sind nur herkömmliche Außenputz oder Holzverkleidung zulässig. Für Verwendung von anderen Materialien ist die Zustimmung der Gemeinde einzuholen.

#### 3.3 Dachneigung

Die Dachneigung wird bei eingeschobigen Geb. mit 30° bis 35° und bei zweigeschossigen Gebäuden mit 26° bis 30° festgesetzt.

#### 3.4 Dachüberstand

Am Ortsgang und an der Traufe ist ein Dachüberstand von 0 bis 100 cm vorzusehen, bei überdecktem Balkon von 100 bis 150 cm.

#### 3.5 Höhenlage der Gebäude

Der Schnittpunkt Außenwand mit OK-Dachfläche wird begrenzt: bei eingeschob. Geb. auf max. 3,60 m (ab OK-Strasse) bei zweigeschob. Geb. auf max. 6,20 m. Für Kniestockhöhen, gemessen von OK-Decke bis OK-Dachhaut wird festgesetzt: bei eingeschob. Geb. auf max. 0,75 m bei zweigeschob. Geb. auf max. 0,55 m.

#### 3.6 Fenster u. Türen

sind bei Wohnungen in kleinformatiger Teilung zu gestalten, d.h. max. Flügelbreite bei geteilten Einheiten 1,25 m Rohbaulichte, bei Einzel Fenstern max. 1,26 m.

### 4. Garagen und Nebengebäude

#### 4.1 Einzel- und Doppelgaragen

sind mit Satteldächern zu versehen. Sie können auch in die Dachfläche des Hauptgebäudes einbezogen werden. Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandersstoßen, sind in Dachform und Dachmaterial einheitlich und ohne störenden Absatz zu gestalten. Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden und gleiche Firstrichtung wie das Hauptgebäude haben, müssen in gleicher Dachneigung ausgeführt werden. Die ersteingereichte Garage hat Vorrang. Die Garagentraufhöhe wird auf max. 2,75 m über Straßenebene festgelegt. Dachform und Dachneigung sowie Dacheindeckung müssen mit dem Hauptgeb. einheitlich ausgebildet sein und sich dem Hauptgeb. angleichen. Bei jeder Parzelle ist die Mögl. der Errichtung von 2 Garagen zu berücksichtigen.

#### 4.2 Für Garagenzufahrten und Stellplätze

ist keine Teerung zulässig. Es können verwendet werden, heimisches Pflastermaterial, Rasengittersteine o. Verbundplatten.

#### 4.3 Kellergaragen

sind unzulässig.

### 5. Einfriedungen

#### 5.1 Straßenseitige Einfriedungen

sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1,0 m Höhe über Straßenebene auszubilden. An Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind max. 1,0 m hohe Maschendraht-Einfriedungen zulässig, die mit Hecken aus heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.

#### 5.2 Zaunsockel

aus Beton o.ä. Materialien dürfen nicht weiter als 10 cm über die Oberkante Straße herausragen.

#### 5.3 Pergolen

aus Holz sind zulässig, sie dürfen jedoch nicht überdacht werden.

#### 5.4 Zwischen den Doppelhausterrassen

sind bei einheitl. Ausführung und Gestaltung Trennwände aus Holz bis zu einer Tiefe von 3 m vom Gebäude und bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig.

### 6. Behälter für Abfallbeseitigung

Bei freistehenden Einzel- und Doppelhäusern können die Abfallbehälter in verputzten und mit Dachplatten gedeckten Müllboxen untergebracht werden, die in die straßenseitige Einfriedung einzubeziehen sind.

Ansonsten müssen die Mülltonnen innerhalb der Gebäude oder im baulichen Zusammenhang mit diesen untergebracht werden.

Boxen in Sicht- oder Waschbeton sind unzulässig.

### 7. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO sind unzulässig, außer baulichen Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern.

### 8. Entfällt

### 9. Verkabelung

Die Verkabelung des gesamten Baugebietes (Strom, Tel.) ist durchzuführen.

### 10. Fußwege

Fußwege sind als unwiderruflich öffentlich gewidmete Verkehrsflächen einzurichten.

Wege mit mehr als 2 m Breite sind so zu befestigen, daß sie in Notfällen befahren werden können.

Die Fußwege sind einheitlich zu gestalten.

### 11. Grundstücksbegrünung

Eine ausreichende Begrünung des gesamten Baugebietes ist durch Pflanzung heimischer Baum- und Strauchgruppen vorzunehmen.

Richtsatz ist: mindestens ein großkroniges Laubholz je 300 qm Grundstücksfläche. Zusätzlich sind kleinere Strauchgruppen anzulegen.

Öffentliche Grünflächen einschließlich Straßenbegleitgrün sind von der Gemeinde als befahrbare Rasenflächen anzulegen und von den Grundstücksangrenzern zu unterhalten.

Die Planzeichen des Pflanzgebietes im Privatbereich stellen nur einen Vorschlag dar und sind keine bindenden Festsetzungen.

#### 11.1 Pflanzgebiet

Die Planzeichen des Pflanzgebietes im Privatbereich stellen nur einen Vorschlag dar und sind keine bindenden Festsetzungen.

Die Planzeichen des Pflanzgebietes im Privatbereich stellen nur einen Vorschlag dar und sind keine bindenden Festsetzungen.

#### 11.2 Pflanzenverwendung

Pflanzgebiet auf öffentlichen Grünflächen und Pflanzvorschlag auf privaten Grünflächen mit heimischen Gehölzen wie:

**Geeignete Baumarten:** Berg- und Spitzahorn, Rotbuche, Winter- und Sommerliche, Winter- und Sommerlinde, Ulme, Kiefer u.a., sowie ortsübliche Obstgehölze.

**Geeignete Straucharten:** Schneeball, Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Salweide, Vogelbeere, Eberesche, Kornelkirsche, Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Spireen, Fingerstrauch, Wildrosen, Rotbuche (keine Blutbuche)

**11.3 Pflanzgröße und Pflanzdichte:** Für die Pflanzung auf öffentl. Grünflächen werden festgelegt:

z.B. Bäume: Stammumfang mind. 14-16 cm  
Sträucher: mind. zweimal verpflanzt. Höhe 100/125 cm.

**11.4 Negativliste:** Auf öffentlichen Grünflächen dürfen keine gärtnerisch beeinflussten Zuchtformen und Arten mit Säulen- und Pyramidenwuchs, Krüppelwuchs und Drehwuchs gepflanzt werden. Ebenfalls ist die Pflanzung von Thuja zu vermeiden.

## Die Gemeinde Schwindegg erläßt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von Architekt Thomas Schwarzenböck gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "SCHLOSS-SIEDLUNG-OST III, Teil 2" als Satzung.

## A. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE ZEICHNERISCHEN HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- z.B. [Symbol] Nummerierung der geplanten Parzellen
- Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten, städtebaul. Entwicklung als vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- z.B. 482/5
- Flurstücknummern
- vorgeschlagene Baukörper
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- Wirtschaftsweg zur Unterhaltung des Ortauer Baches und für landwirtschaftlichen Durchgangsverkehr wird als Kiesstraße belassen und kann nicht zur Erschließung der Baugrundstücke herangezogen werden.
- vorgeschlagene Bäume
- Bestehende Bepflanzung

Über den Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist im Rahmen des § 31 BBauG zu entscheiden.

## B. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze (blaue Linie)
- Baulinie zwingend (rote Linie)
- Straßenbegrenzungslinie
- Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
- Zahl der Vollgeschoße zwingend
- offene Bauweise
- Mittelstreifen an Gebäuden ist einzuhalten
- öffentliche Grünfläche und Straßenbegleitgrün
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Wege, Zufahrt ZF, Fußweg FW
- verkehrsberuhigter Bereich - Wohnstraße
- Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- Stellplatzflächen privat, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen. Diese müssen eine Stauraumtiefe von mind. 5,00 m aufweisen.
- zu pflanzende Bäume

## C. VERFAHRENSHINWEISE

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 13.10.83 bis 14.11.1983 öffentlich ausgestellt.

Schwindegg, den 14.11.83  
Bürgermeister [Signature]

b) Die Gemeinde Schwindegg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22.11.83 t. J. 8.84 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den 8.8.84  
Bürgermeister [Signature]

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 18.7.1984 Nr. 61-610/2 Sg 35/4 tsg gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Mühldorf a. Inn, den 26.11.1984  
Landratsamt  
Rambold, Landrat

d) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 9.8.1984 bis 9.9.1984 gem. § 12 BBauG am 9.8.1984 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Schwindegg, den 9.9.1984  
Bürgermeister [Signature]

Landratsamt  
Mühldorf a. Inn  
Eing.: 26. SEP. 1984  
Nr. [ ]

# BEBAUUNGSPLAN SCHWINDEGG "SCHLOSS-SIEDLUNG-OST III, TEIL 2" GEMEINDE SCHWINDEGG LANDKREIS MÜHLDORF M 1:1000

Die Planunterlagen entsprechen dem Stand der Vermessung vom Juli 1982.  
Die Ergänzung des Baubestandes erfolgte durch den Entwurfsverfasser.

Schwindegg, den 28. Februar 1983  
geändert: 08 Juni 1983 / 31 Juli 1984  
Der Entwurfsverfasser:

ARCHITEKT-DIPL. ING. FH.  
THOMAS SCHWARZENBOECK  
HOPFMARKSTR. 8 - TEL. 08882/5252  
8255 SCHWINDEGG