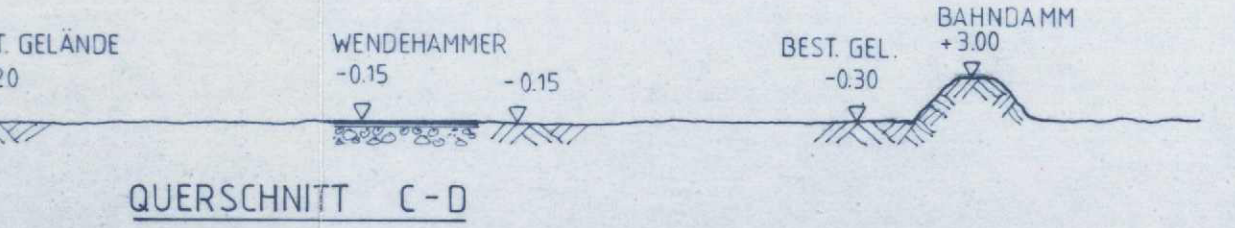


**BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET NORD I
SCHWINDEGG**

LÄNGSSCHNITT A-B
BEZUGSHÖHE +000 = DKFFB-
VOM NOTSCHLACHTUNGS-GEBÄUDE



A) FESTSETZUNGEN

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz)

1. Art und Maß der Nutzung der Bauflächen und Baugebiete
 - 1.1 **GE** Gewerbegebiet (gemäß § 8 BaunVO)

Gemäß § 8 Abs. 3 BaunVO sind innerhalb der in Ziff. 1.1 der Festsetzungen genannten Baugebiete bis zu zwei Wohnungen je Baugrundstück für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.
 - 1.2 Im GE sind folgende Arten von Betrieben nicht zugelassen:
 - a) Betriebe und Anlagen, die nach der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV - vom 24.7.89 (BBl. S. 1586) einer Genehmigung bedürftig sind.
 - b) Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott, Holzmaterial, Abfälle, Baumaterial sowie Autowrackplätze. Lagerplätze als ursebständige Anlagen (bis zu einer Größe von 1/3 der überbauten Fläche) zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.
 - c) Einzelhandelsbetriebe mit über 700 qm Verkaufsfläche. (Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, einschl. Gänge, Treppen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster und Freiflächen soweit sie dem Kunden zugänglich sind.) Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie sich nach Art, Lage oder Nutzung auf die Verwirklichung der Ziele der Bebauung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur wesentlich auswirken.
 - 1.3 Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Art der Nutzung
 - 1.4 Das zulässige Maß der Nutzung für das Gewerbegebiet (GE) ergibt sich gem. § 17 Abs. 1 BaunVO. Die GZ wird auf 0,4 festgesetzt.
2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
 - 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BaunVO
 - 2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 2 und 3 BaunVO darf durch Vordächer, Rampen und Eingangsverbreiterungen max. 1,50 m betragen.
 - 2.3 Firststichung der Hauptgebäude. Die Firststichungen müssen parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße verlaufen.
3. Mindestgröße und Mindestabmessungen der Baugrundstücke
 - 3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1000 qm.
 - 3.2 Die Mindestbreite der Baugrundstücke beträgt in den bebaubaren Grundstücksabschnitten 25 m.
 - 3.3 Die Grundstücksstellungen dürfen nur so vorgenommen werden, daß ein Mindestgrenzabstand von 5 m zum Gebäude (incl. 2 m-Grenzbeplanung laut Ziff. 25.3) verbleibt. Die in Art. 6 und 7 BayBO aufgeführten Mindestabstandsflächen werden durch diese Festsetzung ausgeschlossen.
4. Flächen für Stellplätze und Garagen
 - 4.1 Lagerplätze und Stellplätze für Kfz sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baunam) zulässig.
 - 4.2 Die Fläche zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie darf zu max. 50 % für Stellplätze herangezogen werden. Die Restfläche dieses Streifen ist gliederisch zu gestalten und zu bepflanzen.
- 5.-10. entfällt
11. Verkehrsflächen und Erschließung
 - 11.1 Straßenverkehrsfläche
 - 11.2 Bei Verwirklichung der geplanten Isentalstraße ist über diese Verkehrsfläche der Anschluß für das GE herzustellen, da die westliche Zufahrt neben der Brücke über die Goldach in diesem Fall aufgelassen werden muß. Dies ist privatrechtlich zu sichern.
 - 11.3 Wirtschaftsweg zur Unterhaltung des Ornauer Baches. Dieser Wirtschaftsweg kann nur im oberen Drittel ausgebaut und zur Bewehrung der Baugrundstücke herangezogen werden. Die restlichen zwei Drittel zum Ornauer Bach hin sind als Sandstreudecke auszubilden.
 - 11.4 Straßenbegrenzungslinie
 - 11.5 Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung von über 1,0 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstammige Bäume, deren Krone auf einer Höhe von 2,0 m beginnt.
 - 11.6 Öffentliche Parkplätze
12. entfällt
13. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen
 - 13.1 8 5/8" Gasleitung
 - 13.2 20 kV Freileitung (zu beseitigen)
 - 13.3 Trafostation
14. Flächen für Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen
 - 14.1 Vollbiologische Kläranlage der Gemeinde Schwindegg und Obertaufkirchen mit zur Zeit 5000 Einwohnergleichwerten.

- 14.2 Kurzfristige Zwischenlagerung und/oder Verwertung von Gestein- bzw. sonstigen Abfällen in offenen Containerboxen und Notschlächtingsgebäude.
15. Öffentliche und private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen bzw. gliedernde Straßenbegrenzung.

Bei Zu- und Abfahrten der Baugrundstücke kann das Straßenbegrenzung im erforderlichen Ausmaß (max. 6 m laut Ziff. 25.5) unterbrochen werden.
- 16.-19. entfällt
20. Maßnahmen zur Landschaftspflege

Die Bepflanzung an den Ufer-Bereichen von Goldach und Ornau und an den dortigen Böschungen sind in ihrem Bestand zu sichern, zu erhalten und entsprechend zu pflegen.
- 21.-22. entfällt
23. Gebiete mit Verwendungsverboten

Auf dem mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Gebiet ist die Verwendung von Stoffen, durch die die Luft erheblich verunreinigt wird, verboten.
24. entfällt
25. Bindungen für Bepflanzungen

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, gliederisch zu gestalten. Es sind mind. sovielle Bäume zu pflanzen, daß auf 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum bodenständiger Art kommt.

Für mindestens 20 % der gliederisch zu gestaltenden Flächen ist eine Unterpflanzung mit Ziergehölzen, blühenden Büschen bzw. bodendeckenden Sträuchern vorzusehen.

Der Anteil der befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke darf 40 % der unbebauten Flächen nur dann überschreiten, wenn entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (zusätzliche Eingrünung, Bepflanzung, Flächenausgleich, Verwendung von Materialien welche die Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht beeinträchtigen) vorgenommen werden.

Entlang der bestehenden oder durch Teilung neu entstehenden Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke untereinander wird beidseitig der Grenze jeweils ein 2,0 m breiter Streifen als "zu beplantzende Fläche" festgesetzt und ist mit standortgerechten Bäumen und Büschen zu bepflanzen.

Diese Grenzbeplanung ist privatrechtlich zu sichern.
- 25.2 Größere zusammenhängende befestigte Flächen (= 200qm) mit Ausnahme von Liegen und Erschließungsstraßen innerhalb der Baugrundstücke, sind durch Rasen- bzw. Grünflächen zu gliedern.
- 25.3 Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen Freiflächengestaltungspläne gem. Art. 5 BayBO zur Genehmigung vorzulegen.
- 25.4 Die Grundstückszufahrt und die damit verbundene Unterbrechung des Grünstreifens zwischen Straßenbegrenzung und Einfriedung wird auf max. 6,0 m begrenzt.
- 25.5 Der mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichnete Bereich ist als Grünstreifen zu bepflanzen und als Baugrundbeplanung zu erhalten.
- 25.6 Pflanzgebiet gem. § 39 BausG für standortgemäße Laubbäume.
- 25.7 Pflanzgebiet gem. § 39 BausG für standortgemäße Gehölze und Strauchgruppen. Dieser Pflanzstreifen darf nicht von Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen unterbrochen werden.
- 25.8 entfällt
26. Geltungsbereich

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
27. Verneinung

Verneinung in Metern, z.B. 6 m
28. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BausG werden gem. Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

Die Rohdeckoberkante über dem Kellergeschoß darf max. 1,20 m (in Verbindung mit Laderampen), bei Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden i.S. des § 8 BaunVO max. 0,30 m über der Straßenebene der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße in Straßennitte liegen.

Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abdeckungen des Gebäudes freigelegt werden. Ausnahmeweise kann an höchstens zwei Gebäudeseiten auf jeweils 1/2 der Wandlänge max. 2,50 m tief abgegraben werden.

Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Parkgestaltung der Gebäude. Die Hauptgebäude dürfen in ihrer Größe eine überbaute Fläche von 1200 qm nicht überschreiten. Eine max. Gebäudebreite von 30 m und eine max. Gebäudelänge von 60 m darf nicht überschritten werden.

Kamine, Silos oder ähnlich wirkende bauliche Anlagen sind in das Gebäude einzuzeichnen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn ein hermetisches Einlagern in die Gesamtsituation durch geeignete Maßnahmen erreicht wird.

- 29.5 Für die Gestaltung der Außenseite sind folgende Materialien zulässig:

Verputzte, gestrichene Mauerflächen, Sichtbeton, Naturstein, Glas, Holz in hell- bis mittelbraunen Farbtönen, mit gestrichenen oder beschichteten Metall und ebene Aluoberflächen.

Für die Gestaltung der Außenseite sind folgende Materialien nicht zugelassen:

Grülfarbtöne oder glänzende Materialien, Wäscheton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen, Kunststoff-Soliken, Ornamente oder ähnlich wirkende Baustoffe.
- 29.6 Bei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden (gem. § 8 Abs. 2.2 BaunVO) sind fensterlose Fassaden unzulässig. Art. 29 BayBO (Brandrisiko) bleibt hiervon unberührt.
- 29.7 Solaranlagen (Sonnenskollektoren) sind zulässig, wenn sie im Einklang mit der Gestaltung des Gebäudes stehen.
- 29.8 Als Dachform sind Palt-, Sattel- und Shed-Dächer zulässig mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad bis max. 25 Grad. Haupt- und Nebengebäude auf einem Baugrundstück müssen gleiche Dachneigungen aufweisen.
- 29.9 Die Dachdeckung der geneigten Dächer ist mit Profilblech und Dachplatten in ziegelroter bis rotbrauner Farbe zulässig. Ausnahmen siehe Ziff. 29.8 der Festsetzungen.
- 29.10 Die max. Wändhöhe der Gebäude in den bebaubaren Grundstücksflächen beträgt 7,50 m, gemessen von Straßenebene in Straßennitte bis zum Scheitelpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenseite mit der Dachhaut.
- 29.11 Die max. Firsthöhe der Gebäude in den bebaubaren Grundstücksflächen beträgt 10,50 m gemessen von Straßenebene in Straßennitte.
- 29.12 Dachneigungen sind unzulässig.
- 29.13 Alle Gebäude sind in gedeckten Farbtönen zu halten. Grelle Anstriche sowie Signal- und Leuchtfarben sind unzulässig.
- 29.14 Nebenanlagen bzw. Gemeinschaftsanlagen

Nebenanlagen wie Trafostationen oder Ähnliche sind in Form, Farbe, Material und Dachart den übrigen Gebäuden anzupassen.

Abfallbehälter sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder durch dichte Begrünung unauffällig in das Baugbiet einzufügen.
- 29.15 Werbestandlagen

Innerhalb der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedung ist je Zufahrt nur eine bis zu 1,5 qm große, max. 3 m lange Werbestandlage zulässig.

Die Oberseite der Werbestandlage darf nicht höher als 3 m über der Baugrundstück erschließenden Straßenebene liegen.

Es ist nur eine Werbestandlage je Gebäude, die mit dem Bauwerk fest verbunden ist, zulässig. Diese Werbestandlage darf nicht größer als 3,0 qm sein. Die Oberseite der Dachkante darf auf keinen Fall überschritten werden.

Nicht zugelassen sind Werbestandlagen an der Einfriedung sowie aufgeständerte Schilder, außerdem Werbestandlagen in Form von laufenden Schriften, sich bewegende Werbestandlagen, Fahnen jeder Art (mit Masthöhen über 6,50 m) und beleuchtete Werbestandlagen die in die freie Landschaft wirken.
- 29.16 Einfriedigungen

Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen, seitlichen und rückseitigen Grundstücksgrenzen sind nur als mit Haken hinterlegte Mauerwerkstrahlene in einer Höhe bis 2,0 m zulässig.

Türen und Tore sind aus folgenden Material und nur in der selben Höhe wie die Mauer zulässig:

Pfeiler aus verzinkt, gestrichenen Mauerwerk, Sichtbeton oder Stahl;

Torankonstruktion aus Stahlrahmen mit senkrechten Stäben.
- 29.17 Im Bereich der Grundstückseinfahrten ist die Einfriedung 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.
- 29.18 Bestehende Grundstücksgrenzen
- 29.19 Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 29.20 Flurstückskammer, z.B. 196
- 29.21 Vorhandene Wohngebäude
- 29.22 Vorhandene Nebengebäude

- 29.23 B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenzen

Aufzuhebende Grundstücksgrenzen

z.B. 196

Vorhandene Wohngebäude

Vorhandene Nebengebäude

- 29.24 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 09. Juli 1990 durch den Gemeindevorstand der Gemeinde Schwindegg beschlossen.
- 29.25 Die Gemeinde Schwindegg hat mit Beschluss vom 09. Juli 1990 den Bebauungsplan gemäß § 10 BausG als Satzung beschlossen.
- 29.26 Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 20. 9. 1989 ortsüblich durch Ausschuss der Amtsführung bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BausG rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung kann am 20. 9. 1989 eingesehen werden.
- 29.27 Der Bebauungsplan GE Nord I ist gemäß dem rechtskräftigen Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 27.2.1989 Az: MK 89.2 u. MK 89.3 nicht zu beanstanden. Mähldorf a. Inn, den 21.8.1990

- 29.28 Der Bebauungsplan GE Nord I ist gemäß dem rechtskräftigen Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 27.2.1989 Az: MK 89.2 u. MK 89.3 nicht zu beanstanden. Mähldorf a. Inn, den 21.8.1990
- 29.29 Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 20. 9. 1989 ortsüblich durch Ausschuss der Amtsführung bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BausG rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung kann am 20. 9. 1989 eingesehen werden.
- 29.30 Der Bebauungsplan GE Nord I ist gemäß dem rechtskräftigen Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 27.2.1989 Az: MK 89.2 u. MK 89.3 nicht zu beanstanden. Mähldorf a. Inn, den 21.8.1990

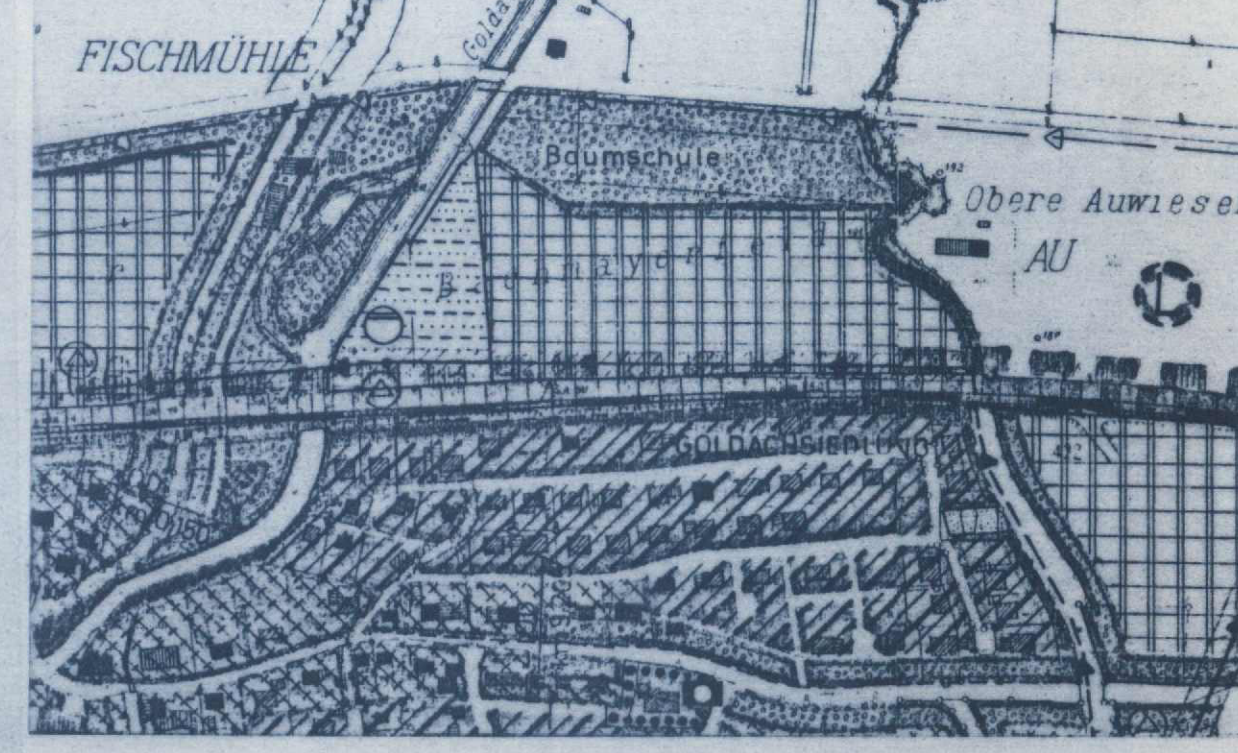
- 29.31 Der Bebauungsplan GE Nord I ist gemäß dem rechtskräftigen Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 27.2.1989 Az: MK 89.2 u. MK 89.3 nicht zu beanstanden. Mähldorf a. Inn, den 21.8.1990

- 29.32 Der Bebauungsplan GE Nord I ist gemäß dem rechtskräftigen Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 27.2.1989 Az: MK 89.2 u. MK 89.3 nicht zu beanstanden. Mähldorf a. Inn, den 21.8.1990

- 29.33 Der Bebauungsplan GE Nord I ist gemäß dem rechtskräftigen Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 27.2.1989 Az: MK 89.2 u. MK 89.3 nicht zu beanstanden. Mähldorf a. Inn, den 21.8.1990

- 29.34 Der Bebauungsplan GE Nord I ist gemäß dem rechtskräftigen Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 27.2.1989 Az: MK 89.2 u. MK 89.3 nicht zu beanstanden. Mähldorf a. Inn, den 21.8.1990

- 29.35 Der Bebauungsplan GE Nord I ist gemäß dem rechtskräftigen Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 27.2.1989 Az: MK 89.2 u. MK 89.3 nicht zu beanstanden. Mähldorf a. Inn, den 21.8.1990



PLANVERFASSER: ARCHITECT - DIPL.-ING. PH. TH. SCHWARZENBÖCK
HEISZG. ALBERTSTR. - STRASSE 6
8255 SCHWINDEGG
TELEFON 08082/5252