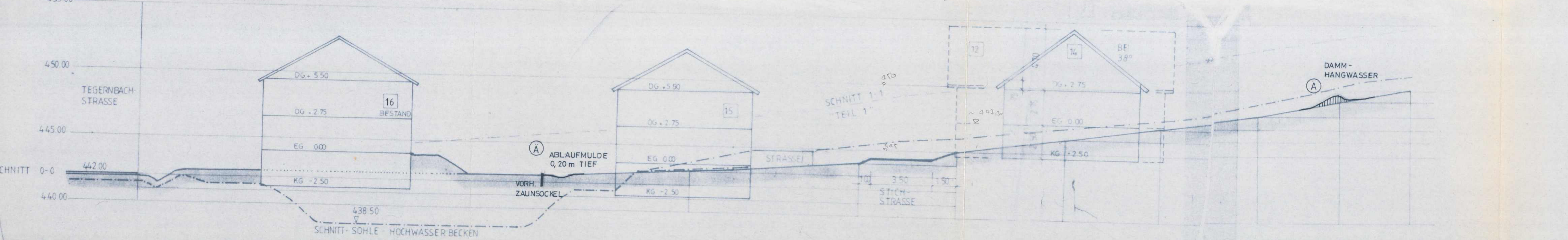
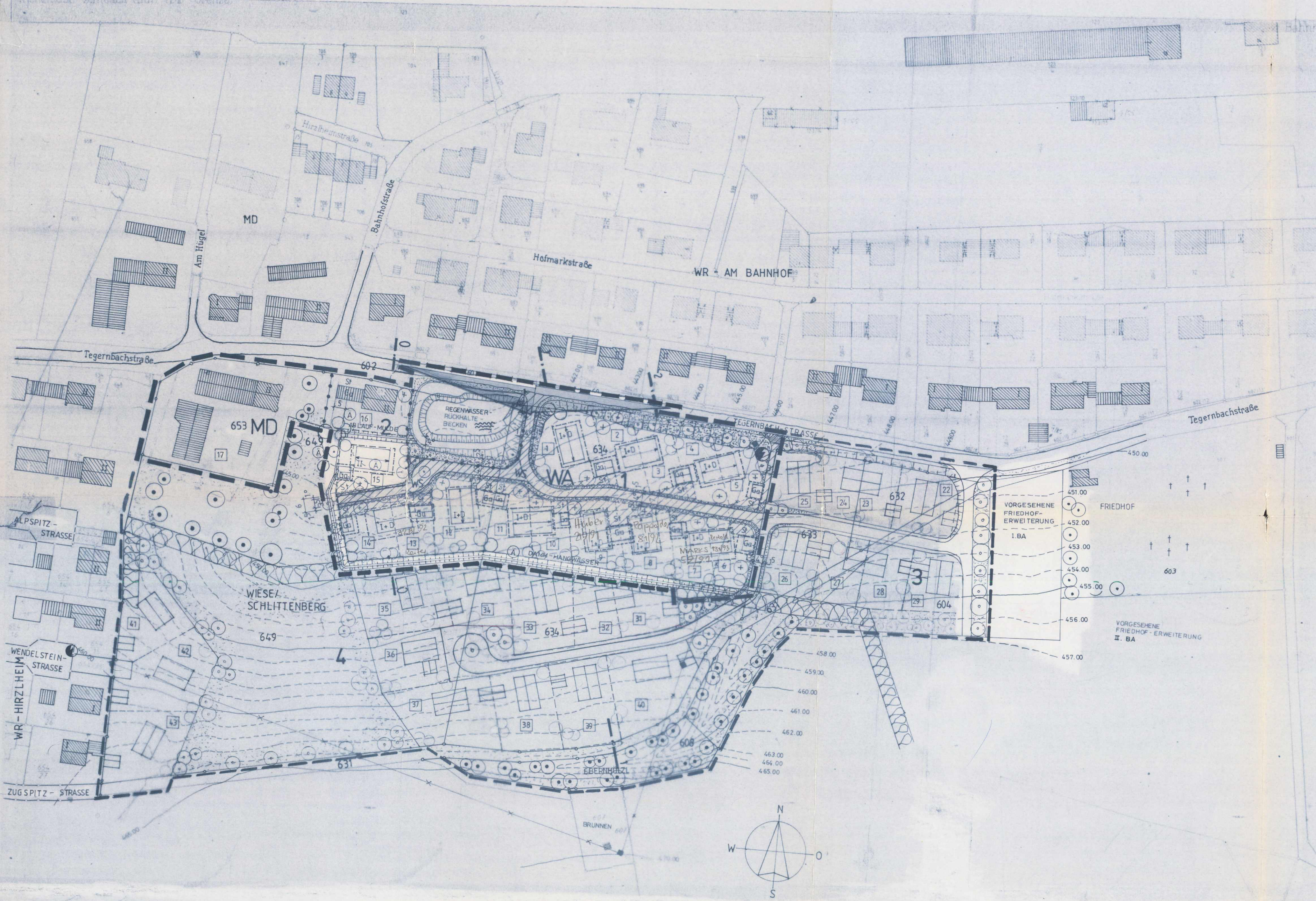


HÖHENSCHNITTE 1-1 u. 2-2
M 1:200



HÖHENSCHNITT 0-0
M 1:200

C) VERFAHENSVERMERKE

Textliche Festsetzungen sind identisch mit der Planfassung vom 6.3.1990

Gemäß dem Beschluss des Gemeinderates Schwindegg vom 6.11.1990 wurde ein vereinfachtes Bebauungsplanänderungsverfahren durchgeführt. Keiner der am Verfahren Beteiligten hat der Änderung widersprochen.
Schwindegg, 2.4.1991



Huber
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat Schwindegg hat mit Beschluss vom 22.1.1991 die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.
Schwindegg, 2.4.1991



Huber
1. Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde am 22.3.1991 durch Aushang an der Amtstafel bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung tritt somit gemäß § 12 BauGB in Kraft. Der geänderte Bebauungsplan mit Begründung kann ab 22.3.1991 eingesehen werden.
Schwindegg, 2.4.1991



Huber
1. Bürgermeister

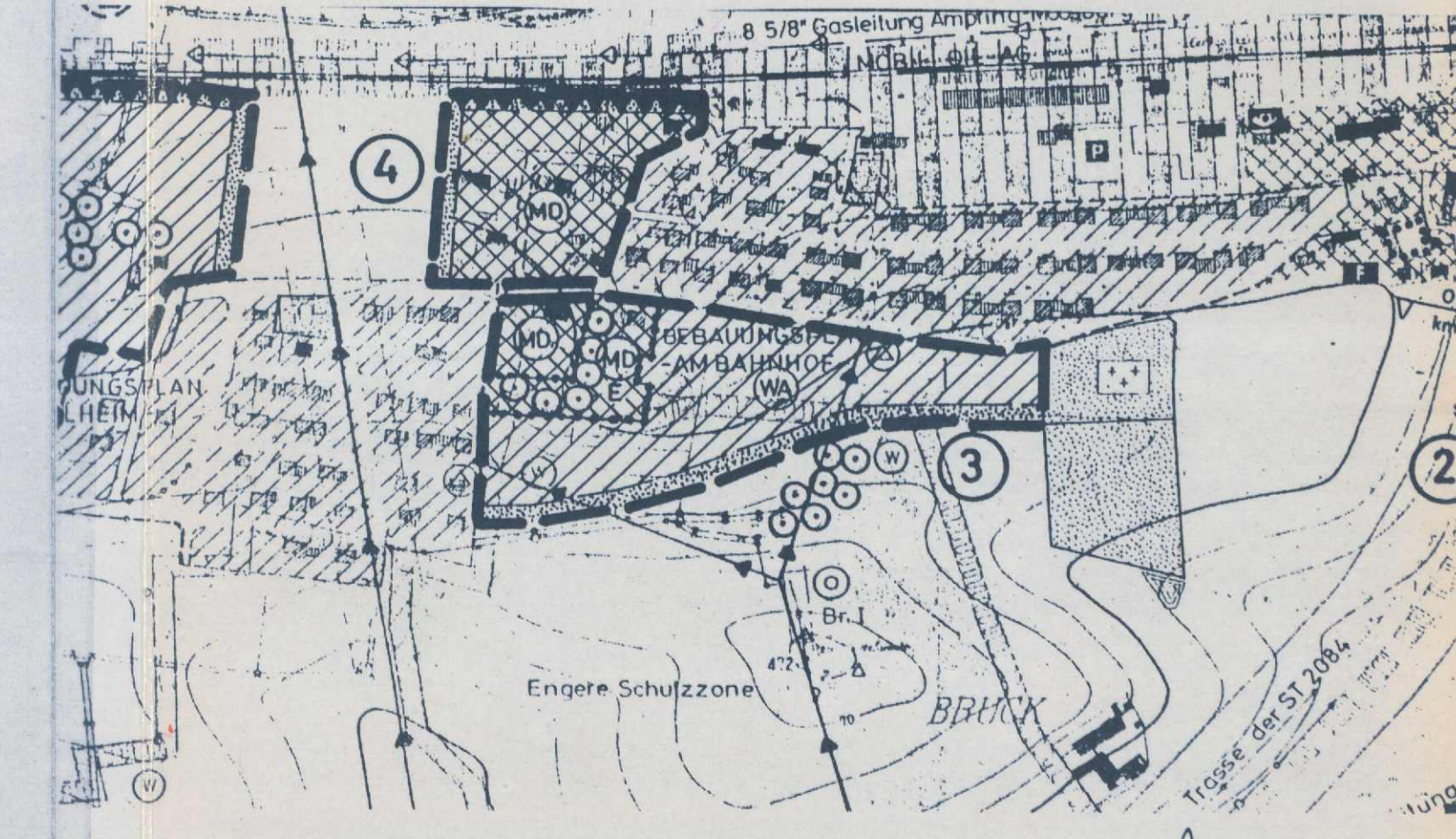
GEMEINDE SCHWINDEGG
Landratsamt Mündorf a. Inn
Einge 25. Apr. 1991
LANDKREIS HOHLDORF a. INN
Nr.
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
PLANTEIL
TEKTEIL SIEHE ANHANG

EBERNHÖLZL, TEIL 1 u. 2 1. Änderung
M 1:1000

Der Bebauungsplan 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 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) diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

Fertigungsdaten:
Vorentwurf am 12.11.1986; Entwurf am 06.03.1989
Geändert am 06.03.1990; am 06.11.1990

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE SCHWINDEGG M 1:5000
VOM 26.02.82, MIT 2. ÄNDERUNG VOM 22.09.1988



PLANVERFASSER: ARCHITECT - DIPL. ING. FH TH. SCHWARZENBOCK
HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6
82555 SCHWINDEGG
TELEFON 08082 / 5252

1. Änderung

GEMEINDE SCHWINDEGG

TEXTTEIL

LANDKREIS MÜHLendorf a. INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

EBERNHÖLZL, TEIL 1 u. 2

M 1 : 1000

Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Einge. 25. APR. 1991
Nr.

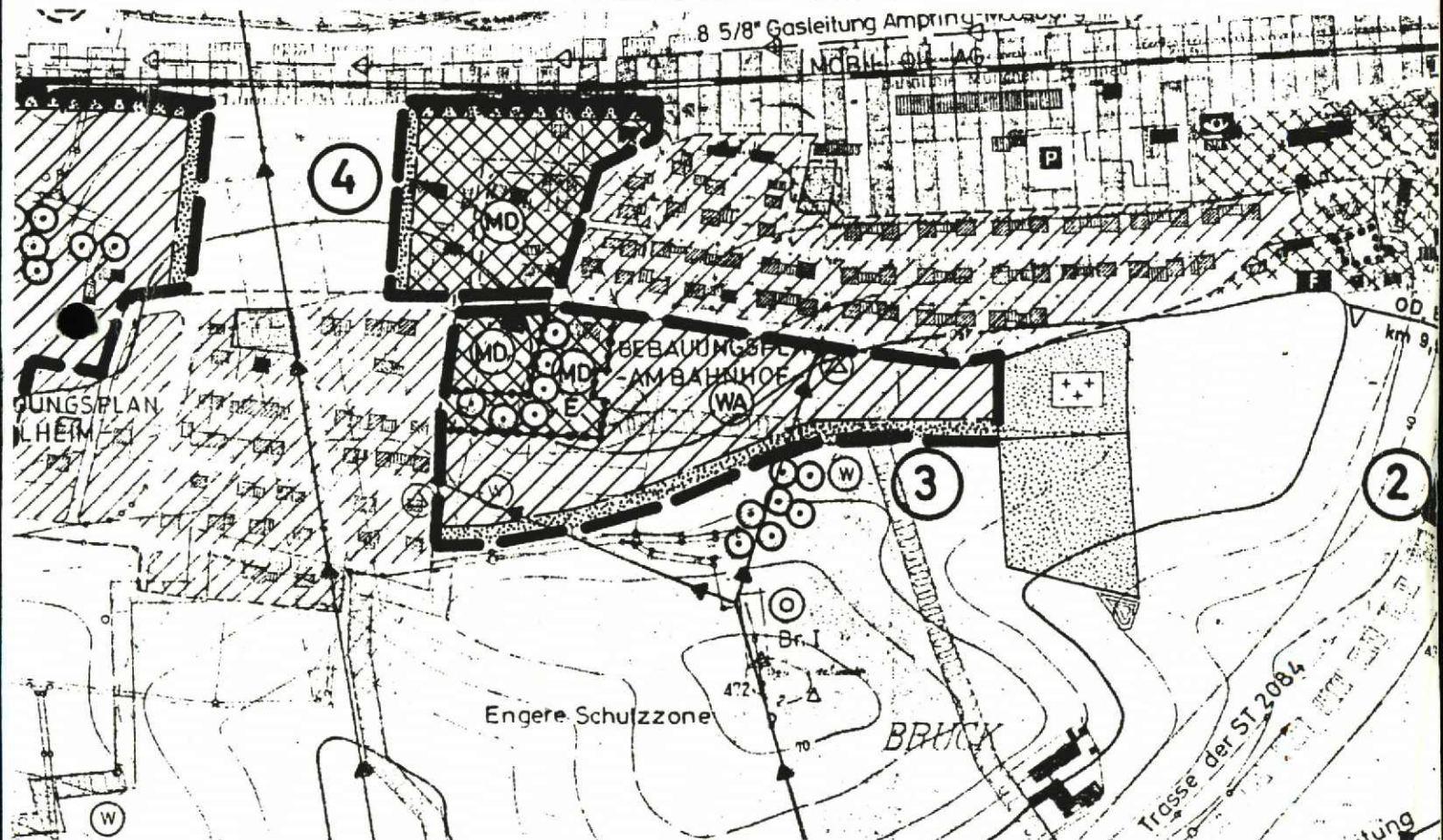
Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Schwindegg erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den § 1, 2, 3, 8 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) diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

Fertigungsdaten:

Vorentwurf	am 12.11.1986;	Entwurf	am 06.03.1989
		Geändert	am 06.03.1990
			am 06.11.1990

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE SCHWINDEGG M 1 : 5000
VOM 26.02.82 , MIT 2. ÄNDERUNG VOM 22.09.1988




PLANVERFASSER:

ARCHITEKT - DIPL. ING. FH
TH. SCHWARZENBÖCK
HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6
8 2 5 5 S C H W I N D E G G
TELEFON 08082 / 5 2 5 2



A) FESTSETZUNGEN

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

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 **MD** Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
- 1.3 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- 1.4 Wohngebäude dürfen nur als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Für jedes Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.
- 1.5  Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Art der Nutzung
- 1.6 Das Maß der baulichen Nutzung für die noch un bebauten Teile des Bebauungsplans ist durch die maximale überbaubare Fläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert.
- Eine Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) von 0,6 darf auf keinen Fall überschritten werden.
- 1.7 entfällt
- 1.8 **II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstwert
- 1.9 **I+D** 1 Vollgeschoß und Dachgeschoß
- Dachgeschosse sind nach Art. 48 BayBO und § 14 DVBayBO auszuführen, und nicht als Vollgeschosse nach Art. 2, Abs. 4 BayBO.
- Die Anrechnung der Dachgeschosse auf die Geschossfläche erfolgt nach § 20 Abs. 2 BauNVO

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
- 2.1.1  Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO
- 2.1.2  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.2 Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. für Erker, Balkone etc.) ist gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.
- 2.3 entfällt
- 2.4 Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

2.5

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen. Dies gilt auch für die im Plan dargestellten Garagen. Andere untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.



Firstrichtung

3. Mindestgröße von Baugrundstücken

3.1

Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 500 qm bei Einzelhäusern und 380 qm bei Doppelhaushälften.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

4.1

Ga

Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen. Abweichend von dieser Festsetzung können die Garagen auch im Hauptbaukörper integriert werden, Kellergaragen sind jedoch unzulässig.

4.2



Umgrenzung der Flächen für Garagen. Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Neigung und Dachmaterial einheitlich und ohne Absatz auszuführen. Die ersteingereichte Garage hat Vorrang.

4.3

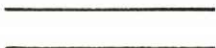
St

Flächen für private Stellplätze. Stauraumtiefe mind. 5,00 m.

5.-10. entfällt

11. Verkehrsflächen und Erschließung

11.1



Straßenverkehrsfläche

11.2

entfällt

11.3



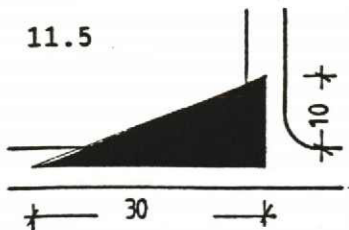
Straßenbegrenzungslinie

11.4



Verkehrsberuhigter Bereich - Wohnstraße, im Sinne der StVO

11.5



Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1.00 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstämmige Bäume, deren Krone auf einer Höhe von 2,0 m beginnt.

12. entfällt

13. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

13.1



Trafostation

13.2




zu verkabelnde 20 kV-Freileitung

14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

- 14.1 Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Fußwege sind überwiegend durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfühtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlemmte Kies- oder Schotterdecke). Die Beläge sind zweckseinheitlicher Gestaltung mit der Gemeinde abzustimmen.

15. Öffentliche und private Grünflächen

- 15.1  Öffentliche Grünflächen bzw. gliederndes Straßenbegleitgrün.
Bei Zu- und Abfahrten der Baugrundstücke kann das Straßenbegleitgrün im erforderlichen Ausmaß (max. 6,0 m) unterbrochen werden.

16. Wasserwirtschaftliche Flächen



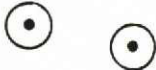
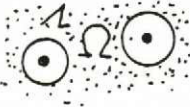
Regenwasser-Rückhaltebecken gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis vom 28.04.1988, Nr. 64-641/1-7/88

17. Flächen für Aufschüttungen und Aufgrabungen


- 17.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang nach Absprache mit der Kreisverwaltungsbehörde zulässig, sofern sie durch ein flaches Gefälle in die natürliche Geländeform einbezogen sind. Steil herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig.
- 17.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen Gelände-Höhenschnitte (mind. je 1x längs und quer) zur Genehmigung vorzulegen.

18.-19. entfällt

20. Maßnahmen zur Landschaftspflege

- 20.1  Die mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichnete vorhandene Bepflanzung ist in ihrem Bestand zu sichern, zu erhalten und entsprechend zu pflegen.
- 20.2  Zu sichernder und in die Einrünung einzubindender Gehölzbestand "Ebernhölzl"

21. Flächen mit Geh- und Fahrtrechten zugunsten d. Allgemeinheit

- 21.1  Im Privateigentum stehende Flächen, die mit Geh- und Fahrtrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind. Diese Vorgartenbereiche sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

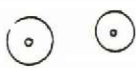

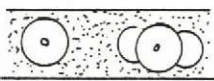
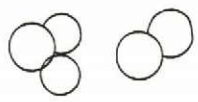
22. - 23. entfällt

24. Freizuhaltende Schutzflächen

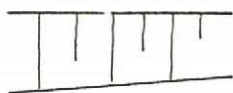


Begrenzungslinie der engeren Wasserschutzzone für den Wasserversorgungs-Brunnen

25. Bindungen für Bepflanzungen



- 25.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten.
Es sind so viele Bäume zu pflanzen, daß auf 250 qm Grundstückfläche mind. 1 Baum bodenständiger Art (einschl. Obstbäume) kommt. Für mind. 20 % der gärtnerisch zu gestaltenden Flächen ist eine Unterpflanzung mit standortgemäßen Ziergehölzen, blühenden Büschen bzw. bodendeckenden Sträuchern vorzusehen.
Dabei ist der Art.47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.
- 25.2 Das Anpflanzen von buntlaubigen Laubgehölzen sowie blauenadeligen Nadelgehölzen ist in Vorgärten unzulässig.
- 25.3 Der Anteil von Nadelgehölzen darf in den gärtnerisch zu gestaltenden Bereich gem. Ziff. 25.1 nicht mehr als 20 % der Gesamtbepflanzung betragen.
- 25.4  Pflanzgebot für standortgemäße Laubbäume
- 25.5  Je Grundstück ist straßenseitig ein sogenannter Hausbaum (standortgemäßes Laubgehölz) zu pflanzen.
- 25.6  Der mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichnete Baumstreifen (10 m Breite) ist mit standortgemäßen Großbäumen, Kleinbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und als Dauergrünbepflanzung zu erhalten.
- 25.7  Die mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen sollen mit Bäumen bodenständiger Art im Sinne von Ziff. 25.1 der Festsetzungen bepflanzt werden.

26. Abgrabungen und Stützmauern für Straßenkörper



Straßenböschungsbereiche
Vor Parzellierung der Baugrundstücke sind Straßenausbaupläne zur Genehmigung vorzulegen.

27. Geltungsbereich

- 27.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Teil 1 u. 2
- 27.2  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Teil 3 und 4, ~~für die das Anhörungsverfahren mit durchgeführt wird.~~
Realisierung erfolgt erst nach Brunnenverlegung und Wegfall der engeren Wasserschutzzone

28. Vermaßung



Vermaßung in Metern, z.B. 5,0 m

29. Bauliche Gestaltung

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

Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:

- klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform
- geneigtes Satteldach
- große Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkonen und Freisitzen
- Lochfassade mit überwiegendem Anteil an geschlossenen Flächen

29.1 Höhenentwicklung der Gebäude

29.1.1 Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,15 m über dem hangseitigen natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Gelände liegen.

29.1.2 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauer mit der Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Gemessen wird an der Talseite.

29.1.3 Die max. Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:

I + D	4,50 m
II	6,20 m
Ga	3,20 m

29.1.4 Die maximale Kniestockhöhe darf vom Dachgeschoß-Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt Außenkante-Umfassungsmauer mit Oberkante-Dachhaut nicht mehr als 0,80 m betragen.

29.1.5 Sockel, Unter- und Kellergeschosse dürfen von den Wandflächen durch Zeichnung oder unterschiedliche Farbanstriche nicht abgesetzt werden.

29.2 Form und Gestaltung der Baukörper

29.2.1 Der Grundriß der Baukörper muß die Form eines länglichen Rechteckes (Seitenverhältnis mind. 7 : 5) aufweisen.

Der Dachfirst muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen. Doppelhaushälften dürfen, sofern nicht zeichnerisch im Plan festgesetzt, nicht zueinander versetzt sein.

29.2.2 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung der Gebäude.

29.2.3 Die Baukörper sind so zu gestalten daß ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht. Insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge, Loggien und eingeschnittene Balkone sowie unruhige Baukörpergliederung, Abschrägungen und dergleichen unzulässig.

29.3 **Gestaltung des Daches**

29.3.1 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.
Im gesamten Geltungsbereich sind für die Gebäude nur Satteldächer zugelassen.

29.3.2 Für die Neubauten wird eine Dachneigung von 30 bis 39 Grad festgesetzt.

Bei untergeordneten Nebengebäuden, Garagen und Anbauten hat sich die Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Abgeschleppte Dächer und Flachdächer (auch bei Nebengebäuden u. Garagen) sind unzulässig.

Anbauten wie Garagen und Freisitze etc. sind durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen. (Mindestabstand zwischen Hauptdach und abgeschlepptem Dach 1,0 m).

Bei angebauten Garagen mit einer Breite über 4,0 m und im Falle, daß ein Absetzen der Dachfläche nicht möglich ist, muß die Firstrichtung senkrecht zum Hauptbaukörper verlaufen.

Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.

29.3.3 Als Dacheindeckung werden naturrote Ziegel festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich auch auf Garagen und Nebenanlagen nach Ziff. 1.3 der Festsetzungen.

29.3.4 Solaranlagen (Sonnenkollektoren) sind zulässig, wenn sie im Einklang mit der Gestaltung des Gebäudes stehen.

29.3.5 Dachgauben sind nur als stehende Giebel- oder Schleppgauben bei Dachneigungen ab 35 Grad zulässig. Die Summe der Gaubenflächen darf 1/10 der jeweiligen Dachflächen-seite nicht überschreiten. Die Ansichtsflächen der einzelnen Gauben darf 1,50 m nicht überschreiten.

29.3.6 Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1.00 qm Einzelgröße zugelassen. Dachfensterflächen neben Dachgauben sind unzulässig. Dacheinschnitte mit stehenden Fenstern sind unzulässig.

29.3.7 Kamine dürfen nicht an Außenwänden liegen und müssen so angeordnet sein, daß sie in Firstnähe austreten.

29.3.8 Der Einbau von Dachantennen ist unzulässig.

29.4. **Fassadengestaltung**

29.4.1 Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen. Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Flächen über 1,20 qm sind durch Sprossen oder Rahmen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Fenstergrößen müssen gleichgeneigte Diagonalen aufweisen.

Fenster- und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, daß sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden.

29.4.2 Sonnenschutz und Einbruchsicherung sollten nur mittels Klapp- oder Schiebeläden vorgenommen werden.

29.4.3 Balkone sind in Holz auszuführen. Ubereckbalkone sind nur zulässig, sofern sie umlaufend sind und keine Gebäudeeinschnitte erfolgen.

29.4.4 Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk und Naturholz zulässig.

Die Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszuführen und in hellen Tönen zu streichen.

Stark strukturierte Putze, Zierputze sowie grell wirkende Farbanstriche sind nicht zugelassen.

29.4.5 Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Asbestzementplatten o.ä. sind unzulässig. Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz oder Mauerwerk ausgeführt werden.

29.4.6 Holzverschalungen mit stehender Verbretterung sind an den Traufseiten im Bereich der Kniestöcke und an den Giebeln ganzflächig zulässig.

Die Holzteile dürfen nur mit hell- bis mittelbraunen, transparenten Imprägniermitteln oder Lacken behandelt werden, bei denen die natürliche Maserung des Holzes sichtbar bleibt.

29.5 Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen

29.5.1 Nebenanlagen wie Trafohäuschen oder ähnliche sind in Form, Farbe, Material und Dachart den übrigen Gebäuden anzupassen.

29.5.2 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder in baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen.

29.5.3 Mülltonnenboxen in Sicht-, Waschbeton o.ä. sind unzulässig.

29.6 Einfriedungen

29.6.1 Bei Grundstücken, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, müssen die Zäune mind. 1,0 m zurückgesetzt werden.




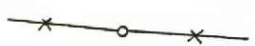


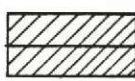



Bei mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen für Geh- und Fahrtrechte (s. Ziff. 21.1) darf die Einfriedung erst auf der grundstücksseitigen Begrenzungslinie errichtet werden.

29.6.2 Die Einfriedungen sind so zu gestalten, daß ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist.

Die Errichtung von Mauern, Stützmauern und Einfriedungssockeln ist unzulässig.

- 29.6.3 Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max. 1,0 m Höhe über Straßenoberkante auszubilden.
- Eingangstüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.
- 29.6.4 An den Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken sind max. 1,0 m hohe Maschendrahtefriedungen mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
-  Höhengichtlinien, z.B. 451.00 NM
- 632 Flurstücknummer, z.B. 632
-  Vorhandene Wohngebäude
-  Vorhandene Nebengebäude
-  Vorgeschlagene Bebauung
-  Parzellen-Nummer, z.B. 5

Erschließungs- voraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000
 Nr.: NO 7-22. 12+13, 17+18
 Vermessungsamt Mühlendorf a. Inn 1983
 Stand: Juni 1987

Ergänzung des Baubestandes erfolgte durch den Planverfasser.

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.