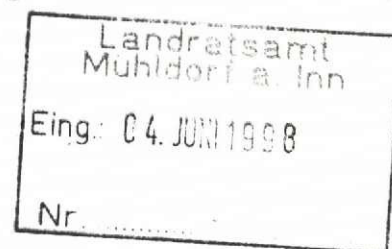


DECKBLATT Nr. 1



zum BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET - OST I“

GEMEINDE SCHWINDEGG
LANDKREIS MÜHL DORF a. INN

Die Bebauungsplan - Änderung umfaßt nur Änderungen im Textteil, der Planteil bleibt unverändert in der rechtskräftigen Fassung vom 20.02.1990

Die Gemeinde Schwindegg erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den § 1, 2, 3, 8 und 9 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 12.03.1998;

Entwurf am 17.03.1998
Geändert Ä am

PLANVERFASSER:

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

A) Ergänzende bzw. abweichende Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan vom 20.02.1990

Die vereinfachte Bebauungsplan - Änderung gilt für den gesamten Geltungsbereich.

1.6 - neu

Das Maß der baulichen Nutzung für den gesamten Geltungsbereich wird wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): **GRZ max. 0,40** und
Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO): **GFZ max. 0,40**

29.1 - neu

Die maximal zulässige Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens erfolgt, bezogen auf das 100-jährige Hochwasser, gemäß im Einzelfall zu treffender Festlegung durch das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim.

In Verbindung mit Laderampen darf die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens max. 1,20 m über Straßenoberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße in Straßenmitte liegen.

- 29.3 - neu Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung der Gebäude.
Eine **max. Gebäudebreite von 30 m** und eine **max. Gebäudelänge von 70 m** darf nicht überschritten werden.
Größere Gebäudebreiten und -längen sind zulässig wenn die Baukörper mind. alle 40 m (bei Gebäudebreite und -länge) durch Vor- oder Rücksprünge von mind. 2,0 m oder durch mind. 3,0 m breite Fassadenbegrünung in Wandhöhe gegliedert werden.
- 29.4 - neu Kamine, Silos, Überbauten für Kranbahnträger oder ähnlich wirkende bauliche Anlagen sind in das Gebäude einzubeziehen.
Massive Dachüberbauten (Silos, Kranbahnträger etc.) sind bis max. 4,0 m über OK-First zulässig wenn sie symmetrisch in Firstachse angeordnet sind und mit gleichem Material wie die Dachdeckung verkleidet werden. Ausnahmen können gestattet werden, wenn ein harmonisches Einfügen in die Gesamtsituation durch geeignete Maßnahmen erreicht wird.
- 29.9 - neu Als Dachform sind Pult-, Sattel- und Shed-Dächer zulässig mit einer Dachneigung von **mind. 10 Grad bis max. 25 Grad**. Haupt- und Nebengebäude auf einem Baugrundstück müssen gleiche Neigungen aufweisen.
Für massive Dachüberbauten (Silos, Kranbahnträger etc.) sind auch bekieste oder begrünte Flachdächer zulässig.
- 29.10 - neu Die Dachdeckung der geneigten Dächer ist mit Profilblech und Dachplatten in ziegelroter bis rotbrauner Farbe zulässig.
Ebenso zulässig sind naturfarbene Zink- und Alu-Bleche. Weitere Ausnahmen siehe Ziff. 29.8 der Festsetzungen.
- 29.11 - neu Die **max. Wandhöhe** der Gebäude, gemessen von OK-Fertigfußboden im EG gemäß Höhenfestlegung-Wasserwirtschaftsamt bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut wird wie folgt festgesetzt:
- | | | |
|--|---------------|--------------------|
| | im GEE | max. 7.20 m |
| | im GE | max. 8,70 m |
- Die **max. Firsthöhe** der Gebäude, gemessen von OK-Fertigfußboden im EG gemäß Höhenfestlegung-Wasserwirtschaftsamt, wird wie folgt festgesetzt:
- | | | |
|--|---------------|---------------------|
| | im GEE | max. 10.20 m |
| | im GE | max. 11,40 m |

B) Verfahrensvermerke zur Bebauungsplan-Änderung:

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 17.03.98 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 19.03.98 ortsüblich bekanntgemacht.

Schwindegg, den 28. Mai 1998




Huber, 1. Bürgermeister

~~2. BÜRGERBETEILIGUNG:~~

~~Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom bis stattgefunden.~~

~~Schwindegg, den~~

~~Huber, 1. Bürgermeister~~

3. AUSLEGUNG:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.03.98 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.98 bis 30.04.98 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 19.03.98 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Schwindegg, den 28. Mai 1998




Huber, 1. Bürgermeister

4. SATZUNG:

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 19.05.98 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO (Bay RS) als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den 28. Mai 1998




Huber, 1. Bürgermeister

5. BEKANNTMACHUNG:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte durch Aushang an die Amtstafel am 22.05.98. Der Bebauungsplan 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 des Bebauungsplanes 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. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Schwindegg, den 28. Mai 1998




Huber, 1. Bürgermeister

C) Begründung zur Bebauungsplan-Änderung

DECKBLATT Nr. 1

der **GEMEINDE SCHWINDEGG**

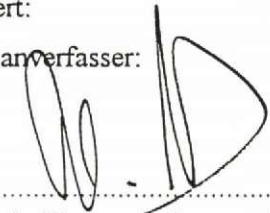
Geändert Ä vom 17.03.1998
am

für das Baugebiet: **" GEWERBEGEBIET - OST I "**
umfassend die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

C-1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- a) Die Bebauungsplan-Änderung wurde aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan und dem rechtskräftigen Bebauungsplan "GEWERBEGEBIET-OST I" der Gemeinde Schwindegg vom 20.02.1990 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.
Die Bebauungsplan - Änderung umfaßt nur Änderungen im Textteil, der Planteil bleibt unverändert in der rechtskräftigen Fassung vom 20.02.1990
Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Zielsetzung, daß ein örtlicher Gewerbebetrieb seinen Betrieb wegen fehlender Erweiterungsmöglichkeiten vom GE-NORD II in dieses Gewerbegebiet umsiedeln und den geplanten Neubau nach seinen betrieblichen Anforderungen realisieren kann. Durch die Verlegung und damit verbundene Vergrößerung des Gewerbebetriebes können bestehende Arbeitsplätze gesichert und eine nicht unerhebliche Anzahl neuer Arbeitsplätze geschaffen werden, was für die Struktur des Ortes und der Region von größter Bedeutung ist.
Der Nutzungswert für die GRZ wurde konkret neu festgesetzt. Die Anhebung der zulässigen Gebäudelängen sowie der Wand- und Firsthöhen im GE erfolgte aufgrund der betrieblichen Anforderungen (für Kranbahnträger).
In Bezug auf Emissionen von der Bahnstrecke wird sich die Verlängerung und Erhöhung der Baukörper positiv auf die vorhandene Bebauung entlang der St 2084 auswirken.
- 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, 17.03.1998
geändert:

Der Planverfasser:


Architekt Thomas Schwarzenböck

Schwindegg, den 19. März 1998...



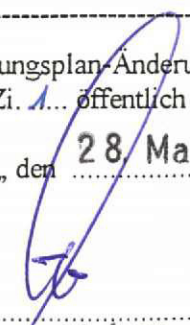
Huber, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.03.98 mit 30.04.98 in Schwindegg, Rathaus Zi. 1... öffentlich ausgelegt.



Huber, 1. Bürgermeister

Schwindegg, den 28. Mai 1998


Huber
1. Bürgermeister