

DECKBLATT 1 ZUM

BEBAUUNGSPLAN 'BERGSTRASSE' SCHWINDEGG



GEMEINDE
SCHWINDEGG

LANDKREIS MÜHLDORF AM INN

M = 1 : 1000

Die Planunterlagen entsprechen dem Stand der Vermessung aus dem Jahre 2012

Buchbach, den 28.05.2013

Schwindegg, den 25. Sep. 2013

Der Entwurfsverfasser :

Architekturbüro
Thalmeier

Hauptstraße 4 84428 Buchbach
Tel.: 08086 / 18 37 Fax: 08086 / 17 37
email: info@thalmeyer-architekten.de
www.thalmeyer-architekten.de

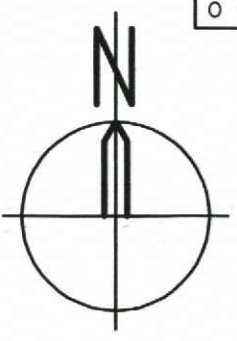
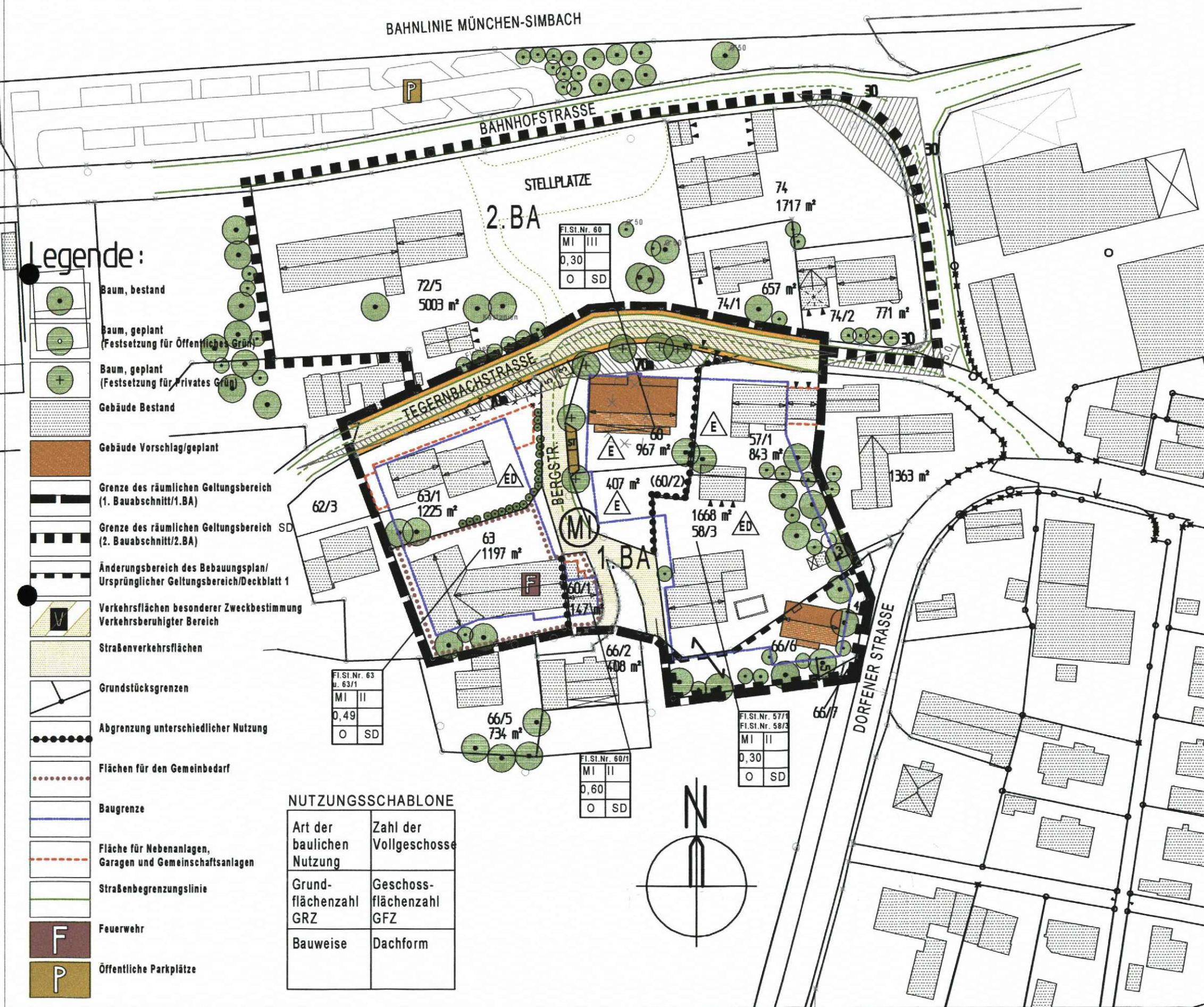

2. Bürgermeister

Legende:

-  Baum, bestand
-  Baum, geplant (Festsetzung für Öffentliches Grün)
-  Baum, geplant (Festsetzung für Privates Grün)
-  Gebäude Bestand
-  Gebäude Vorschlag/geplant
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereich (1. Bauabschnitt/1.BA)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereich SD (2. Bauabschnitt/2.BA)
-  Änderungsbereich des Bebauungsplan/ Ursprünglicher Geltungsbereich/Deckblatt 1
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
-  Straßenverkehrsflächen
-  Grundstücksgrenzen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Flächen für den Gemeinbedarf
-  Baugrenze
-  Fläche für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Feuerwehr
-  Öffentliche Parkplätze

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform



DECKBLATT 1 zum

**BEBAUUNGSPLAN
'BERGSTRASSE'**



SCHWINDEGG

GEMEINDE SCHWINDEGG

LANDKREIS MÜHLDORF

M = 1 : 1000

Buchbach, den 28.05.2013

Der Entwurfsverfasser :

**Thalmeier
Architekten**
Hauptstraße 4 84428 Buchbach
Tel.: 08086 / 18 37 Fax: 08086 / 17 37
email: info@thalmeier-architekten.de
www.thalmeier-architekten.de

Schwindegg, den **25. Sep. 2013**





2. Bürgermeister

Präambel:

Die Gemeinde SCHWINDEGG erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 11.12.2012, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24. Juli 2012 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als **Satzung**.

Der Bebauungsplan 'BERGSTRASSE' erstreckt sich auf die Flurstücknr. 57/1, 58/3, 60, 60/1, 60/2, 60/3, 63, 63/1, 66/6, 66/7, 70 (Tegernbachstr.), 70/1 (Bergstrasse), sowie (2.BA) 72/5, 74, 74/1 und 74/2 der Gemarkung Schwindegg.

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. keine Änderung
2. keine Änderung

3. BAULICHE GESTALTUNG

3.1 Bauweise

offene Bauweise

3.2 Gebäudehöhen:

Fl.St.Nr. 63 (Feuerwehr): Wandhöhe nicht über 7,3 m über Gelände am Vorplatzbereich bei Gemeinschafts- und Betriebsgebäuden

Fl.St.Nr. 60 : Wandhöhe nicht über 7,40 m talseitig, ab Straßenoberkante an der Westgiebelflucht;
nicht über 8,40 m hangseitig (3 VG) zulässig, ab geplanter fertiger Fußboden OK im EG +-0,00 lt. Eingabeplan;
FFB EG +-0,00 = 439,00 ü. NN

Fl.St. Nr. 57/1, 58/3, 60/1, 63/1

Wandhöhe nicht über 6,80 m über Gelände

Fl.St.Nr. 66/6, 66/7, 58/3 (Teilfläche)

Wandhöhe bergseitig nicht über 6,80 m über Hanggelände
Wandhöhe talseitig max. 9,0m (steiler Hang)
zusätzlich KG als Garagengeschoss
ebenerdig befahrbar max. 3,20m

3.3 Dachform, Gestaltung :

Es sind nur Satteldächer als Hauptdachform zulässig.

Wohngebäude bis 2 Vollgeschoße (VG) zulässig, ausser Fl.St.Nr. 60 3VG, sowie , 66/6, 66/7 und 58/3 (Teilfläche) mit 3VG aufgrund der topografischen Lage am steilen Hang;

Betriebsgebäude bis max. Wandhöhe von 7.0m über Gelände (Wandhöhe = Natürl. Gel. bis Schnittpunkt Außenwand/ OK Dachhaut)

Die verwendeten Baumaterialien müssen den allgemeinen Grundsätzen des landschaftgeb. Bauens entsprechen.

Das Dachgeschoss als 3.VG auf Parzelle 60 ist gestalterisch farblich oder materialmäßig abzusetzen.

Bei der Hangbebauung (Deckblatt 1) ist das Sockelgeschoss durch differenzierte Gestaltung dem übrigen Baukörper gegenüber abzusetzen.

3.4 Dachneigung:

Die Dachneigung bei Satteldächern wird festgesetzt auf 25° bis 35 °; auf Fl.St.Nr. 60 sowie 66/6, 66/7 und 58/3 (Teilfläche) ab 10° zulässig; Zusammengebaute Bauteile sind mit gleicher Dachneigung auszuführen.

3.5 Vorbauten, Erker, Gauben u. dgl.

unverändert

4. bis einschl. 9. unverändert

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.



Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2.



Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet nach § 6 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3.

Maß der baulichen Nutzung

maximale Anzahl der Vollgeschoße (VG)
z.B. 2 Vollgeschoße

II

4.

Bauweise



offen



nur Einzelhäuser zulässig
(Einzelhaus nach Definition z.B. auch Mehrfamilienhaus)



nur Doppelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Straßenbegrenzungslinie



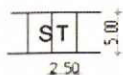
Baugrenzen (blau) § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

5.

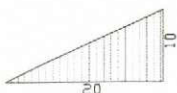
Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsflächen z.B. mit Gehsteig
1,5 m breit



Öffentliche Parkflächen

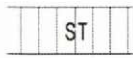


z.B.

Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung und Bepflanzung über 1,0 m und Lagerung von Gegenständen über diese Höhe hinaus ab Oberkante Straße freizuhalten.

Ausgenommen sind: freistehende Einzelbäume mit Astansatz von mehr als 3m Höhe
Öffentliche Grünflächen

6.



Stellplätze und Garagen

Garagenfläche mit Angabe der Zufahrt in Pfeilrichtung

Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen, als Stauraum vor den Garagen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

7.



Sonstige Festsetzungen

Firstrichtung als Mittelstrich im vorgeschlagenen Baukörper

8.



Baum, Bestand



Baum, geplant
(Festsetzung für öffentliches Grün)



Baum, geplant
(Festsetzung für privates Grün)

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



1. Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein



2. Vorgeschlagene Grundstücksteilungslinie



3. Bestehende Wohn- u. Nebengebäude



4. Vorgesehene Form für Baukörper

209

5. Flurstücknummer, z.B.209

D. HINWEISE DURCH TEXT

unverändert

Verfahrensvermerke

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat Schwindegg hat in der Sitzung vom 28.05.2013 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 17.07.2013 Ortsüblich bekannt gemacht.

Schwindegg, den **25. Sep. 2013**



Martin Thalmeier
Martin Thalmeier, 2. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Fassung vom 28.05.2013, mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2013 bis einschließlich 26.08.2013 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 17.07.2013 Ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Schwindegg, den **25. Sep. 2013**



Martin Thalmeier
Martin Thalmeier, 2. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2013..... bis einschließlich 26.08.2013.. Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Schwindegg, den **25. Sep. 2013**



Martin Thalmeier
Martin Thalmeier, 2. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Schwindegg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.09.2013..... die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.05.2013.. gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den **25. Sep. 2013**



Martin Thalmeier
Martin Thalmeier, 2. Bürgermeister

5. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte Ortsüblich durch Aushang am 26.09.2013 Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den Ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Schwindegg 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, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Schwindegg, den **30. Sep. 2013**



Martin Thalmeier
Martin Thalmeier, 2. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

zum Deckblatt 1 des Bebauungsplanes
der Gemeinde SCHWINDEGG
für das **Mischgebiet 'BERGSTRASSE'**

Der Bebauungsplan 'BERGSTRASSE' erstreckt sich auf die Flurstücknr. 57/1, 58/3, 60, 60/1, 60/2, 60/3, 63, 63/1, Deckblatt 1
66/6, 66/7, 70 (Tegernbachstr.), 70/1 (Bergstrasse), sowie (2.BA) 72/5, 74, 74/1 und 74/2 der Gemarkung Schwindegg.

Entwurfsverfasser : Thalmeier Architekten, Hauptstr. 4, 84428 Buchbach

A. Anlaß und Ziel des Deckblattes

Auf Fl.St.Nr. 66/6 und 66/7 sowie Teilfläche 58/3 soll ein Einfamilienhaus am Hang entstehen.

Diese Fläche ist nur zum Teil in dem bestehenden Bebauungsplan erfasst und benötigt deshalb eine Erweiterung des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplanes.

Die Parzelle kann über die Dorfer Straße erschlossen werden, Kanal, Wasser und Stromversorgung sind gesichert.

B. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

Der Erweiterungsbereich um die Fl.St.Nr. 66/6 und 66/7 umfasst 789m².

Der Geltungsbereich des 1.BA hat somit eine Größe von ca. 0,88 ha, der Geltungsbereich des 2. BA ebenfalls von ca. 0,8 ha.

Der gesamte Geltungsbereich des BA 1. und 2. somit ca. 1,68 ha. (= 16.800m²)

C. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung	Bruttofläche	Fl.Nr.
Mischgebiet § 6 BauNVC	1. BA ca. 0,88 ha	57/1, 58/3, 60, 60/1, 60/2, 60/3, 63, 63/1, 66/6, 66/7, 70 (Tegernbachstr.), 70/1 (Bergstrasse)
	2. BA ca. 0,8 ha	72/5, 74, 74/1 und 74/2

2. unverändert

3. unverändert

4. Flächenverhältnisse

a)	Das Netto-Bauland (=Gesamtfläche aller Baugrundstücke) umfaßt :	rd.	<u>7.091</u> m ²	<u>8.148</u> m ²
	<u>Verkehrsflächen</u>			
	Fahrbereiche (Bergstr. + Teilbereich Tegernbachstr.)	rd.	1.730 m ²	---- m ²
	Stellplätze nach Stellplatzverordnung Art. 47 Bay.BO	rd.	m ²	---- m ²
			<u>8.821</u> m ²	
	<u>Grünflächen</u>			
	Grünflächen		93 m ²	
	<u>Böschungen</u>		<u>150</u> m ²	
	Somit umfaßt das Brutto-Bauland		9.064 m ²	

b)	Von der Brutto-Baufläche entfallen auf		<u>1.BA</u>	<u>2.BA</u>
	das Netto-Bauland	~	78,2%	
	Verkehrsflächen	~	19,1%	
	Grünflächen	~	1,0%	
	Böschungen (südl. Feuerwehrgeb.)	~	1,7%	
			<u>100%</u>	

H. FINANZIERUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die öffentliche Erschließung ist im Änderungsbereichen bereits vorhanden, sodaß keine öffentlichen Mittel für einen sonst üblichen Eigenanteil der Gemeinde bereitgestellt werden müssen, und folglich keine Umlage für Erschließungskosten zu erfolgen hat.

Es fallen lediglich private Erschließungs- und Anschlußkosten an Ergänzungsgebühren für Wasser und Abwasser.

I. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

1. unverändert

2. Zur Verwirklichung des Deckblattes zum Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden :


a) öffentliche Auslegung und Anzeigeverfahren - Deckblatt 1 Bebauungsplan

Alle weiteren Festsetzungen des rechtverbindlichen Bebauungsplanes 'Bergstrasse' bleiben durch das Deckblatt 1 unberührt und gelten unverändert.

Buchbach, den 28.05.2013

Schwindegg, den 25. Sep. 2013

Thalmeier -Architekten



Thalmeier Martin, 2. Bürgermeister

