

# DECKBLATT Nr. 01

PLAN- u. TEXTTEIL

zum BEBAUUNGSPLAN

## “HIRZLHEIM – NORDWEST“

M 1 : 1000

Landratsamt  
Mühltdorf a. Inn  
Eing.: 08. Okt. 2008  
Nr. ....

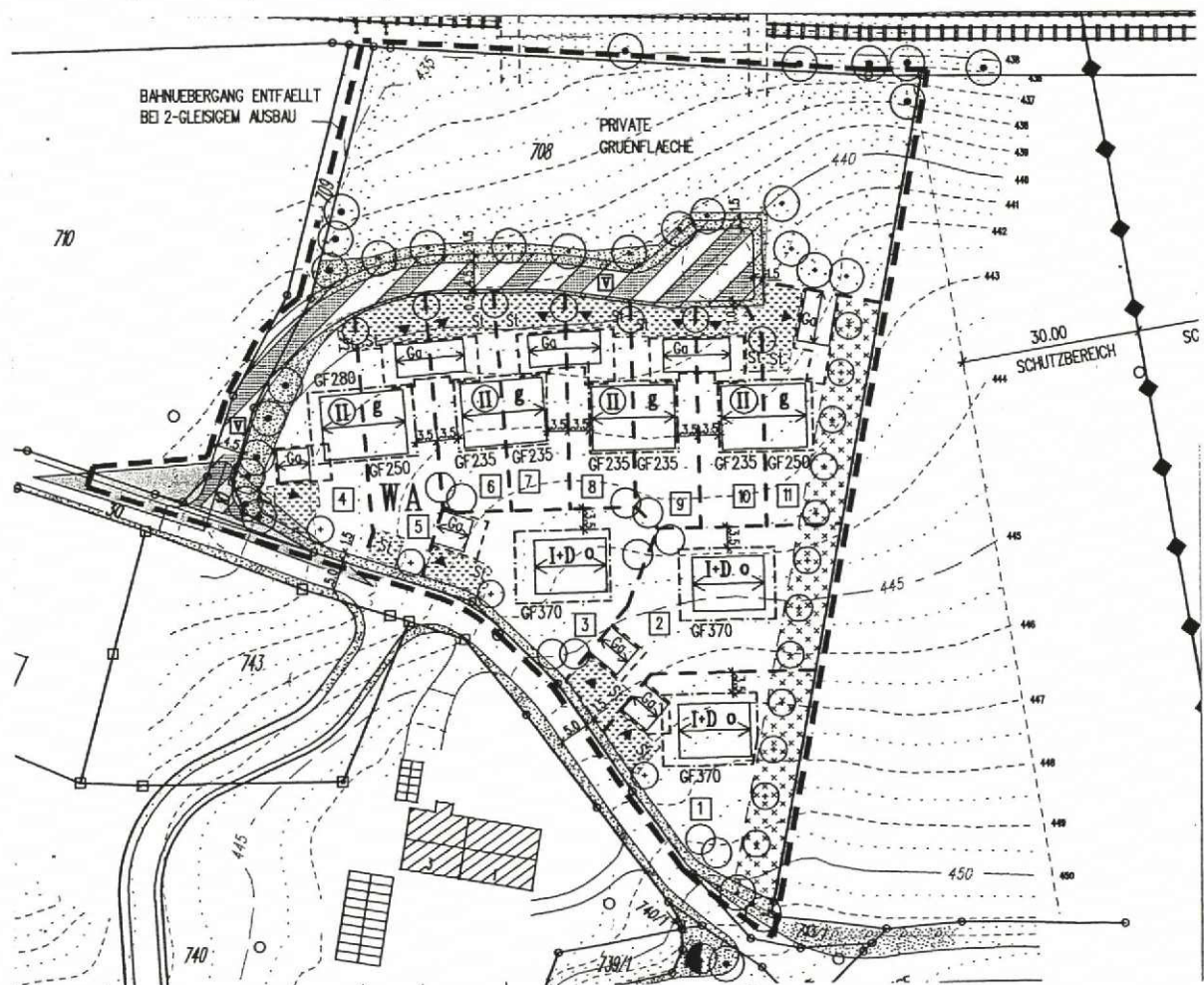
Die Bebauungsplan-Änderung umfasst nur die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

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:

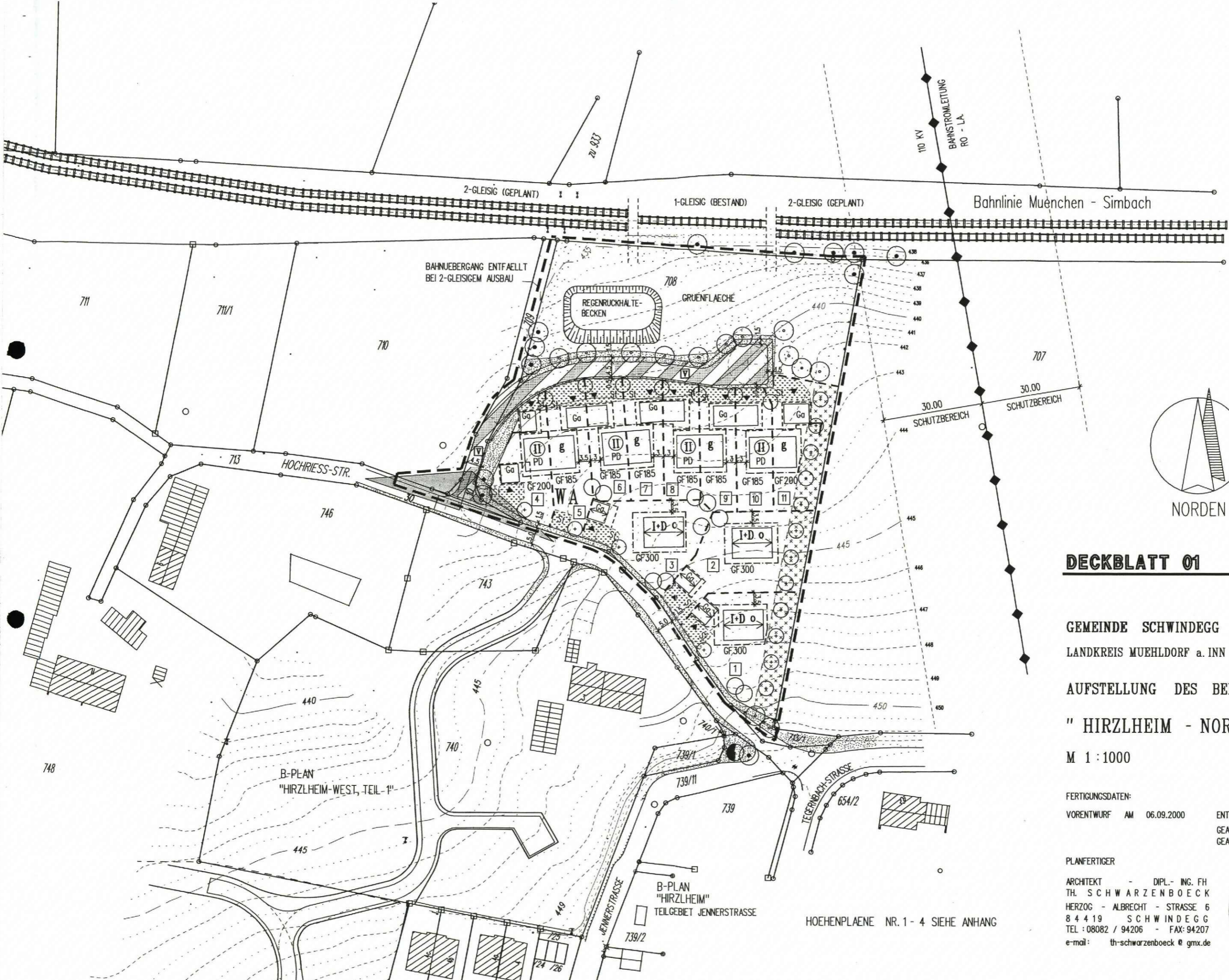
Vorentwurf	am	21.09.2006	Entwurf	am	10.10.2006
	geä.		Geändert	am	16.09.2008

AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE SCHWINDEGG  
M 1 : 1250 (verkleinert) i.d. Fassung vom 10.10.2000



PLANVERFASSER:

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



**DECKBLATT 01** ENTWURF AM 10.10.2006

GEMEINDE SCHWINDEGG PLANTEIL  
 LANDKREIS MUEHLDORF a. INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

"HIRZLHEIM - NORDWEST"

M 1 : 1000

FERTIGUNGSDATEN:  
 VORENTWURF AM 06.09.2000 ENTWURF AM 10.10.2006  
 GEÄNDERT AM GEÄNDERT AM

PLANFERTIGER  
 ARCHITEKT - DIPL.- ING. FH  
 TH. SCHWARZENBOECK  
 HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6  
 8 4 4 19 SCHWINDEGG  
 TEL : 08082 / 94206 - FAX: 94207  
 e-mail : th-schwarzenboeck @ gmx.de



HOEHENPLAENE NR. 1 - 4 SIEHE ANHANG

**B) Festsetzungen:**

Der Textteil - Festsetzungen ist von nachfolgenden Ergänzungen betroffen, bis auf diese Änderungen gilt unverändert der rechtskräftige Bebauungsplan in der Fassung vom 10.10.2000

**Ergänzende bzw. geänderte Festsetzungen:**

Die Nummerierung erfolgt analog bzw. fortlaufend zum rechtskräftigen B-Plan

- 1.5      **geä.**  
**II**      Zahl der zulässigen Vollgeschosse zwingend
- 2.1      **geä.**  
 Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt:  
 --- . - - - .      Baugrenze gemäss § 23 Abs. 3 BauNVO  
 Gartenseitige eingeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten) dürfen die südliche Baugrenze um max. 2,0 m überschreiten.
- 17.4      **geä.**  
Ausgleich hang- und giebelseitig:  
 Zulässig im Rahmen der Höhenplan-Darstellungen bis max. 10 cm unter OKFFB im EG. Dabei ist ein mind. 1,50 m breiter Streifen bis zu den Grundstücksgrenzen mit dem natürlichen Gelände zu erhalten.
- 17.7      **geä.**  
 Steil herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig.
- 27.2      **neu**  
 Der Änderungsbereich ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich
29.      **geä.**  
 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 (Seitenverhältnis mind. 4 : 5),
  - große Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkonen und Freisitzen,
  - Lochfassade mit überwiegendem Anteil geschlossener Flächen.
- 29.1.3      **geä.**  
 Als Wandhöhe gilt das Mass von OK-Erdgeschoss-Fertigfussboden bis zum Schnittpunkt der Aussenkante-Umfassungsmauer mit Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:
- |          |                        |                                     |
|----------|------------------------|-------------------------------------|
| <b>H</b> | <b>I+D</b> (Parz. 1-3) | max. <b>4,00 m</b>                  |
|          | <b>II</b> (Parz. 4-11) | max. <b>5,75 m an der Pultraufe</b> |
|          |                        | max. <b>8,50 m am Pultfirst</b>     |
- 29.2.1      **geä.**  
 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden,  
 bei Parz. 1-3 sind nur Satteldächer zulässig,  
 der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.
- PD      bei Parz. 4-11 sind für den Hauptbaukörper nur Pultdächer zulässig.  
 An der Südseite ist bis max. 2.50 m Tiefe die Ausbildung von Dachterrassen über dem Erdgeschoss möglich.
- 29.2.2      **geä.**  
 Die Dachneigung für Wohngebäude wird wie folgt festgesetzt:  
 I+D      von **33 bis max. 39 Grad** für Satteldächer  
**II**      von **10 bis max. 13 Grad** für Pultdächer  
 Ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind unzulässig.

- Ⓐ 29.2.3 **geä.** Als Dacheindeckung werden naturrote Ziegel oder Dachsteine festgesetzt. Bei den Pultdächern sind auch Blecheindeckungen in ziegelrotem Farbton oder begrünte Dächer zugelassen. Diese Festsetzung bezieht sich auch auf Garagen und Nebenanlagen, für Anbauten (Wintergärten) sind auch Glasdächer zulässig.
- 29.3.1 **entfällt** Diese Textziffer wird ersatzlos gestrichen.
- 29.3.2 **entfällt** Diese Textziffer wird ersatzlos gestrichen.
- 29.5.2 **geä.** Bei den Parz. 4 und 11 ist in Verbindung mit den Garagenbauwerken eine Abschirmmauer zur Bahnlinie bis max. 3,0 m über OK-Gelände in Winkelform zulässig. Diese Wandflächen sind mit Fassadenklimmern zu beranken und zu begrünen  
Der west- bzw. ostseitige Wandschenkel darf max. 3,50 m lang sein, an der Ostseite zu Fl-Nr. 707 ist ein Grenzabstand von mind. 3,0 m einzuhalten.
- 29.5.3 **geä.** Zäune als Abgrenzung der einzelnen Grundstücke sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig als:  
Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern oder als verzinkte Stahlgitterzäune.  
Der Mindestabstand zwischen Boden und Zaun darf 6 cm nicht unterschreiten.
- 29.5.4 **entfällt** Diese Textziffer wird ersatzlos gestrichen.

### C) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Der Textteil - Hinweise ist von Änderungen nicht betroffen, es gilt unverändert der rechtskräftige Bebauungsplan in der Fassung vom 10.10.2000

SCHWINDEGG

"HIRZLHEIM – NORDWEST "

Deckblatt 01

**D) Verfahrensvermerke zur Bebauungsplan-Änderung nach § 13 BauGB:****1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:**

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 10.10.06 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 17.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

**2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:**


Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 10.10.2006 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.11.2006 bis 08.12.2006 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 30.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

**3. BETEILIGUNG der BEHÖRDEN:**

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.11.2006 bis einschließlich 08.12.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.


**4. SATZUNG:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.09.2008 diese Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 10.10.2006, geä. 16.09.2008 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den 17. Sep. 2008
  
 Dr. Dürner, 1. Bürgermeister
**5. BEKANNTMACHUNG:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang an die Amtstafel am 18.09.2008 Die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in der Geschäftsstelle der Gemeinde zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 und der §§ 215 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Bebauungsplan-Änderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Schwindegg, den 23. Sep. 2008
  
 Dr. Dürner, 1. Bürgermeister

D) Begründung zur Bebauungsplan-Änderung**DECKBLATT Nr. 01**der **GEMEINDE SCHWINDEGG**vom 10.10.2006  
Geändert (Ä) am 16.09.2008

für das Baugebiet:

**“HIRZLHEIM – NORDWEST“****D-1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

- a) Die Bebauungsplan-Änderung wurde aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan und dem rechtskräftigen Bebauungsplan „HIRZLHEIM - NORDWEST“ der Gemeinde Schwindegg i.d. Fassung vom 10.10.2000 entwickelt.
- b) Die Bebauungsplan-Änderung dient folgenden Zielen und Zwecken:  
Mit dieser Änderung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den gesamten Geltungsbereich neu geschaffen werden.
- c) Die Änderung lt. Deckblatt 01 erfolgt im Planteil überwiegend im Bereich der Parz. 4 bis 11. Vorrangig werden dabei für die vier Doppelhäuser mit Garagen die zulässige Geschossfläche reduziert und anstelle der Satteldächer flachgeneigte Pultdächer festgesetzt als wesentlich wirtschaftlichere Lösung im Hinblick auf die Schallproblematik von der Bahnlinie München-Mühdorf.  
Aus dem gleichen Grund wurden bei den Randparzellen Nr. 4 und 11 die Garagenstandorte nördlich des Wohnhauses ergänzt bzw. geändert.  
Bei den Parz. 1-3 werden im Planteil lediglich die Geschossflächen reduziert.  
Im **Textteil und in den Höhenplänen** erfolgt die Änderung lt. Deckblatt 01 für den gesamten Geltungsbereich. Neben den beim Planteil bereits geschilderten Änderungen im Dachbereich wurden Auflagen bei der Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes herausgenommen bzw. geändert, die bei ähnlichen Baugebieten zu nachbarlichen Problemen geführt haben.  
Ebenso wurden nicht mehr zeitgemäße Gestaltungsaufgaben gestrichen.

**D-2. Verfahrenshinweise:**

Die Bebauungsplan-Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird gemäß § 13 Abs.3 BauGB abgesehen.

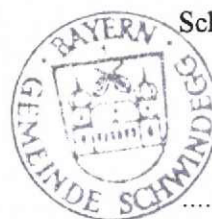
**(Ä) Änderung v. 16.09.2008:**

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden in den Textteil eingearbeitet. Der Planteil ist unverändert.

Schwindegg, 10.10.2006  
geändert: 16.09.2008

Der Planverfasser:

Architekt Thomas Schwarzenböck



Schwindegg, den 17. Sep. 2008

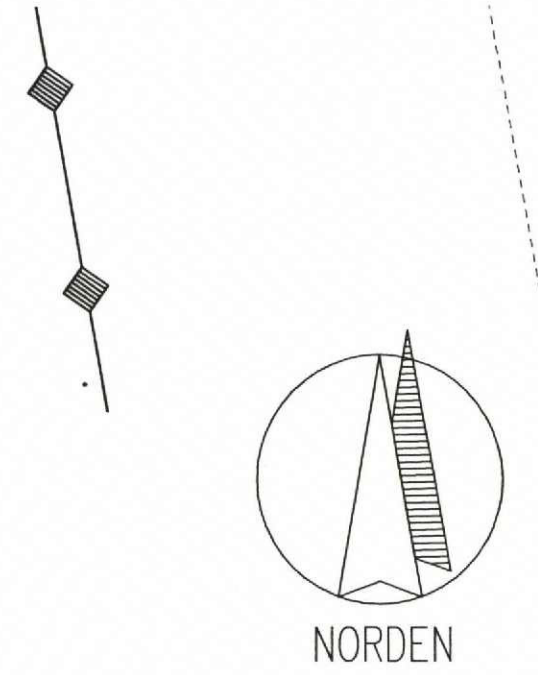
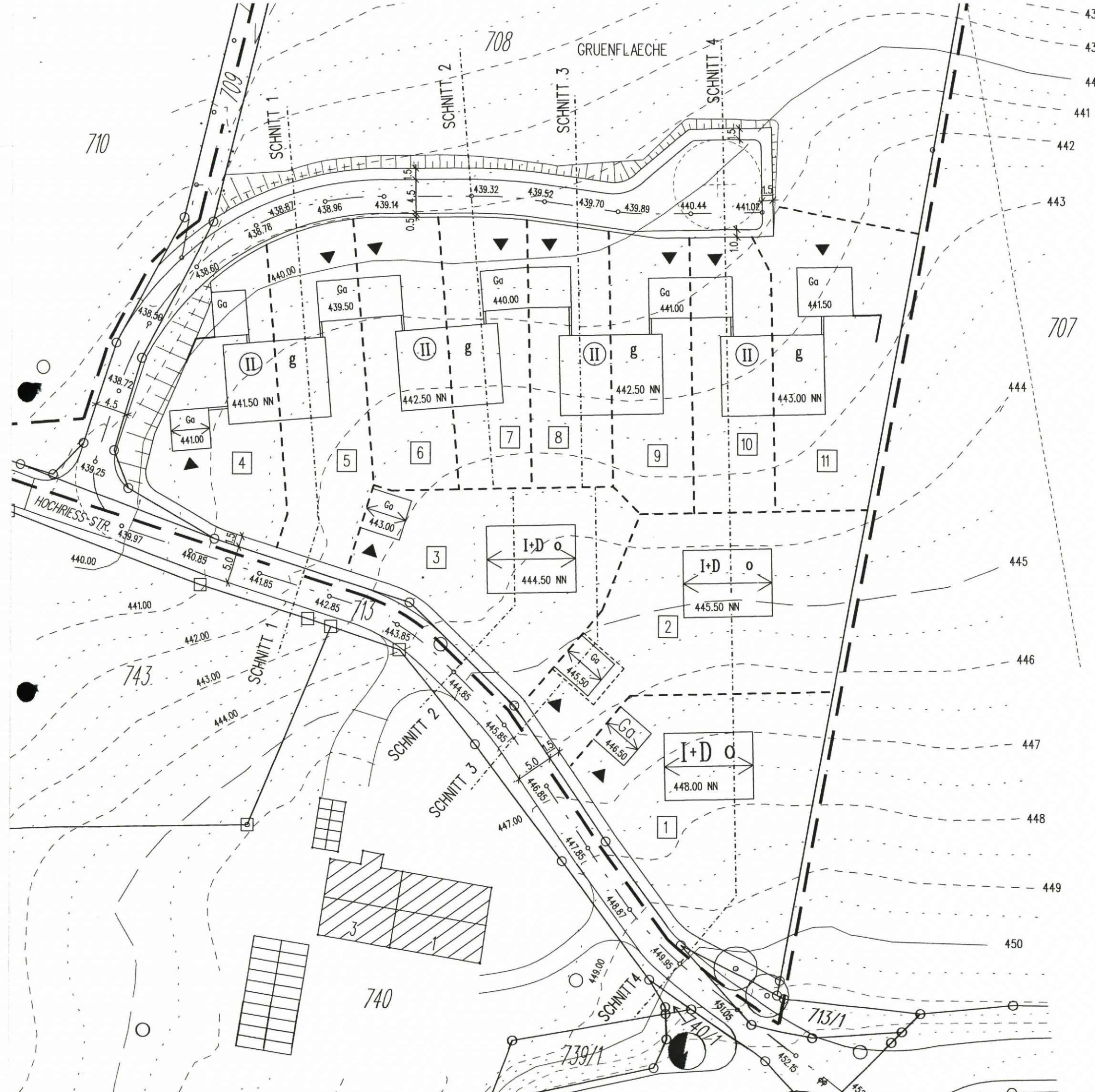
Dr. Dürner, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.11.2006 mit 08.12.2006 in Schwindegg, Rathaus Zi. öffentlich ausgelegt.



Schwindegg, den 17. Sep. 2008

Dr. Dürner, 1. Bürgermeister



HOEHENFESTSETZUNG DER BAUKOERPER  
 GEMAESS TEXTTEIL, ZIFF. A.29.1.2

SCHNITTE SIEHE HOEHENPLAN-NR. 2-4

**DECKBLATT 01** ENTWURF AM 10.10.2006

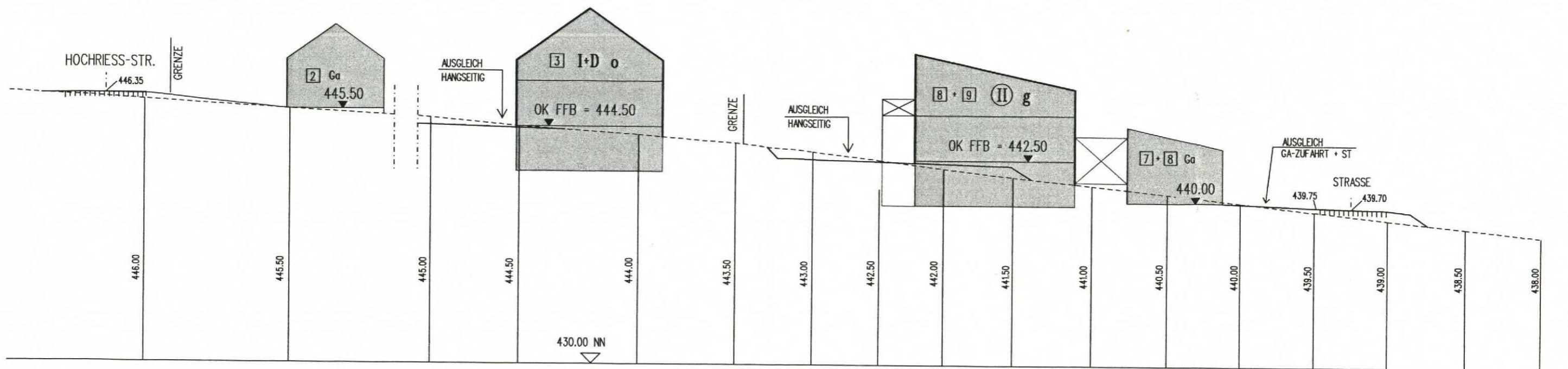
GEMEINDE SCHWINDEGG HOEHENPLAN-NR. 1  
 LANDKREIS MUEHLDOERF a. INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
 "HIRZLHEIM - NORDWEST"  
 M 1 : 500 (GRUNDRISS)

FERTIGUNGSDATEN:  
 VORENTWURF AM 06.09.2000 ENTWURF AM 10.10.2000  
 GEAEENDERT A AM  
 GEAEENDERT A2 AM

PLANFERTIGER  
 ARCHITEKT - DIPL.-ING. FH  
 TH. SCHWARZENBOECK  
 HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6  
 8 4 4 1 9 SCHWINDEGG  
 TEL : 08082 / 94206 - FAX: 94207  
 e-mail : th-schwarzenboeck@gmx.de





SCHNITT 3 - 3

LEGENDE :

- NATUERLICHER GELAEENDEVERLAUF
- ANGEPASSTER GELAEENDEVERLAUF
- GEPLANTER BAUKOERPER
- TTTTTTTT STRASSE (OEFFENTL. ERSCHLIESSUNG)

**DECKBLATT 01** ENTWURF AM 10.10.2006

GEMEINDE SCHWINDEGG HOEHENPLAN-NR. 2  
 LANDKREIS MUEHLDOERF a. INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

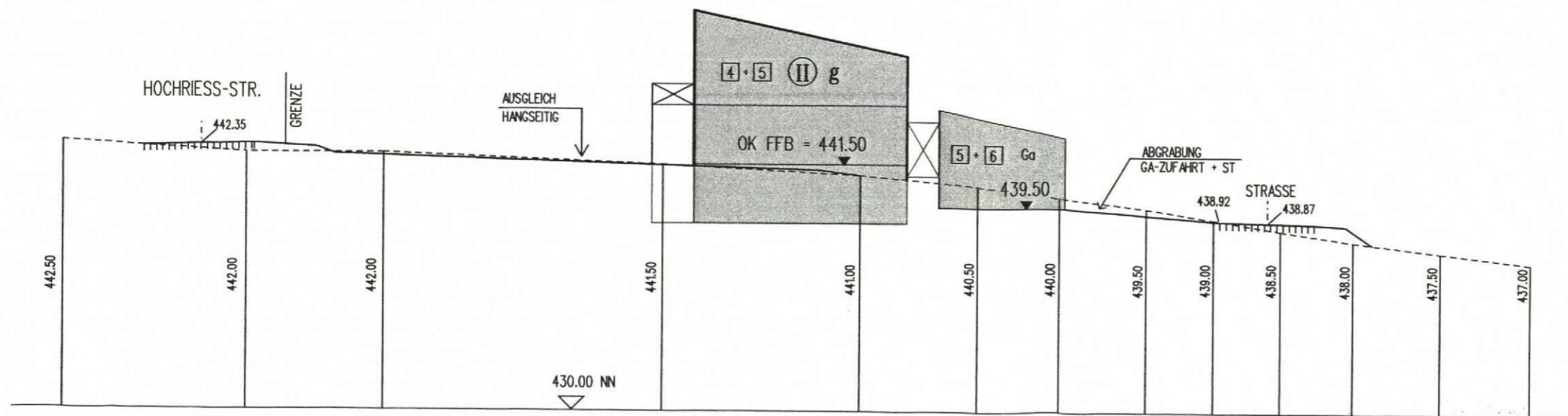
" HIRZLHEIM - NORDWEST "

M 1 : 250 (SCHNITT 1 + 3)

FERTIGUNGSDATEN:  
 VORENTWURF AM 06.09.2000 ENTWURF AM 10.10.2006  
 GEAENDERT A AM  
 GEAENDERT A2 AM

PLANFERTIGER

ARCHITEKT - DIPL.- ING. FH  
 TH. SCHWARZENBOECK  
 HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6  
 8 4 4 19 SCHWINDEGG  
 TEL : 08082 / 94206 - FAX: 94207  
 e-mail: th-schwarzenboeck@gmx.de

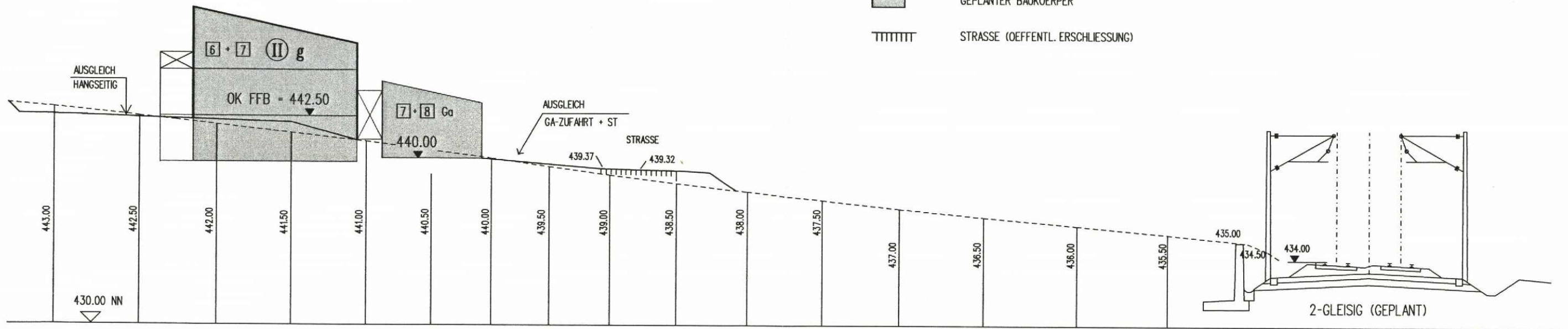


SCHNITT 1 - 1



LEGENDE :

- NATUERLICHER GELAEENDEVERLAUF
- ANGEPASSTER GELAEENDEVERLAUF
- GEPLANTER BAUKOERPER
- TTTTTTTT STRASSE (OEFFENTL. ERSCHLIESSUNG)



SCHNITT 2 - 2 b

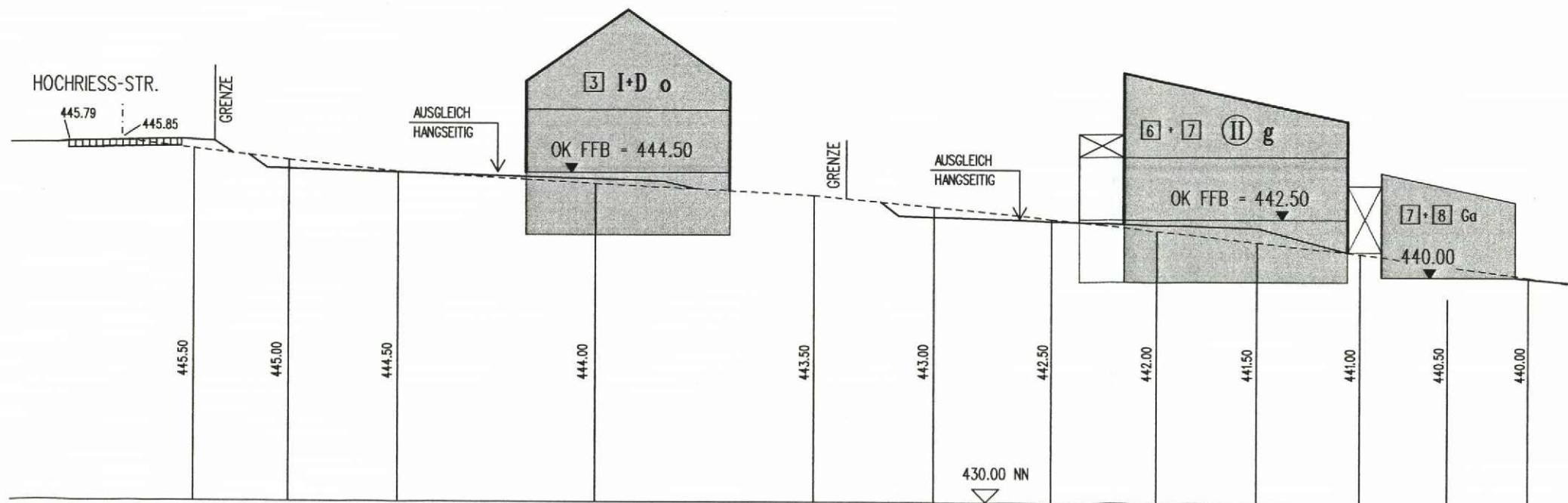
**DECKBLATT 01** ENTWURF AM 10.10.2006

GEMEINDE SCHWINDEGG HOEHENPLAN-NR. 3  
 LANDKREIS MUEHLDOERF a. INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
 " HIRZLHEIM - NORDWEST "  
 M 1 : 250 (SCHNITT 2a + 2b)

FERTIGUNGSDATEN:  
 VORENTWURF AM 06.09.2000 ENTWURF AM 10.10.2006  
 GEAENDERT A AM  
 GEAENDERT A2 AM

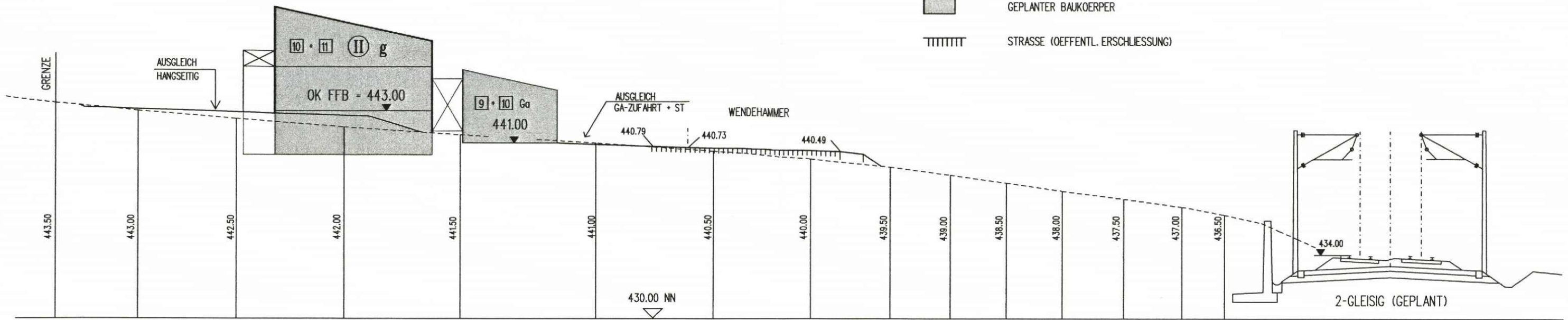
PLANFERTIGER  
 ARCHITEKT - DIPL.- ING. FH  
 TH. SCHWARZENBOECK  
 HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6  
 8 4 4 19 SCHWINDEGG  
 TEL : 08082 / 94206 - FAX: 94207  
 e-mail: th-schwarzenboeck@gmx.de



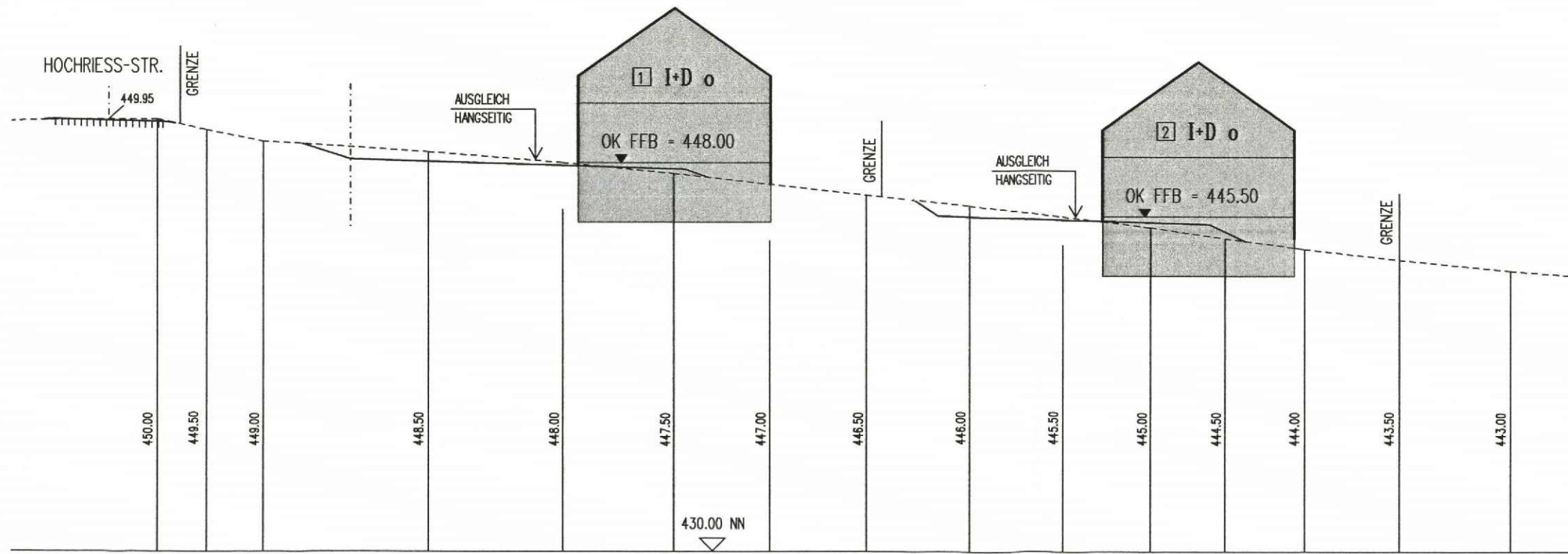
SCHNITT 2 - 2 a

LEGENDE :

- NATUERLICHER GELAEENDEVERLAUF
- ANGEPASSTER GELAEENDEVERLAUF
- GEPLANTER BAUKOERPER
- TTTTTTTT STRASSE (OEFFENTL. ERSCHLIESSUNG)



SCHNITT 4 - 4 b



SCHNITT 4 - 4 a

**DECKBLATT 01** ENTWURF AM 10.10.2006

GEMEINDE SCHWINDEGG HOEHENPLAN-NR. 4  
 LANDKREIS MUEHLDOERF a. INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

" HIRZLHEIM - NORDWEST "

M 1 : 250 (SCHNITT 4a + 4b)

FERTIGUNGSDATEN:  
 VORENTWURF AM 06.09.2000 ENTWURF AM 10.10.2000  
 GEANDERT A AM  
 GEANDERT A2 AM

PLANFERTIGER  
 ARCHITEKT - DIPL.- ING. FH  
 TH. SCHWARZENBOECK  
 HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6  
 8 4 4 19 SCHWINDEGG  
 TEL : 08082 / 94206 - FAX: 94207  
 e-mail : th-schwarzenboeck @ gmx.de