

BEBAUUNGSPLAN

“SÜDLICH der ZUGSPITZSTRASSE“ M 1:1000

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

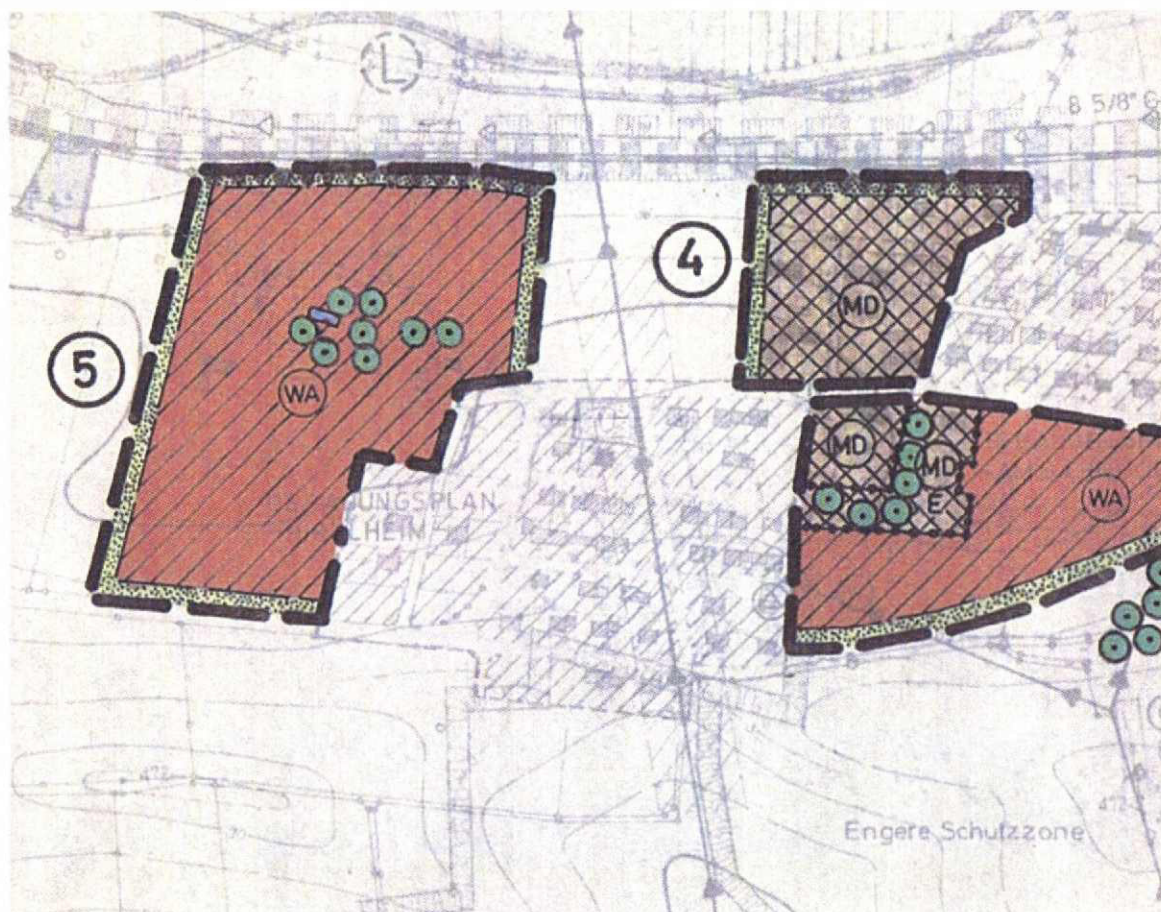
Die Gemeinde Schwindegg erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13, 13 a und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 diesen

**Bebauungsplan als Satzung**

Fertigungsdaten:

Vorentwurf	am	12.09.2017	Entwurf	am	19.12.2017
			<b>SATZUNG</b>	i.d.F.v.	19.12.2017
				geä.	10.04.2018

AUSSCHNITT aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der GEMEINDE SCHWINDEGG M 1 : 5000  
vom 26.08.1982, mit 2. ÄNDERUNG vom 15.01.1990



**ENTWURFSVERFASSER:**

**THOMAS SCHWARZENBÖCK**  
ARCHITEKT - STADTPLANER  
HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG  
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7  
E-MAIL [info@schwarzenboeck.com](mailto:info@schwarzenboeck.com)

## A) FESTSETZUNGEN

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



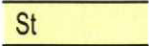
### 1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert:  
 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): **max. 0,35** und  
 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO): **max. 0,50**  
 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- 1.3 **U+I** Unter-, Erd- u. Dachgeschoss, max. 2 „Vollgeschosse“  
*(redaktioneller Hinweis zum Begriff „Vollgeschoss“:  
 Auf die Überleitungsvorschrift des Art. 83 Abs. 7 BayBO wird verwiesen.)*


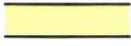


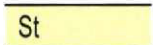
### 2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt:  
 - - - - - Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO  
 Wintergärten dürfen die Baugrenze max. 2,0 m, insgesamt jedoch max. mit 12 m<sup>2</sup> Grundfläche, überschreiten.
- 2.2 **o** Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 2.4 Die Zahl der Wohneinheiten wird auf max. 2 WE/Wohngebäude begrenzt.
- 2.5 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt und einer Gesamtlänge von max. 5 m je Grundstücksgrenze sind in Grenz- bzw. grenznaher Bebauung zulässig, wenn die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 und Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO erfüllt werden.
3. entfällt

### 4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude


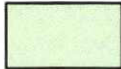
- 4.1  Flächen-Umgrenzung für Garagen, alternativ können die Garagen im Hauptbaukörper integriert werden.
- 4.2  Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind. 5,0 m
- 4.3  Fläche für Stellplätze, Stellplatztiefe mind. 5,0 m
- 4.4 Folgender Stellplatzschlüssel pro Wohneinheit wird festgesetzt:  
 mind. 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit,  
 die Garagenzufahrt kann als Stellplatz nicht angerechnet werden.
- 5.-10. entfällt

## 11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 11.2  Öffentliche Fläche als Feldweg, unversiegelt mit Schotterrasen, Kies o.ä.
- 11.3  Vorhaltung als Öffentliche Fläche für spätere Erschließungsanbindung nach Westen, ohne Oberflächenversiegelung
- 11.4 frei
- 11.5  Öffentlicher Mehrzweckstreifen für Ver- u. Entsorgungsleitungen; die Anlage mit Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster o.ä. erfolgt als Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde, Nutzung und Pflege wird den Angrenzern durch Kaufvertrag übertragen.
- 11.6  Private, nicht einzufriedende Flächen als straßenseitige Vorgartenzone mit Pkw-Stellplätzen, Hauszugang und Garagenzufahrt. Diese Vorgartenbereiche sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- 11.7 Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen.

12.-14. entfällt

## 15. Grünordnung

- 15.1 frei
- 15.2 **Private Grünflächen**
- 15.2.1  Baum, neu zu pflanzen  
Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 für Laub- bzw. Obstbäume gemäß Artenliste, ausschließlich als Hochstämme. Baumstandorte im Planteil sind innerhalb der Grundstücke variabel, in Verteilung und Gesamtzahl jedoch verbindlich.
- 15.2.2 Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer Baum, Kleinbaum oder Obsthochstamm gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich sind mind. 10 % der Freiflächen der Baugrundstücke mit standortgerechten Sträuchern lt. Artenliste zu bepflanzen.
- 15.2.3  Private Randeingrünung mit Obstbäumen lt. Artenliste, ausschließlich als Hochstämme.  
Nadelgehölze aller Art sowie exotische, buntlaubige Züchtungen von Gehölzen dürfen nicht verwendet werden.  
Zusätzlich ist die Grundstücksgrenze zur freien Landschaft hin zu mindestens 50% und in einer Breite von 3 m mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die restliche Fläche der Randeingrünung ist als Wiese anzulegen. Innerhalb der Randeingrünung sind Versiegelungen und bauliche Anlagen jeder Art unzulässig. Die Fläche ist als Randeingrünung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 15.2.4 Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung des Gebäudes vorzunehmen.

## 15.3

**Artenliste**

Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

**Laubbäume**

	Obstbaum-Hochstämme, alte lokaltypische Sorten	
	Acer campestre	Feld-Ahorn
Pflanzqualität:	Carpinus betulus	Hainbuche
H, 3xv, mB, 14-16	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche	

**Sträucher**

	Cornus mas	Kornelkirsche
	Corylus avellana	Hasel
Pflanzqualität:	Crataegus monogyna	Eingr. Weissdorn
Str, 2xv, 60-100	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hunds-Rose
	Sambucus nigra	Schw. Holunder
	Viburnum lantana	Woll. Schneeball

**Rank- und Kletterpflanzen:**

Clematis in Arten und Sorten - Waldrebe in Arten und Sorten  
 Hedera helix - Efeu  
 Lonicera in Arten - kletternde Heckenkirsche in Arten  
 Rosa in Sorten - Kletterrosen in Sorten  
 Vitis in Arten - Weinrebe in Arten

**Negativliste:**

Pflanzungen aus Thuja (Lebensbaum), buntlaubigen Gehölzen und Nadelgehölzen sind nicht erlaubt

16.-25. entfällt

**26. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13b Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß §§ 13 Abs.3 u. 13a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die laut B-Plan zulässigen Vorhaben begründen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

**27. Geltungsbereich**

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

**28. Vermassung**

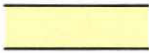
Vermassung in Metern, z.B. 4,5 m

## 29. Bauliche Gestaltung

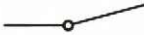






In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

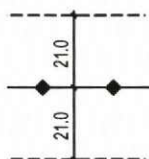
### Höhenentwicklung der Gebäude:

- 29.01 Am südlichen u. westlichen Baugebietsrand sind auf den äußeren 2 m der Eingrünungsflächen Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabungen und Anschüttungen unzulässig.
- 29.02 Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche max. im Rahmen der beigehefteten Höhenschnitte erfolgen.
- Im hängigen Gelände sind durch Anschluss-Zwänge an Bauwerke und öffentliche Verkehrsflächen bedingte Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Sie sind gleichmäßig verlaufend über das gesamte Grundstück niveaugleich anzuschließen an talseitige und seitliche Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen und zum äußeren Rand des Baugebietes.
- Stützmauern aus Beton- oder Natursteinen (Tuffsteine, Kalkblöcke o.ä.) sind bis max. 1,20 m Höhe über Gelände zulässig. Größere Höhendifferenzen sind terrassenförmig in Höhensprüngen von max. 0,60 m abgestuft unter einem Böschungswinkel von max. 45° auszubilden. Diese Stützmauern sind dauerhaft zu begrünen.
- Sämtliche Veränderungen am Gelände sind sowohl im Grundriss als auch in allen Ansicht- u. Schnittzeichnungen bis über die Grundstücksgrenzen hinaus exakt darzustellen und zu bemaßen (mind. ein Längs- und ein Querschnitt).
- Die Höhenlage der Gebäude und Garagen wird wegen dem bewegten Gelände bezogen auf die max. zulässige Oberkante Fertigfußboden im Untergeschoss (talseitig) über NN entsprechend beigefügten Höhenschnitten, die Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind, wie folgt festgesetzt:
- |  |    |               |    |           |
|--|----|---------------|----|-----------|
| Parz. 1  | UG | 458,75 NN und | Ga | 456,25 NN |
| Parz. 2  | UG | 457,60 NN und | Ga | 455,00 NN |
| Parz. 3  | UG | 456,00 NN und | Ga | 458,50 NN |
| Bei Garage und Wohnhaus darf die maximale Bauwerkshöhe von <u>463,00 NN</u> nicht überschritten werden |    |               |    |           |
| Parz. 4  | UG | 453,75 NN und | Ga | 455,35 NN |
| Parz. 5  | UG | 452,25 NN und | Ga | 454,25 NN |
- Zur Sicherstellung der Einhaltung der Höhenlage der Wohn- und Nebengebäude wird im Sinne von Art. 68 Abs. 6 Satz 2 BayBO eine Abnahme der Absteckung und Höhenlage (Schnurgerüstabnahme) durch einen von der Gemeinde beauftragten Vermessungs-Ingenieur vor dem Humusabtrag mit einer zusätzlichen Kontrolle nach Herstellung der Bodenplatte bzw. Kellerdecke festgesetzt.
- 29.03 Die Wandhöhe bemisst sich ab Oberkante-Fertigfußboden im Untergeschoss (talseitig) bis UK-Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand und wird mit **max. 5,50 m** festgesetzt.
- 29.04 **Gestaltung des Daches:**  
Es sind nur Satteldächer zulässig, die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, Dacheinschnitte sind unzulässig, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.
- 29.05 Die Dachneigung wird von **20 bis max. 30 Grad** festgesetzt, ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind unzulässig.

- 29.06 Als Dacheindeckung sind für Wohngebäude naturrote, rotbraune oder anthrazitgraue Ziegel oder Dachsteine zulässig.  
Neben Satteldächern sind für Garagen und Nebengebäude auch Flachdächer sowie flach geneigte Sattel- oder Pultdächer mit Neigung < 10°, mit Extensivbegrünung, Faserzementplatten oder beschichteten Profiblechen zulässig;  
für Anbauten (Wintergärten o.ä.) sind auch Glasdächer zulässig.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dächern sind zulässig, die Dachkanten dürfen nicht überschritten werden.
- 29.07 Dachgauben sind nicht zulässig.
- 29.08 Pro Haus ist max. 1 Quer- bzw. Zwerchgiebel zulässig.  
Die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, der Quergiebel-First muss mind. 0,50 m unter dem Hauptgebäude-First liegen.
- 29.09 **Einfriedungen:**  
 Bei mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen (siehe Ziff. 11.6) darf die Einfriedung erst auf der grundstückseitigen Begrenzungslinie errichtet werden.
- 29.10 Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,10 m zulässig als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern oder als Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben.  
Alle Einfriedungen sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen. Einfriedungssockel, die über das Gelände herausragen, sind unzulässig.
- 29.11 Einfriedungen und/oder Hecken zu angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen an den westlichen und südlichen Baugebietsgrenzen sind nur mit mind. 1 m Abstand von der Grundstücksgrenze zulässig.

## B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
-  Höhenschichtlinie, z.B. 455,00 NN
- 630** Flurstücknummer, z.B. 630
-  Vorhandene Wohngebäude
-  Vorhandene Nebengebäude
-  Vorgeschlagene Bebauung
-  Parzellen-Nummer, z.B. 3



### 110 kV-Bahnstrom-Freileitung Nr. 410, Rosenheim - Landshut

der DB Energie GmbH mit Baubeschränkungszone 21 m und Schutzstreifen 30 m, jeweils beidseitig der Leitungssachse.

Innerhalb des 30 m Schutzstreifens und der 21 m Baubeschränkungszone bestehen Bau- und Bepflanzungs-Beschränkungen: Die Bauwerkshöhe wird auf max. NN- Höhe von der DB Energie GmbH beschränkt.

Änderungen am Geländeniveau (z.B. Aufschüttungen, Lagerung von Material usw.) dürfen innerhalb des 30 m-Schutzstreifens nicht ohne weiteres durchgeführt werden.

Eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher – ausgehend vom bestehenden Geländeniveau – in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.

Innerhalb des Gefährdungsbereiches ist für Bauwerke eine Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gem. DIN VDE 0132 erforderlich, müssen die Dacheindeckungen DIN 4102-7 entsprechen, muss unter Umständen unter den Leiterseilen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden,

kann es zu Beeinflussung von Monitoren und sonstigen empfindlichen Geräten durch elektrische und magnetische Felder kommen.

Alle geplanten Maßnahmen innerhalb der 30 m-Schutzzone sind vom jeweiligen Grundeigentümer vorher mit der DB-Energie GmbH abzustimmen, Planunterlagen sind mit exakten Angaben zu Lage und NN-Höhe zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorzulegen.

Für Bauwerke im Schutzbereich wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich möglicher Einschränkungen durch die Bahnstromleitung mit Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie durchzuführen.

Die endgültigen Baupläne sind der DB Energie GmbH rechtzeitig vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen.

Der Bauantrag muss einen maßstäblichen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete, maßstabsgerechte Angaben über die Lage und die ü.NN-Höhen des geplanten Bauwerks einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, Lichtkuppen, Dachgauben, Absturzsicherungen usw.) beinhalten. Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Bauvoranfrage/des Bauantrags die von Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben.

#### Erschließungs-voraussetzungen:

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

Anfallendes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Fahrflächen ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Bei der Versickerung des Regenwassers sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten, die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen:

Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluss.

## Hinweise zur

### Hangbebauung und möglichen Gefahren aus Starkregenereignissen:

Das Baugebiet befindet sich an einem Hang, das Gelände fällt vom höchsten bis zum tiefsten Punkt ca. 10 m nach Südosten ab. Auf den Höhenplan mit Geländeschnitten und die Ausführungen in Ziff. 2 der Begründung „Angaben zum Plangebiet“ sowie nachfolgende Empfehlungen zur Vermeidung evtl. Folgeschäden wird ausdrücklich hingewiesen:

Im Planungsgebiet kann Schichtenwasser auftreten und muss bedingt durch die Hanglage und „Starkregenereignisse“ (Gewitter, Hagel etc.) mit flächenhaftem Abfluss von Wasser (und evtl. Schlamm sowie Erosionserscheinungen) und flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken gerechnet werden.

Daher sind für sogenannte „Starkregen-Ereignisse“, die bedingt durch Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen und flächendeckend auch in ebenem Gelände auftreten können, auf den Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen. Wohngebäude und Garagen sollen so errichtet werden, dass zwischen den Baukörpern das Oberflächenwasser ungehindert ablaufen kann.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus der genannten Gefährdung wird den Bauherrn empfohlen, die Gebäude so zu errichten und die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist und Außenwände und Lichtschächte oder sonstige Öffnungen entsprechend abgedichtet und abgesichert werden.

Dabei soll lt. WWA- Empfehlung die Rohfußbodenoberkante der Gebäude im EG mindestens ca. 25 cm über OK- Gelände bzw. Straße liegen und bis zu dieser Höhe die Keller inkl. aller Öffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen u.dgl. wasserdicht und auftriebsicher ausgebildet werden und Lichtgräben für Kellerausbauten so konstruiert sein, dass weder Grund- noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschadensversicherung (Flyer des STMUV „Voraus denken – elementar versichern“, weitere Informationen: [www.elementar-versichern.de](http://www.elementar-versichern.de)) und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit“ ([www.bmub.bund.de/P3275](http://www.bmub.bund.de/P3275)) wird ergänzend hingewiesen.

## Regenerative Energien:

Bezüglich Förderung, regenerativer Energien wird empfohlen, sich vorab mit dem Landratsamt Mühldorf am Inn und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen, da der geologische Aufbau und die Grundwasserverhältnisse des Standorts entscheidend die grundsätzlichen Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrundes bestimmen.

## Immissionen:

Bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist eine Belästigung durch Geruch, Staub und Lärm nicht auszuschließen. Dies ist bei guter fachlicher Praxis zu dulden. Gleiches gilt für Immissionen, die unmittelbar von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen.

## Grünordnung:

Die Grenzabstände laut Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten gem. Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.).



- Meldepflicht:** Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 BayDSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Kartengrundlage:** Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000  
Digitale Flurkarte (DFK) von Gde. v. 12.09.2017  
digitaler Flurkartenauszug (DFK) der Gemeinde Stand: ca. Juni 2017
- Maßentnahme:** Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

c) Verfahrensvermerke zur B-Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b i. Verb. mit §§ 13 u. 13a BauGB

**1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **12.09.2017** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **08.11.2017** ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 13, 13a und 13b BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom **16.11.2017** bis einschließlich **01.12.2017** stattgefunden.

**2. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom **19.12.2017** mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom **01.02.2018** bis einschließlich **05.03.2018** öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am **23.01.2018** ortsüblich bekannt gemacht.

**3. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **19.12.2017** wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom **01.02.2018** bis einschließlich **05.03.2018** beteiligt.

**4. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **10.04.2018** den Bebauungsplan in der Fassung vom **19.12.2017**, geä. **10.04.2018** gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB** als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den 24.04.2018




  
.....  
Dr. Karl Dürner, 1. Bürgermeister

**5. Ausgefertigt:**

Schwindegg, den 02.05.2018



  
.....  
Dr. Karl Dürner, 1. Bürgermeister

**6. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach **§ 10 Abs. 3 BauGB** erfolgte ortsüblich durch Aushang am 30.05.2018. Der Bebauungsplan mit 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).

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

Schwindegg, den 04.06.2018



  
.....  
Dr. Karl Dürner, 1. Bürgermeister

D) Begründung zur B-Planaufstellungder **GEMEINDE Schwindegg**Vorentwurf **12.09.2017**Entwurf **19.12.2017**für das Gebiet: **“SÜDLICH der ZUGSPITZSTRASSE“****1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:**

Der B-Plan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwindegg v. 26.08.1982 mit 2. Änderung i.d.F.v. 15.01.1990 entwickelt.

Der Planbereich ist dort als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, er befindet sich daher planungsrechtlich im Außenbereich.

Diese Bauleitplanung dient ausschließlich der Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile und Bebauungsplangebiete nach § 30 BauGB anschließen. Der Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> für die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird nicht erreicht.

Netto-Bauland lt. Flächenaufgliederung = 4.740 m<sup>2</sup>  
bei GRZ 0,35 ergibt sich eine max. Grundfläche von 1.659 m<sup>2</sup> < 10.000 m<sup>2</sup>.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt daher als Bebauungsplan durch „**Einbeziehung von Außenbereichsflächen**“ nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB.

Die Darstellung der B-Planfläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwindegg ist im Zuge der nächsten Änderung anzupassen.

**2. Angaben zum Plangebiet:**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im südwestlichen Ortsrand von Schwindegg und schließt im Norden an vorhandene Bebauung des Baugebietes „Hirzheim“ an. Das neue Baugebiet wird von Norden über die vorh. Gemeindestraße (Zugspitzstraße) erschlossen. Im Osten und Süden wird das Baugebiet von einer Feldfahrt begrenzt, daran anschließend und im Westen geht es in die freie Kulturlandschaft über.

Das Plangebiet beinhaltet das Grundstück mit FI-Nr. 630 und Teilflächen der FI-Nr. 627 der Gmkg. Schwindegg.

Das Gelände ist insgesamt „stark bewegt“ und fällt annähernd gleichmäßig Richtung Südosten ca. 10 m ab. Im Abschnitt B) wird unter „**Hinweise zur Hangbebauung**“ auf mögliche Gefahren durch sogenannte „Starkregen-Ereignisse“ verwiesen und werden Vermeidungsmaßnahmen empfohlen.

Bei der Erschließungsplanung wurde von der Gemeinde im Baugebiet insgesamt darauf geachtet, dass wild abfließendes Schicht- und Hangwasser mittels Gräben nördlich der Stichstraße und nördlich vom im Süden angrenzenden Feldweg zurück gehalten und ordnungsgemäß abgeleitet wird.

Zum Grundwasserstand und zur Sickerfähigkeit des Untergrundes liegt ein Gutachten vor. Das Ergebnis wurde vom Ing.-Büro Sehlhoff GmbH bei Planung der Beseitigung des Oberflächenwassers mit Sickerdolen, -gräben und Rigolen berücksichtigt.

Die vorliegende Baugrunderkundung v. 17.10.2014 kann bei der Gemeinde informativ, jedoch ohne Gewährleistung, eingesehen werden. Aufgrund der vorgefundenen wechselnden Baugrundverhältnisse wird vom Baugrundsachverständigen dringend empfohlen, für jede Parzelle eigene Erkundungen durchzuführen und das Gründungskonzept auf die tatsächlich vorliegenden Baugrundverhältnisse abzustimmen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

ist **keine** Bebauung vorhanden

und **kein** Baumbestand vorhanden.

Der Planbereich hat insgesamt eine Fläche von **ca. 0,6115 ha**.

### 3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden.

Mangels der Bereitschaft von Grundstücksbesitzern, deren Flächen im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen ausgewiesen sind, muss die Gemeinde zur Sicherstellung ihrer kommunalen Pflichten und zur Weiterentwicklung der Gemeinde neue Flächen ausweisen die in absehbarer Zeit verfügbar sind.

Durch wiederholte Einwendungen – auch von Seiten des Gemeinderates – wurde zur 15. Änderung des FNP der Gemeinde Schwindegg erst kürzlich der Vorentwurf beschlossen. Die Verfahren nach §§ 3.1, 4.1 BauGB werden zwar in den nächsten Tagen begonnen, aufgrund des bisherigen Widerstandes muss jedoch von einem größeren Zeitrahmen bis zum Feststellungsbeschluss ausgegangen werden. Für die Gemeinde ist es daher wichtig kurzfristige Möglichkeiten zur Baulandausweisung zu nutzen.

Die Gemeinde Schwindegg verfügt derzeit über kein einziges Baugrundstück im gesamten Gemeindebereich. Dies gilt für Wohnbau- und für Gewerbeflächen.

Alle noch unbebauten Grundstücke befinden sich im Privatbesitz. Teilweise liegen hierzu bereits Bauanträge der neuen Eigentümer vor. Aus Sicht der Gemeinde ist davon auszugehen, dass bis Ende 2018 nur noch max. 8-9 unbebaute Wohnbaugrundstücke in Privatbesitz im Gemeindebereich vorhanden sein werden.

Des Weiteren verfügt die Gemeinde weder über leerstehende Bausubstanz, Brach- noch sonstige Flächen, die zur Innenentwicklung genutzt werden könnten.

Bezüglich Nachverdichtung gab es bisher nur vereinzelte Anfragen, die von der Gemeinde durch B-Planänderung bzw. entsprechende Stellungnahme nach § 34 BauGB positiv unterstützt wurden und auch künftig unterstützt werden.

Für die Baugebiete „Am Bahnhof“ und „Goldachsiedlung“ wurden bereits vor dem Jahr 2000 Nachverdichtungen durch entsprechende B-Planänderungen ermöglicht, die bis dato jedoch nur vereinzelt von den Eigentümern beansprucht worden sind.

Auf der Gemeinde lastet daher im Hinblick auf den beabsichtigten 2-gleisigen Ausbau der Bahnlinie München-Mühldorf und die geplante Fertigstellung der Bundesautobahn A94 im Jahr 2019 ein großer Siedlungsdruck. Den laufenden Anfragen nach Baugrundstücken konnte in den letzten Jahren mangels Flächen nicht nachgekommen werden. Dadurch sind in den letzten Jahren bereits viele „nachgeborene“ Schwindegger in Nachbargemeinden abgesiedelt, wo Grundstücke verfügbar waren. Diese Abwanderung schwächt die Dorfgemeinschaft. Örtliche Vereine, insbesondere die örtliche freiwillige Feuerwehr, beklagen und befürchten weiteren Mitgliederschwund der in Folge zur Einschränkung der Leistungsfähigkeit führen könnte.

Damit die Nutzung der vorhandenen kommunalen Einrichtungen wie Kinderkrippe, Kindergarten und Schule etc. auch künftig gesichert ist, sieht sich die Gemeinde veranlasst, durch diese Bauleitplanung den Entwicklungstendenzen gerecht zu werden.

Beim Plangebiet handelt es sich auf Grund der Lage am westlichen Ortsrand von Schwindegg in Hirzlheim, mit dem bereits vorhandenen Wohngebiet, um einen angelegenen Standort. Bedingt durch die Lage können im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden vorhandene Potentiale der Straßenschließung genutzt und wirtschaftliche Bauweisen ermöglicht werden.

Ein weiteres Ziel der Neuausweisung von Wohnbauflächen ist, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen und sozial stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten.

Aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen und dem dringenden Bedarf an Baugrundstücken hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, mit Ausweisung der Fläche wieder Baulandreserven zu schaffen. Da für Wohnbauflächen in Schwindegg erheblicher Bedarf besteht, ist diese Bauleitplanung städtebaulich begründet.

Durch eine lockere, ortsplanerisch verträgliche Bauleitplanung soll eine maßvolle Bebauung mit 5 Wohnhäusern ermöglicht werden.

#### 4. Geplante bauliche Nutzung:

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

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
<b>WA-</b> Allgem. Wohngebiet § 4 BauNVO	<b>0,6115 ha</b>

#### Im Baugebiet sind neu vorgesehen:

5	II- geschößige Wohngebäude mit	ca. 8	Wohneinheiten u.
		ca. 10	Garagen- Stp.

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Bei durchschnittlicher Belegung von 3,0 Personen/Wohnung, werden dann ca. 24 Personen mit ca. 2-3 schulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

Flächenverhältnisse:

s. Aufgliederung letzte Seite (Anhang)

#### 5. Erschließung und Finanzierung:

Das Baugebiet erhält über vorhandene Gemeindestraßen Anschluss an das überörtliche Wegenetz. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Zugspitzstraße und endet im neuen Baugebiet mit einer kleinen Wendeanlage.

Diese kann aufgrund der Abmessungen nicht von Müllfahrzeugen angefahren werden, die Müllgefäße der betroffenen Grundstücke sind daher von den Anliegern an der Einmündung zur Zugspitzstraße bereitzustellen.

Um sich eine weitere Siedlungsentwicklung in diesem Bereich nicht zu verbauen, wird für die spätere Verlängerung der Erschließungsstraße in Richtung Westen eine öffentliche Fläche freigehalten.

Die **Wasserversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage **der Isener-Gruppe**

Der Anschluss ist möglich ab ca. *Sommer 2018*

Die **Abwasser** werden abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation **der Gemeinde**, Kanalnetz im Trenn – System.

Der Anschluss ist möglich ab ca. *Sommer 2018*

Die **Stromversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU- **Westenthanner GmbH**

Der Anschluss ist möglich ab ca. *Sommer 2018*

Die **Abfall-Beseitigung** ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises.

Eine **Kostenschätzung** für die Erschließung des Baugebietes wird im Rahmen der Erschließungsplanung vom Ing- Büro *Sehlhoff GmbH, Vilsbiburg* aufgestellt.

Die **Finanzierung** ist wie folgt vorgesehen:

Die Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde werden im Haushaltsplan bereitgestellt, die Umlage der Erschließungskosten erfolgt nach den gültigen Satzungen.

Die KAG- Kosten (Wasser u. Kanal) werden nach den örtlichen Beitrags- u. Gebührensatzungen umgelegt.

**6. Verfahrenshinweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:**

Da der Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht erreicht wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan durch „**Einbeziehung von Außenbereichsflächen**“ nach § 13b BauGB im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

**7. Voraussichtliche Auswirkungen des Bebauungsplanes:**

Durch die Ausweisung dieses neuen Baugebietes kann der dringliche Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde, überwiegend für die einheimische Bevölkerung, abgedeckt und ein geordnetes Wachstum der Gemeinde gesichert werden.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird, ein Sozialplan nach § 180 BauGB ist daher nicht erforderlich.

**8. Weitere Erläuterungen:**

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

Die **Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten** (Ziff. A 2.5) wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Eine höhere Ausnutzung würde zu Baukörpern führen, die sich in die dörflich geprägte Umgebungs-Bebauung am Ortsrand nicht einfügen.

Für die **max. Baukörperhöhen** nach Ziff. 29.01 wurde als Bezug das Maß von OK-Fertigfußboden im UG und die Unterkante der Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand festgelegt, da diese Maßbezüge gut kontrollierbar sind und keine Höhenkonflikte durch große Dämmstärken (z.B. bei Passivhäusern) auf den Dachflächen entstehen können.

**Satzungsbeschluss v. 10.04.2018:**

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden eingearbeitet und die Verfahrensvermerke ergänzt.

Der Planteil ist bis auf Anpassung des Baufensters Parz. 3 unverändert, ergänzte Festsetzungen u. Hinweise sind in der Schriftfarbe „blau“ hervorgehoben.

**Anhang:**

1 Blatt Flächenaufgliederung

**Weitere Bestandteile der Satzung, gesondert ausgefertigt:**

1 Planteil M 1:1000 i.d.F.v. 10.04.2018

1 Plan-Schemaschnitte M 1:500 mit Geländehöhen i.d.F.v. 10.04.2018

Vorentwurf: 12.09.2017  
 Entwurf: 19.12.2017  
 Satzung i.d.F.v. 19.12.2017  
 geä. 10.04.2018

**Ausgefertigt:**

Der Entwurfsverfasser:



Thomas Schwarzenböck  
 Architekt, Stadtplaner

Schwindegg, den 02.05.2018




Dr. Karl Dürner, 1. Bürgermeister

BV: **B-Plan "SÜDLICH der ZUGSPITZSTRASSE"**  
i.d.F.v. 19.12.2017, geä. 10.04.2018

**Satzung**

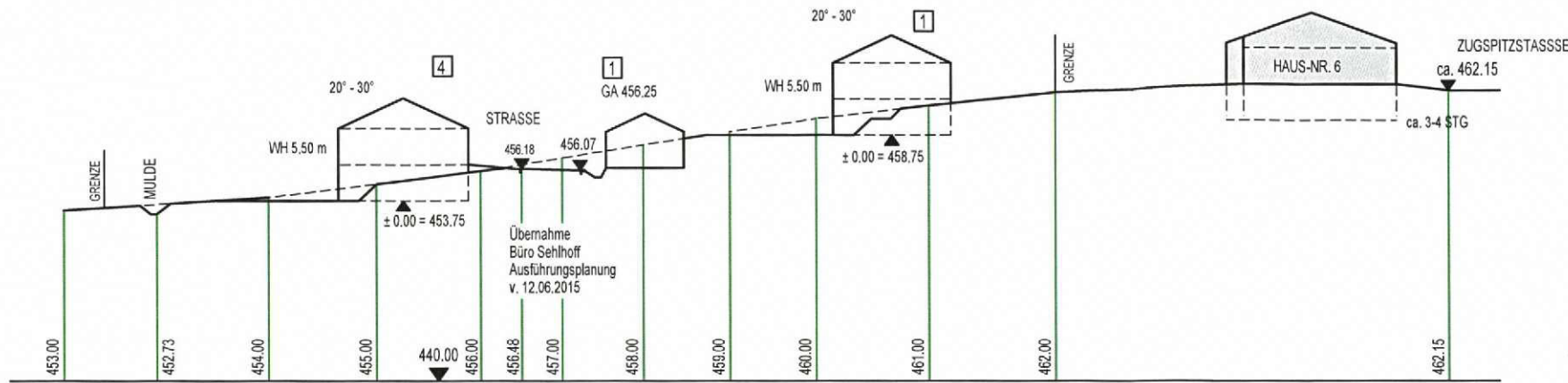
Bauherr: **GEMEINDE SCHWINDEGG**

**Zusammenstellung der ca. - Flächen lt. CAD-Berechnung:**

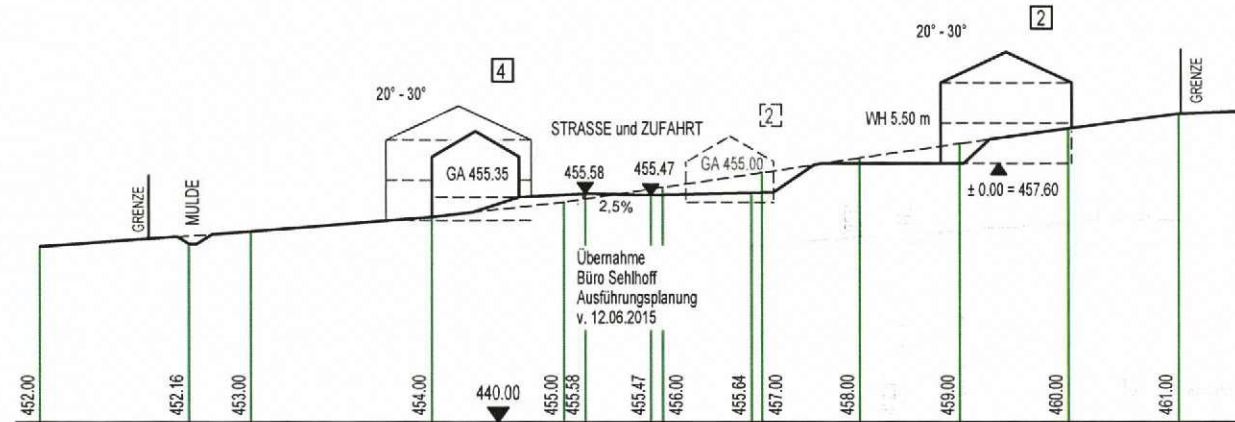
Nr.	Bezeichnung	Grundstücks-Teilflächen		Flächen-Su	Gesamt-Su	% -Verh.		
		Bauland	Eingrünung					
01	Parz. 01	690 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>				
02	Parz. 02	720 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	720 m <sup>2</sup>				
03	Parz. 03	705 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	835 m <sup>2</sup>				
04	Parz. 04	790 m <sup>2</sup>	390 m <sup>2</sup>	1.180 m <sup>2</sup>				
05	Parz. 05	765 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	1.105 m <sup>2</sup>				
	Parz.			0 m <sup>2</sup>				
	Zwischensumme- Netto-Bauland	3.670 m <sup>2</sup> 77,43 v.H.	1.070 m <sup>2</sup> 22,57 v.H.	4.740 m <sup>2</sup>	4.740 m <sup>2</sup>	77,51 v.H.		
06	Öffentl. Verkehrsflächen-Innen Straße u. Wendeanlage - Neu	425 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	425 m <sup>2</sup>	425 m <sup>2</sup>	6,95 v.H.	1375,00 m <sup>2</sup>	22,49 v.H.
07	Öffentl. Verkehrsfläche-Innen für spätere Anbindung	170 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	2,78 v.H.		
08	Öffentl. Verkehrsfläche- BESTAND Ausbauteil von vorh. Feldweg	285 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	285 m <sup>2</sup>	285 m <sup>2</sup>	4,66 v.H.		
09	Öffentl. Verkehrsfläche - BESTAND vorh. Feldweg, unversiegelt	495 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	495 m <sup>2</sup>	495 m <sup>2</sup>	8,09 v.H.		
	<b>ca. BRUTTO-GESAMTFLÄCHE</b>				<b>6.115 m<sup>2</sup></b>	100 v.H.		

Schwindegg 12.09./19.12.2017/10.04.2018

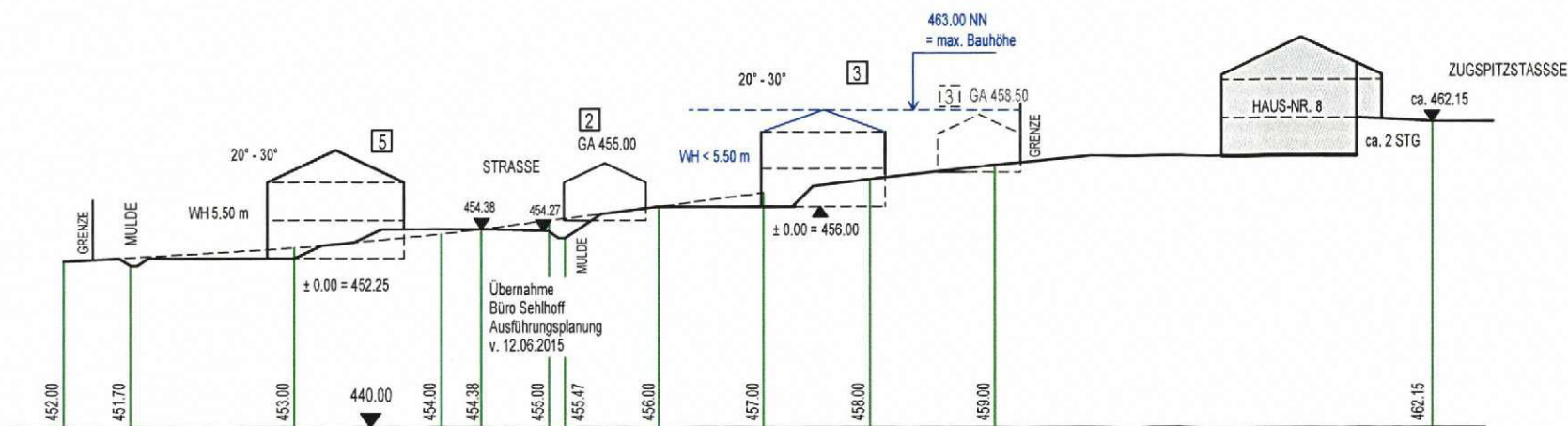
Thomas Schwarzenböck  
Architekt - Stadtplaner



SCHEMA GELÄNDESCHNITT 1-1



SCHEMA GELÄNDESCHNITT 2-2



SCHEMA GELÄNDESCHNITT 3-3

GEMEINDE SCHWINDEGG  
 LANDKREIS MÜHLDORF am INN

**SCHEMASCHNITTE**  
 mit Geländehöhen

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
 " SÜDLICH der ZUGSPITZSTRASSE "

M 1 : 500

FERTIGUNGSDATEN:

VORENTWURF AM **12.09.2017** ENTWURF AM **19.12.2017**  
 geä.: SATZUNG i.d.F.v. **19.12.2017**  
 geä. **10.04.2018**

ENTWURFSVERFASSER :  
**THOMAS SCHWARZENBÖCK**  
 ARCHITEKT - STADTPLANER  
 HERZOG - ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG  
 TEL: 08082 / 9420.6 FAX : 08082 / 9420.7  
 E-MAIL: info @ schwarzenboeck.com

AUSGEFERTIGT : .....02.05.2018

  
 DR. KARL DÜRNER  
 1. BÜRGERMEISTER







GEMEINDE SCHWINDEGG  
 LANDKREIS MÜHLDORF am INN

**PLANTEIL**

**AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
 " SÜDLICH der ZUGSPITZSTRASSE "**

M 1 : 1000

FERTIGUNGSDATEN:

VORENTWURF AM	<b>12.09.2017</b>	ENTWURF AM	<b>19.12.2017</b>
geä.:		SATZUNG i.d.F.v.	<b>19.12.2017</b>
		geä.	<b>10.04.2018</b>

ENTWURFSVERFASSER :  
**THOMAS SCHWARZENBÖCK**  
 ARCHITEKT - STADTPLANER  
 HERZOG - ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG  
 TEL: 08082 / 9420.6 FAX : 08082 / 9420.7  
 E-MAIL: info @ schwarzenboeck.com

AUSGEFERTIGT : ...02..05..2018.

*[Signature]*  
 DR. KARL DÜRNER  
 1. BÜRGERMEISTER

