

DECKBLATT Nr. 2

Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing. 20. MRZ 1998
Nr.

zum BEBAUUNGSPLAN

„AM RATHAUS 1“

GEMEINDE SCHWINDEGG
LANDKREIS MÜHL DORF a. INN

TEILBEREICH Mi

M 1 : 1000

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

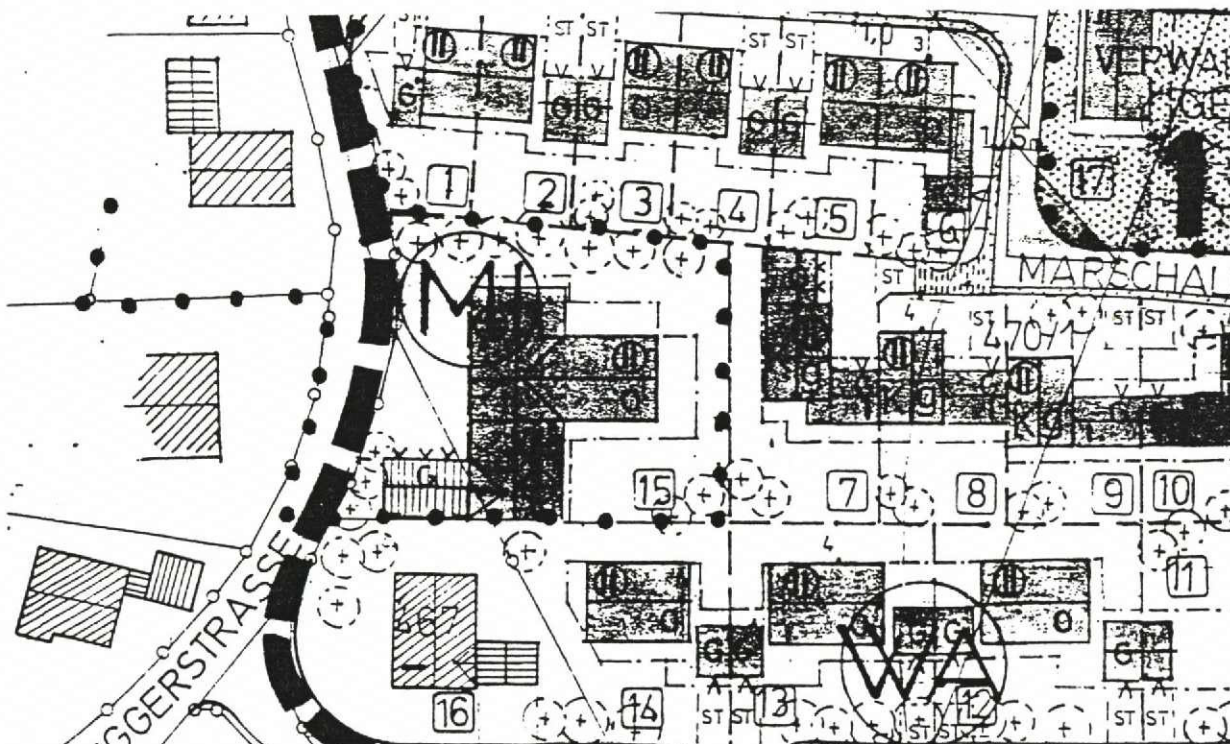
Die Gemeinde Schwindegg erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den § 1, 2, 3, 8, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplan-Änderung als **Satzung**.

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 18.12.1997;

Entwurf am 13.01.1998
Geändert Ä am




AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE SCHWINDEGG
M 1 : 1000 in der Fassung vom 25.05.1982



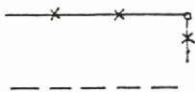
PLANVERFASSER:

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

B) Ergänzende bzw. abweichende Festsetzungen zum rechtskraeftigen Bebauungsplan vom 25.05.1982

-  Räumlicher Geltungsbereich der vereinfachten Bebauungsplan-Änderung
- zu 2) Das Maß der baulichen Nutzung für den Änderungsbereich wird wie folgt neu festgesetzt für:
- | | | |
|---------------|-----------------------------------|---------------|
| Fl-Nr. 467/17 | Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): | max. 0,50 und |
| | Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO): | max. 0,80 |
| Fl-Nr. 469/15 | Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): | max. 0,35 und |
| | Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO): | max. 0,60 |
- zu 3) Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,50 m gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Vordächer, Eingangsüberdachungen, Balkone, untergeordnete Vorbauten, Wintergärten usw. ist zulässig.
- Aus städtebaulichen Gründen werden folgende Abweichungen von den Abstandsflächen nach Art. 6 u. 7 BayBO zugelassen:
- An der östlichen Traufseite des vorhandenen und neu zu errichtenden Gebäudes der Fl-Nr. 467/17: zulässige Abstandsfläche mind. 3,20 m, jedoch $> H/2$, bis zur Grundstücksgrenze zu Fl-Nr. 469/15;
- An der nördlichen Giebelseite des neu zu errichtenden Gebäudes der Fl-Nr. 467/17: zulässige Abstandsfläche mind. 6,20 m, bis zur Grundstücksgrenze zu den Fl-Nr. 469/10 u. /11 an der engsten Stelle.
- zu 4.5) Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen (vorhandenen) Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauer mit Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Die Wandhöhe für den Änderungsbereich wird wie folgt neu festgesetzt:
- H**
- | | |
|----|--------------|
| I | max. 4,20 m, |
| II | max. 6,35 m, |
- bei außenwandbündigen Gauben (sogen. „Zwerchhäuser“) sind größere Wandhöhen zulässig. Die Zwerchhausbreite darf max. 1/3 der Fassadenlänge betragen, der Zwerchhaus-First mit mind. 0,75 m unter dem Hauptgebäude-First liegen.
- zu 5.1)  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 in den Hauptbaukörpern integriert werden.
- Die Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden regelt sich nach der BayBO
-  Mit nebenstehendem Planzeichen belegte Flächen der Fl-Nr. 467/17 u. 469/15 sind mit gegenseitigem Geh- und Fahrrecht zu belasten. Diese Flächen sind privatrechtlich zu sichern.
- zu 8) Untergeordnete Nebenanlagen (Gartenhäuschen etc.) bis max. 50 m³ BRI nach § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme solcher für die Tier- und Kleintierhaltung, sind im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

C) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise



Aufzuhebende Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene, neu herzustellende Grundstücksgrenze

Sollte die in der Bebauungsplan-Änderung vorgeschlagene Änderung der Grundstücksgrenze erst nach Stellung des Bauantrages für die Fl-Nr. 467/17 vollzogen werden, so ist die Grenzbebauung mit Abstandsflächen-Übernahme, Dachüberstand und Fensterrecht dinglich zu sichern.

Dem Bauantrag ist in jedem Fall eine entsprechende Notarurkunde in Ablichtung beizulegen.

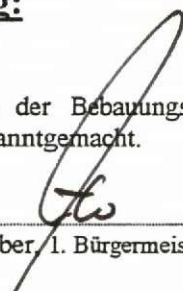
D) Verfahrensvermerke zur Bebauungsplan-Änderung:

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 13.01.98 die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.01.98 ortsüblich bekanntgemacht.

Schwindegg, den 18. März 1998




Huber, 1. Bürgermeister

2. AUSLEGUNG:

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 13.01.98 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.98 bis 26.02.98 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 15.01.98 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Schwindegg, den 18. März 1998



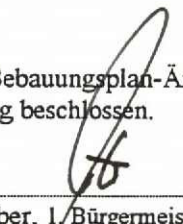

Huber, 1. Bürgermeister

3. SATZUNG:

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 17.03.98 die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO (Bay RS) als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den 18. März 1998




Huber, 1. Bürgermeister

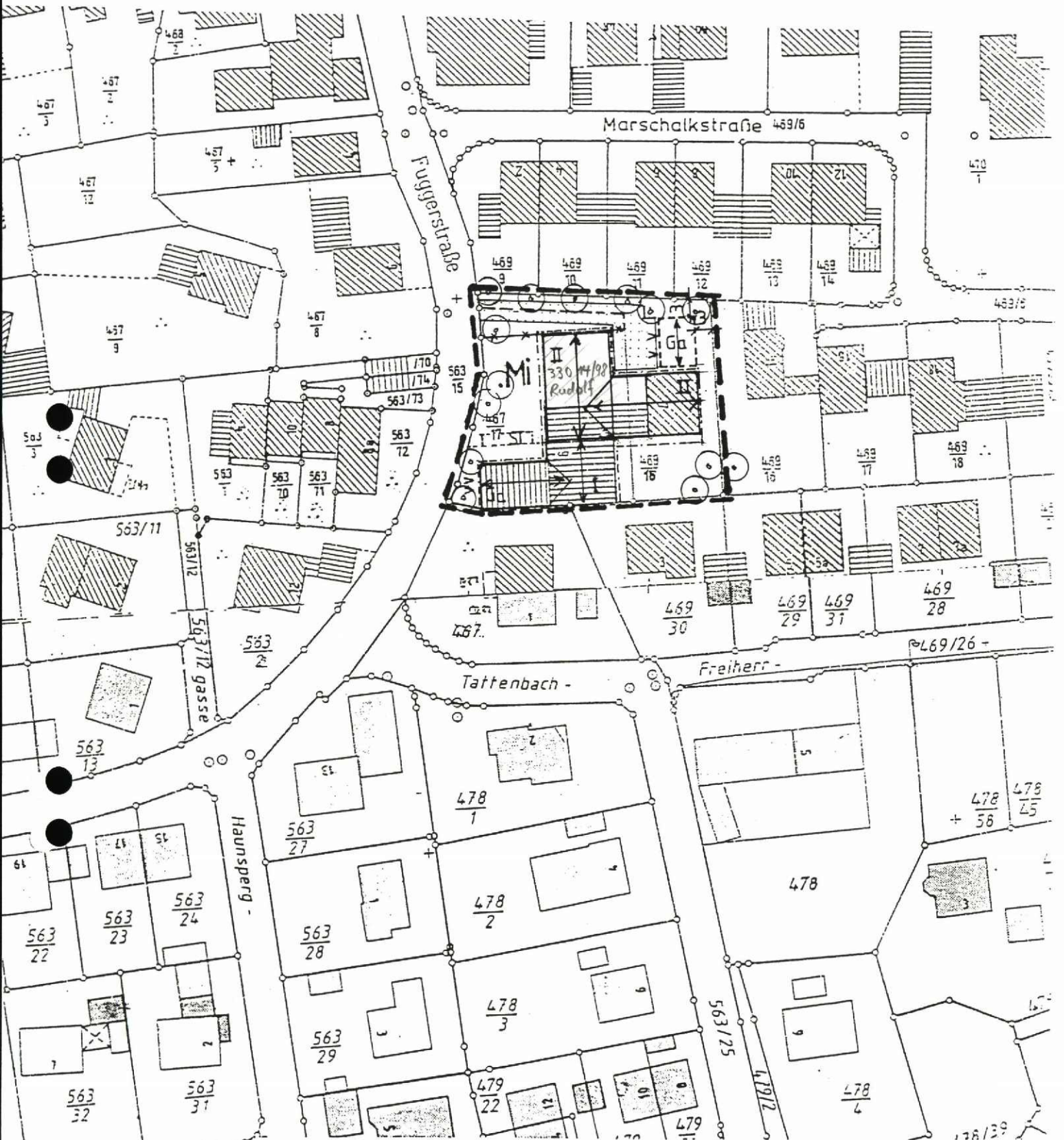
4. BEKANNTMACHUNG:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte durch Aushang an die Amtstafel am 19.03.98. 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 20. März 1998




Huber, 1. Bürgermeister



Auszug aus dem Katasterkartenwerk

~~Flurkarte~~/Ausschnitt aus der Flurkarte

NO 7-22.15.20

Maßstab 1 : 1000

Vergrößerung aus 1 :

(zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

Gemarkung Schwindegg

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1 : 5000 exist. 1 : 2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Mühldorf, den 08.08.97

Vermessungsamt Mühldorf

i. A.

Brandl
Brandl
Techn. Amtsinspektor



E) Begründung zur Bebauungsplan-Änderung**DECKBLATT Nr. 2**der **GEMEINDE SCHWINDEGG**vom **13.01.1998**
Geändert Ä amfür das Baugebiet: **" AM RATHAUS 1 "**
umfassend die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.**E-1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

a) Die Bebauungsplan-Änderung wurde aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan und dem rechtskräftigen Bebauungsplan "AM RATHAUS 1" der Gemeinde Schwindegg vom 25.05.1982 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 die ursprüngliche Beb-Plan-Parzelle Nr. 15 mit dem Altbestand vereinigt und grundbuchmäßig neu in zwei Flurstücke geteilt wurde, war unter Einhaltung der im Beb-Plan vorgegebenen Nutzungswerte keinerlei weitere Bebauung im Rahmen der Baugrenzenausnutzung des Beb-Planes mehr möglich.

Die Nutzungswerte wurden daher entsprechend erhöht (Anpassung an Mi-Bereich des Beb-Planes „Am Rathaus 2“ mit GRZ 0,4 u. GFZ 1,0), das Baufenster für die II-geschossige Bebauung wurde reduziert und dafür neu die Möglichkeit für ein Garagengebäude mit je 3m-Grenzabstand geschaffen.

Die Anhebung der zulässigen Wandhöhen erfolgte in Anpassung an den Bestand wegen der vorh. Raumhöhen im gewerblichen Teil.

Die zulässige Abweichung von den Abstandsflächen nach Art. 6 u. 7 BauBO wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen um die ursprünglich im Beb-Plan vorgesehene Baukörperform realisieren zu können.

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.

Schwindegg, 13.01.1998
geändert:

Der Planverfasser:

Architekt Thomas Schwarzenböck



Schwindegg, den 18. März 1998

Huber, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.01.98 mit 26.02.98 in Schwindegg, Rathaus Zi. 1... öffentlich ausgelegt.



Schwindegg, den 18. März 1998

Huber, 1. Bürgermeister