

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** entfällt
  - 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 in WA dürfen nur als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Für jede Wohneinheit in WA ist mind. eine Garage zu errichten.
  - 1.5** entfällt
  - 1.6** Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplans ist durch die maximale überbaubare Fläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert.
  - 1.7** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) max. 0,3 und Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO) max. 0,6
  - 1.8 II** entfällt
  - 1.9 I+D** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstwert
  - 1 Vollgeschos** und Dachgeschos
  - 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 Geschosfläche erfolgt nach § 20 Abs. 2 BauNVO.
- 2. Oberbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
  - 2.1** Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksanteilen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
    - 2.1.1** entfällt
    - 2.1.2** Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
    - 2.2** Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen in geringfügigen Ausmaß (z.B. für Erker, Balkone etc.) ist gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.
    - 2.3** entfällt
    - 2.4.1** Die Gebäude sind gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise zu errichten.
    - 2.4.2** entfällt

- 2.5** Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzelplanung im Bebauungsplan anzuordnen. Dies gilt auch für die im Plan dargestellten Garagen. Andere untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
- 3. Mindestgröße von Baugrundstücken**
  - 3.1** Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 500 qm bei Einzelhäusern und 300 qm bei Doppelhaushälften.
- 4. Flächen für Stellplätze und Garagen**
  - 4.1** Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen. Abweichend von dieser Festsetzung können die Garagen auch in Hauptbaukörper integriert werden.
  - 4.2** Umgrenzung der Flächen für Garagen. Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zum Samensbau werden, sind in Form, Beigung und Dachmaterial einheitlich und ohne Absatz auszuführen. Die ersterrichtete Garage hat Vorrang.
  - 4.3** Flächen für private Stellplätze, Stauraumtiefe mind. 5,00 m.
  - 5-10** entfällt
  - 11. Verkehrsflächen und Erschließung**
    - 11.1** Straßenverkehrsfläche
    - 11.2** Gehwegfläche
    - 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.
    - 11.6** Öffentliche Parkplätze
    - 12** entfällt
    - 13. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen**
      - 13.1** Trafostation

- 14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser**
  - 14.1** Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Fußwege sind überwiegend durchlässig zu gestalten (z.B. hülsen- oder rasenverlegtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, ggf. auch sandgepolte Kies- oder Schotterdecke). Die Beläge sind zwecks einheitlicher Gestaltung mit der Gemeinde abzustimmen.
- 15. Öffentliche und private Grünflächen**
  - 15.1** Öffentliche Grünflächen bzw. gliedernde Straßenbegleitgrün. Bei Zu- und Abfahrten der Baugrundstücke kann das Straßenbegleitgrün im erforderlichen Ausmaß (max. 6,0 m) unterbrochen werden.
- 16** entfällt
- 17. Flächen für Aufschüttungen und Aufgrabungen**
  - 17.1** Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind wegen des hohen Grundwasserstandes erforderlich. Die Grundstücksflächen sind bis max. auf OK-Erschließungsstraße gleichmäßig anzuschütten. Steil herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig.
  - 17.2** Die Erschließungsstraßen für das Baugebiet sind - ohne weitere Höhersetzung - an die vorhandenen Straßenhöhen mit gleichmäßigem Gefälleausgleich anzuschließen.
- 18-20** entfällt
- 21. Flächen mit Geh- und Fahrrechten zugunsten d. Allgemeinheit**
  - 21.1** In Privateigentum stehende Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind. Diese Vorarbeitenbereiche sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- 22-24** entfällt
- 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 Grundstücksfläche mind. 1 Baum bodenständiger Art (einschl. Obstbäume) kommt. Für mind. 20 % der gärtnerisch zu gestaltenden Flächen ist eine Unterflurplanung mit standortgemäßen Ziergehölzen, blühenden Büschen bzw. bodendeckenden Sträuchern vorzusehen. Dabei ist der Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum BGB von 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.
  - 25.2** Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist in den Vorarbeitenbereichen unzulässig.

- 25.3** Der Anteil von Nadelgehölzen darf in den gärtnerisch zu gestaltenden Bereichen gemäß Ziff. 25.1 nicht mehr als 20 % der Gesamtbeplanung betragen.
- 25.4** Pflanzangebot für standortgemäße Laubbäume
- 25.5** Je Grundstück ist straßenseitig ein sogenannter Hausbaum (standortgemäses Laubgehölz) zu pflanzen.
- 25.6** entfällt
- 25.7** Die mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen sollen mit Bäumen bodenständiger Art in Sinne von Ziff. 25.1 der Festsetzungen bepflanzt werden.
- 26** entfällt
- 27. Geltungsbereich**
  - Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Am Rathaus III
- 28. Vermaßung**
  - Vermaßung in Metern, z.B. 5,0 m
- 29. Bauliche Gestaltung**
  - In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauB 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 überwiegender Anteil an geschlossenen Flächen
  - 29.1 Höhenentwicklung der Gebäude**
    - 29.1.1** Die Oberkante des Erdgeschos-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,15m über der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Straßen- bzw. Gehsteigrand, liegen.
    - 29.1.2** Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Straßen- bzw. Gehsteigrand, bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauer mit der Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.
    - 29.1.3** Die max. Wandhöhe in WA wird wie folgt festgesetzt:
      - I + D 4,00 m
      - II 6,00 m
      - Ga 2,80 m
    - 29.1.4** Die maximale Kniestockhöhe in WA bei 1+D darf von Dachgeschos-Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt Außenkante-Umfassungsmauer mit Oberkante-Dachhaut nicht mehr als 1,20 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 Rechtecks (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. Loggien, eingeschaltene Balkone sowie unruhige Baukörpergliederungen und dergleichen sind 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. In gesamten Geltungsbereich sind für die Gebäude nur Satteldächer zugelassen.
    - 29.3.2** Für die Neubauten werden folgende Dachneigungen festgesetzt:
      - Im WA: I + D 30 bis 39 Grad, II 26 bis 30 Grad.
    - 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 abgeschleppten 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.
    - Ungünstige Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.
    - 29.3.3** Als Dachbedeckung werden naturrote Ziegel festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich auch auf Garagen und Nebenbauten nach Ziff. 1.3 der Festsetzungen.
    - 29.3.4** Solaranlagen (z.B. Sonnenkollektoren) sind zulässig, wenn sie im Einklang mit der Gestaltung des Gebäudes stehen.
    - 29.3.5** Dachgauben sind nur als stehende Giebelgauben bei Dachneigungen ab 35 Grad zulässig. Die Summe der Giebelflächen darf 1/10 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Ansichtfläche der einzelnen Gauben darf 1,50 qm nicht überschreiten.
    - 29.3.6** Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1,00 qm Einzelgröße zugelassen. Dachfächerflächen neben Dachgauben sind unzulässig. Dachanschnitte mit stehenden Fenstern sind unzulässig.
    - 29.3.7** Kamine dürfen nicht an Außenwänden liegen und müssen so angeordnet sein, daß sie in Firstnähe austreten.
    - 29.4 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. Oberbalkone sind nur zulässig, sofern sie auflaufend sind und keine Gebäudeanschnitte 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, Faserzementplatten o.ä. sind unzulässig. Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz oder Mauerwerk ausgeführt werden.
- 29.4.6** Holzverschalungen mit stehender Verbreiterung sind 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.
  - 29.5.4** entfällt
  - 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 Fahrrechte (s. Ziff. 21.1) darf die Einfriedung erst auf der grundstückseitigen 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 Straßenerkante 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 Maschendraht-Einfriedungen mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig.

B) NACHRICHTLICHE OBERNAHMEN UND HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Flurstücknummer, z.B. 469
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Vorgeschlagene Bebauung
- Parzellen-Nummer, z.B. 25
- Erschließungsvoraussetzungen:
  - Die Gebäude sind vor Bezugsmöglichkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserseparationsanlage anzuschließen.
  - Alle Gebäude sind gegen Grund- und Oberflächenwasser zu sichern. Es wird empfohlen, die Keller bis zur Straßenerkante wasserdicht auszuführen.
  - Bei der Genehmigung von Bauvorhaben ist damit zu rechnen, daß die hochwasserrechtliche Anlage von baulichen Anlagen, wasserdicke Keller sowie die auftriebs- u. abschwemmere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen verlangt wird.
- Kartengrundlage:
  - amtliches Katasterblatt M 1 : 1000 Nr.: NO 7-22, 15420 und NO 7-23, 11416 Vermessungsamt Mühldorf a. Inn 1983 Stand: Mai 1989
  - Ergänzung des Baubestandes erfolgte durch den Planverfasser.
- Maßstabnahme:
  - Planzeichnung zur Maßstabnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

**C) VERFAHRENSVERFAHRENE**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch von **30. März 1990** bis **12. Mai 1990** vom Rathaus Schwindegg öffentlich ausgelegt.

Schwindegg, den **11. Dez. 1990**

(1. Bürgermeister) .....

Die Gemeinde Schwindegg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **17. Juli 1990** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauB als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den **11. Dez. 1990**

(1. Bürgermeister) .....

Dem Landratsamt Mühldorf wurde der Bebauungsplan gemäß § 11 BauB angezeigt. Mit Beschluß vom 07.11.1990 bestätigte das Landratsamt Mühldorf a. Inn, daß der Bebauungsplan keine Rechtsvorschriften verletzt.

Mühldorf, den **07.11.1991** Landratsamt Mühldorf a. Inn

Rambold  
Landrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am **16. Nov. 1990** öffentlich durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab **16. Nov. 1990** eingesehen werden.

Schwindegg, den **11. Dez. 1990**

(1. Bürgermeister) .....

**10. Jan. 1991**

**GEHEINDE SCHWINDEGG** **TEXTTEIL**

**LANDKREIS MÜHLDORF A. INN**

**AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

**AM RATHAUS III**

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, 5 und 9 des Baugesetzbuches (BauB), der Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Verfassung (BayVerf) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als S a t z u n g.

**Fertigungsdaten:**

Vorentwurf	am 30.05.1989;	Entwurf	am 06.03.1990
		Gedändert	am

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

PLANVERFASSER: ARCHITEXT - DIPL. ING. FH TH. SCHWARZENBOCK HERING - ALBRECHT - STRASSE 6 82555 SCHWINDEGG TELEFON 0892 / 5252

BSP 10.000



13. Nov. 1990

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

AM RATHAUS III

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:

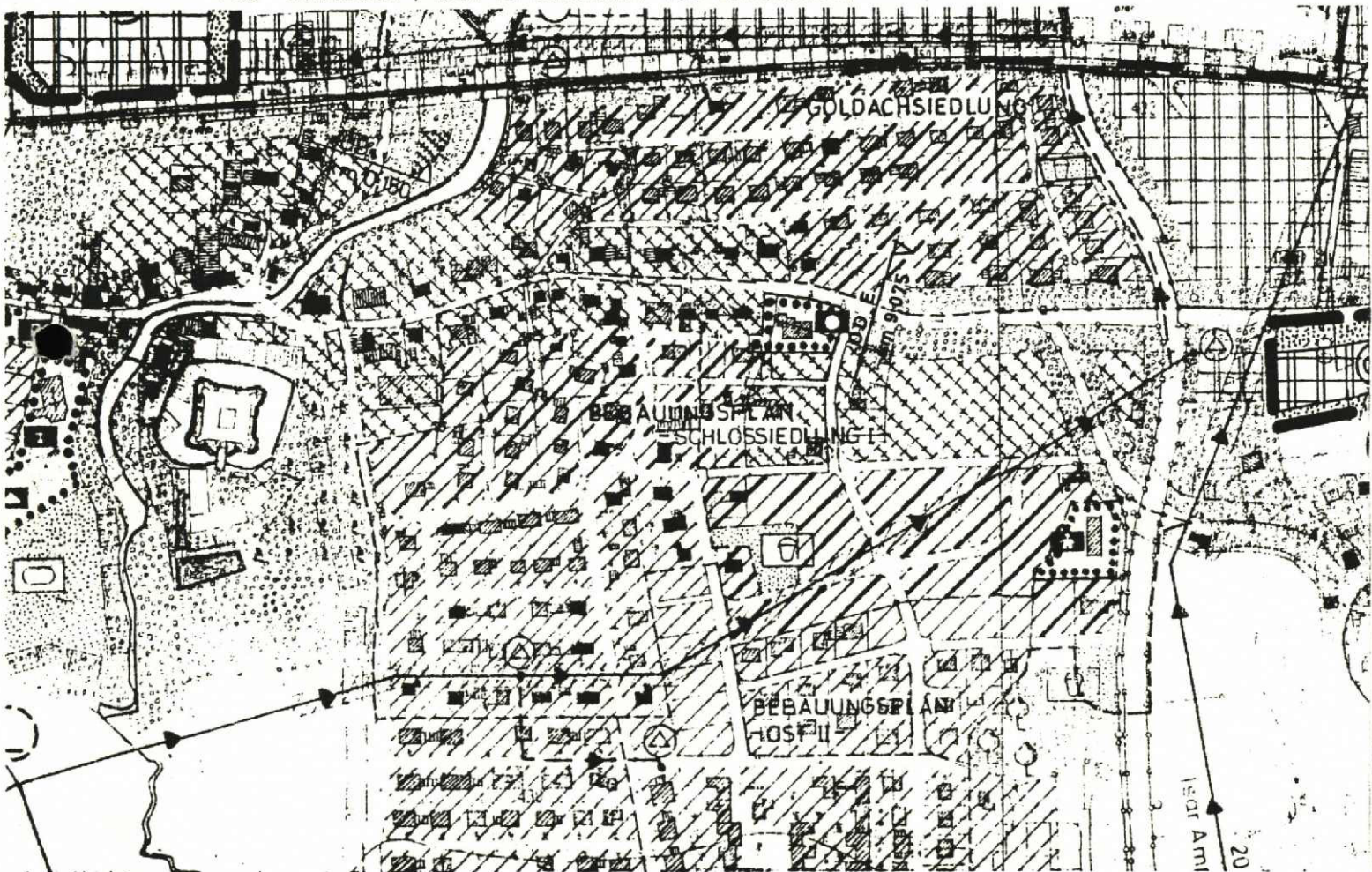
Vorentwurf am 30.05.1989;

Entwurf am 06.03.1990

Geändert am

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE SCHWINDEGG  
VOM 26.02.82, MIT 2. ÄNDERUNG VOM 22.09.1988

M 1 : 5000



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)

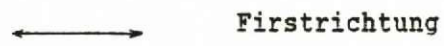
1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1     WA           Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2                   entfällt
- 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 im WA dürfen nur als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Für jede Wohneinheit im WA ist mind. eine Garage zu errichten.
- 1.5                   entfällt
- 1.6                   Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplans ist durch die maximale überbaubare Fläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert.
- Grundflächenzahl           (§ 19 BauNVO) max. 0,3 und  
                    Geschoßflächenzahl       (§ 20 BauNVO) max. 0,6
- 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                 entfällt
- 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
- 2.4.1     0           Die Gebäude sind gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise zu errichten.
- 2.4.2                 entfällt

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 gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.




**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**

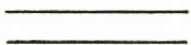
4.1 Ga Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen. Abweichend von dieser Festsetzung können die Garagen auch im Hauptbaukörper integriert werden.

4.2  Umgrenzung der Flächen für Garagen. Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammenggebaut 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  Gehwegfläche

11.3  Straßenbegrenzungslinie

11.4  Verkehrsberuhigter Bereich - Wohnstraße, im Sinne der StVO

11.5 entfällt [ 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. ]

11.6  Öffentliche Parkplätze

12. entfällt

**13. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen**


13.1  Trafostation



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 rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlemmte Kies- oder Schotterdecke). Die Beläge sind zwecks einheitlicher 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. entfällt


17. Flächen für Aufschüttungen und Aufgrabungen

17.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind wegen dem hohen Grundwasserstand erforderlich.  
Die Grundstücksflächen sind bis max. auf OK-Erschließungsstraße gleichmäßig anzuschütten. Steil herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig.

17.2 Die Erschließungsstraßen für das Baugebiet sind - ohne weitere Höhersetzung - an die vorhandenen Straßenhöhen mit gleichmäßigem Gefälleausgleich anzuschließen.

18.-20. entfällt

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. - 24. entfällt

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 soviele Bäume zu pflanzen, daß auf 250 qm Grundstücksfläche 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 Nadelgehölzen ist in den Vorgartenbereichen unzulässig.

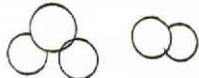


25.3 Der Anteil von Nadelgehölzen darf in den gärtnerisch zu gestaltenden Bereichen gemäß Ziff. 25.1 nicht mehr als 20 % der Gesamtbepflanzung betragen.

25.4  Pflanzgebot für standortgemäße Laubbäume


25.5  Je Grundstück ist straßenseitig ein sogenannter Hausbaum (standortgemäßes Laubgehölz) zu pflanzen.

25.6 entfällt


25.7  Die mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen sollen mit Bäumen bodenständiger Art im Sinne von Ziff. 25.1 der Festsetzungen bepflanzt werden.

26. entfällt

27. Geltungsbereich

 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Am Rathaus III

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 0,15m über der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Straßen- bzw. Gehsteigrand, liegen.

29.1.2 Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen am Straßen- bzw. Gehsteigrand, bis zum Schnittpunkt der Aus-senkante-Umfassungsmauer mit der Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

29.1.3 Die max. Wandhöhe im WA wird wie folgt festgesetzt:

I + D	4,00 m
II	6,00 m
Ga	2,80 m



- 29.1.4 Die maximale Kniestockhöhe im WA bei I+D darf vom Dachgeschoß-Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt Außenkante-Umfassungsmauer mit Oberkante-Dachhaut nicht mehr als 1,20 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. Loggien, eingeschnittene Balkone sowie unruhige Baukörpergliederungen und dergleichen sind 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 werden folgende Dachneigungen festgesetzt:  


Im WA: I + D	30 bis 39 Grad,
II	26 bis 30 Grad.

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



- 29.3.5 Dachgauben sind nur als stehende Giebelgauben bei Dachneigungen ab 35 Grad zulässig. Die Summe der Gaubenflächen darf 1/10 der jeweiligen Dachflächenseite nicht überschreiten. Die Ansichtsfläche der einzelnen Gauben darf 1,50 qm 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.
- 29.4. **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. Übereckbalkone 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, Faserzementplatten o.ä. sind unzulässig. Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz oder Mauerwerk ausgeführt werden.
- 29.4.6 Holzverschalungen mit stehender Verbretterung sind 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.
- 29.5.4 entfällt
- 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 grundstückseitigen 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 Maschendraht-einfriedungen mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig.



## B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

469

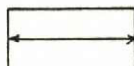
Flurstücknummer, z.B. 469



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude



Vorgeschlagene Bebauung

25

Parzellen-Nummer, z.B. 25

### Erschließungs- voraussetzungen:

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

Alle Gebäude sind gegen Grund- und Oberflächenwasser zu sichern. Es wird empfohlen, die Keller bis zur Straßenoberkante wasserdicht auszuführen.

Bei der Genehmigung von Bauvorhaben ist damit zu rechnen, daß die hochwasserdichte Anlage von baulichen Anlagen, wasserdichte Keller sowie die auftriebs- u. abschwemmsichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen verlangt wird.

### Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000  
 Nr.: NO 7-22. 15+20 und NO 7-23. 11+16  
 Vermessungsamt Mühldorf a. Inn 1983  
 Stand: Mai 1989

Ergänzung des Baubestandes erfolgte durch den Planverfasser.

### Maßentnahme:

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



C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

vom ..... bis ..... im Rathaus Schwindegg öffentlich ausgelegt.

Schwindegg, den .....

( 1. Bürgermeister ) .....

2. Die Gemeinde Schwindegg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den .....

( 1. Bürgermeister ) .....

3. Dem Landratsamt Mühldorf wurde der Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB angezeigt.

Mühldorf, den .....

.....

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am ..... ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab ..... eingesehen werden.

Schwindegg, den .....

(Siegel) (1. Bürgermeister) .....