

GEMEINDE SCHWINDEGG

LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANENS

Landratsamt
Mühlhofen
Eing.: 25. MRZ 1993

"HIRZLHEIM" - TEILGEBIET JENNERSTRASSE

M 1 : 1000

Die Bebauungsplan-Änderung 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) diese Bebauungsplan - Änderung als
S a t z u n g .

Fertigungsdaten:

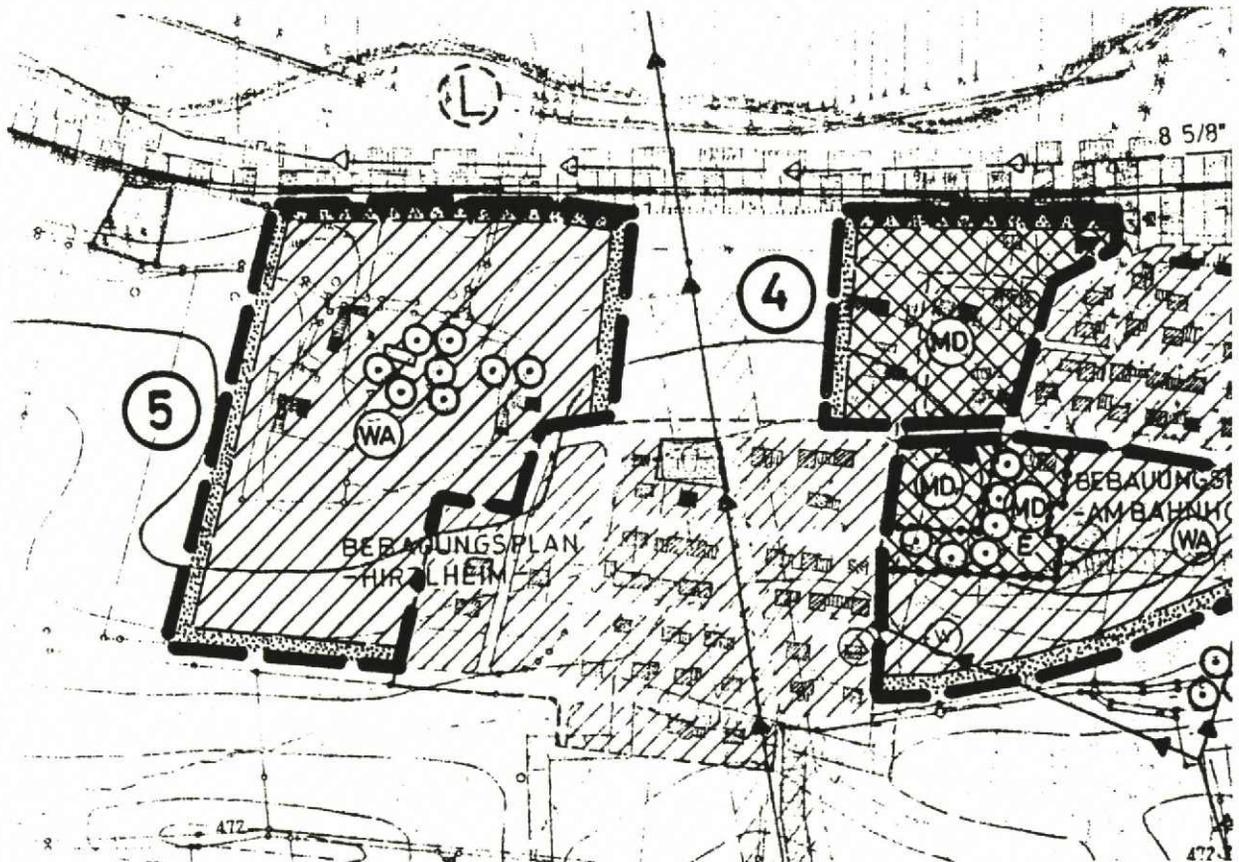
Vorentwurf am 02.07.1991;

Entwurf am 12.05.1992

Geändert - Ä am 14.07.1992

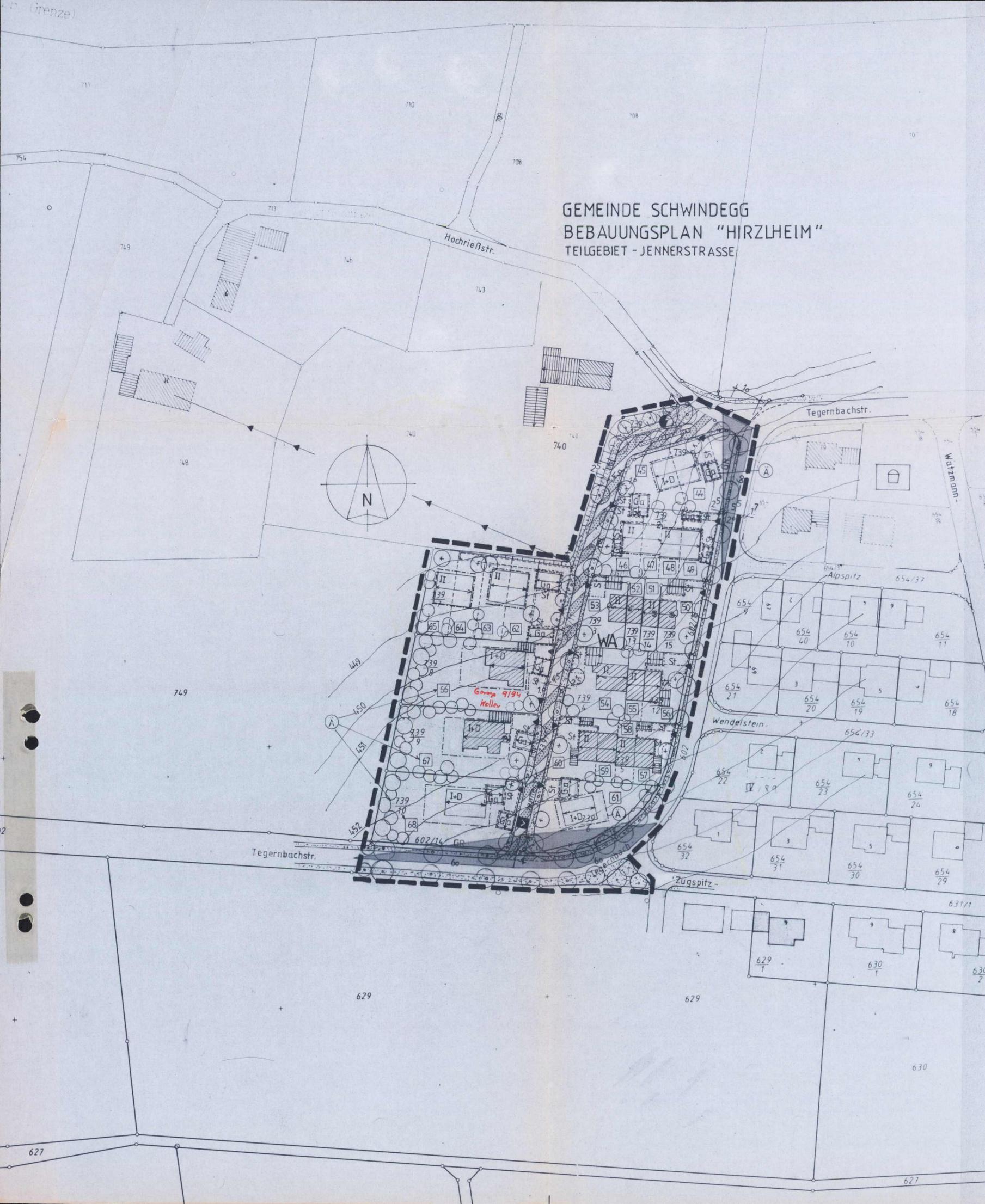
- Ä2 am 29.09.1992

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



PLANVERFASSER: ARCHITEKT - DIPL. ING. FH THOMAS SCHWARZENBÖCK
HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6, 8255 SCHWINDEGG
TELEFON 08082 / 5 2 5 2 - FAX 08082 / 5 8 4 4

BP_05_000



GEMEINDE SCHWINDEGG
 BEBAUUNGSPLAN "HIRZLHEIM"
 TEILGEBIET - JENNERSTRASSE

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom **04. Aug. 1992** bis **07. Sep. 1992** im Rathaus Schwindegg öffentlich ausgelegt.

Schwindegg, den **15. Okt. 1992**
 (1. Bürgermeister) *[Signature]* 

2. Die Gemeinde Schwindegg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **22. Sep. 1992** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den **15. Okt. 1992**
 (1. Bürgermeister) *[Signature]* 

3. Dem Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde der Bebauungsplan gem. § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt bestätigte mit Bescheid vom 08.01.1993 Az.: 61-610/2 Sg. 35/4 m, daß der Bebauungsplan bei Beachtung einer Auflage keine Rechtsvorschriften verletzt.

Mühldorf a. Inn, den 20.04.1993
[Signature]
 Rambold
 Landrat 

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am **22. Jan. 1993** ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab **22. Jan. 1993** eingesehen werden.

Schwindegg, den **18. März 1993**
 (1. Bürgermeister) *[Signature]* 

Landratsamt
 Mühldorf a. Inn
 Eing.: 25. MRZ 1993
 Nr. _____

GEMEINDE SCHWINDEGG PLANTEIL
 LANDKREIS MÜHLDORF a. INN
 ANDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
 "HIRZLHEIM" - TEILGEBIET JENNERSTRASSE
 M 1 : 1000

Vorentwurf am 02.07.1991; Entwurf am 12.05.1992
 Geändert ^A am 14.07.1992
^{A2} am 29.09.1992

PLANVERFASSER: ARCHITEKT - DIPL. ING. FH THOMAS SCHWARZENBOCK
 HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6, 8255 SCHWINDEGG
 TELEFON 08082 / 5 2 5 2 - FAX 08082 / 5 8 4 4

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 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- 1.3 Für jede Wohneinheit ist mind. 1 Garagenstellplatz zu errichten.
- 1.4 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:
 - (Ä) Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): max. 0,3,
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO): max. 0,6

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- 1.5 II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstwert
- 1.6 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.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt:

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. für Erker, Balkone etc.) ist gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.
- 2.3 Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.4 Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen. Dies gilt auch für die im Plan dargestellten Garagen. Andere untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
←-----→
Firstrichtung

3. Mindestgröße von Baugrundstücken

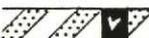
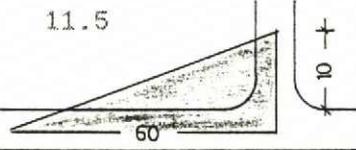
Mindestgrößen für die Baugrundstücke werden nicht festgesetzt.

(A2)

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

- 4.1 Ga Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen.
- 4.2  Umgrenzung der Flächen für Garagen. Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Neigung und Dachmaterial einheitlich und ohne Absatz auszuführen. Die ersteingereichte Garage hat Vorrang.
- 4.3 St Flächen für private Stellplätze, Stauraumtiefe mind. 5,00 m.
- 5.-10. entfällt

11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1  Straßenverkehrsfläche
- 11.2  Kombiniertes Geh- und Radweg
- 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
- 11.7  Einfahrt der Baugrundstücke in Pfeilrichtung

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, gegebenenfalls auch sandgeschlammte 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 nur in geringem Umfang nach Absprache mit der Kreisverwaltungsbehörde zulässig, sofern sie durch ein flaches Gefälle in die natürliche Geländeform einbezogen sind.

17.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen Gelände-Höhenschnitte (mind. je 1x längs und quer) zur Genehmigung vorzulegen.

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 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 Unterpflanzung mit standortgemäßen Ziergehölzen, blühenden Büschen bzw. bodendeckenden Sträuchern vorzusehen.
Dabei ist der Art.47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

25.2 Das Anpflanzen von buntlaubigen Laubgehölzen sowie blauenadeligen Nadelgehölzen ist in Vorgärten unzulässig.

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

25.4  Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemäße, heimische 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

27.1  Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

28. Vermaßung



Vermaßung in Metern, z.B. 5,5 m

29. Bauliche Gestaltung

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

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

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

29.1 Höhenentwicklung der Gebäude

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

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

29.1.3 Die max. Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:

I + D	4,50 m
II	6,50 m
Ga	3,00 m

29.1.4 Die maximale Kniestockhöhe darf vom Dachgeschoß-Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt Außenkante-Umfassungsmauer mit Oberkante-Dachhaut nicht mehr als 1,20 m betragen, die max. Wandhöhe (29.1.3) darf dabei jedoch nicht überschritten werden.

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. 6 : 5) aufweisen.

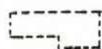
Der Dachfirst muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen. Doppelhaushälften dürfen, sofern nicht zeichnerisch im Plan festgesetzt, nicht zueinander versetzt sein.

- 29.2.2 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung der Gebäude.
- 29.2.3 Die Baukörper sind so zu gestalten daß ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht. Insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge, Loggien und eingeschnittene Balkone sowie unruhige Baukörpergliederung, Abschrägungen und dergleichen unzulässig.
- 29.3 **Gestaltung des Daches**
- 29.3.1 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.
Im gesamten Geltungsbereich sind für die Gebäude nur Satteldächer zugelassen.
- 29.3.2 Für die Neubauten wird die Dachneigung wie folgt festgesetzt:
II u. Ga: 25 bis 30 Grad
I+D: 30 bis 35 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).
- 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. 1.2 der Festsetzungen.
- 29.3.4 Solaranlagen (Sonnenkollektoren) sind zulässig, wenn sie im Einklang mit der Gestaltung des Gebäudes stehen.
- 29.3.5 Dachgauben sind nur als stehende Giebel- oder Schleppegauben bei Dachneigungen ab 35 Grad zulässig. Die Summe der Gaubenflächen darf 1/10 der jeweiligen Dachflächen-seite 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.
- 29.3.8 Der Einbau von Dachantennen ist unzulässig.

- 29.4. Fassadengestaltung
- 29.4.1 Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen.
- Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Flächen über 1,20 qm sind durch Sprossen oder Rahmen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Fenstergrößen müssen gleichgeneigte Diagonalen aufweisen.
- Fenster- und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, daß sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden.
- 29.4.2 Sonnenschutz und Einbruchssicherung sollten nur mittels Klapp- oder Schiebeläden vorgenommen werden.
- 29.4.3 Balkone sind in Holz auszuführen. Ubereckbalkone sind nur zulässig, sofern sie umlaufend sind und keine Gebäudeeinschnitte erfolgen.
- 29.4.4 Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk und Naturholz zulässig.
- Die Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszuführen und in hellen Tönen zu streichen.
- Stark strukturierte Putze, Zierputze sowie grell wirkende Farbanstriche sind nicht zugelassen.
- 29.4.5 Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Asbestzementplatten o.ä. sind unzulässig. Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz oder Mauerwerk ausgeführt werden.
- 29.4.6 Holzverschalungen mit stehender Verbretterung sind an den Traufseiten im Bereich der Kniestöcke und an den Giebeln ganzflächig zulässig.
- Die Holzteile dürfen nur mit hell- bis mittelbraunen, transparenten Imprägniermitteln oder Lacken behandelt werden, bei denen die natürliche Maserung des Holzes sichtbar bleibt.
- 29.5 Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen
- 29.5.1 Nebenanlagen wie Trafohäuschen oder ähnliche sind in Form, Farbe, Material und Dachart den übrigen Gebäuden anzupassen.
- 29.5.2 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder in baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen.
- 29.5.3 Mülltonnenboxen in Sicht-, Waschbeton o.ä. sind unzulässig.

29.6 Einfriedungen

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



Bei mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen für Geh- und 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 an den Straßenseiten 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



Aufzuhebende Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung



Höhenschichtlinien, z.B. 450.00 NN



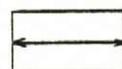
Flurstücknummer, z.B. 739/10



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude



Vorgeschlagene Bebauung



Parzellen-Nummer, z.B. 50

Ä2

Die Teilungsmöglichkeit der Baugrundstücke nach BayBO Art. 11 und BauGB § 19 sollte im Rahmen der zeichnerischen Darstellung erfolgen.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "HIRZLHEIM" in der Fassung vom 25.11.1974 werden durch diese Bebauungsplan-Änderung für das "TEILGEBIET JENNERSTRASSE" aufgehoben.

**Erschließungs-
voraussetzungen:**

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

Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000
Nr.: NO 7-22. 11+12, 16+17
Vermessungsamt Mühldorf a. Inn 1983
Stand: Juni 1991

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 **04. Aug. 1992** bis **07. Sep. 1992** im Rathaus Schwindegg öffentlich ausgelegt.

Schwindegg, den **15. Okt. 1992**

(1. Bürgermeister)



2. Die Gemeinde Schwindegg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **22. Sep. 1992** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den **15. Okt. 1992**

(1. Bürgermeister)



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

Mühldorf, den

.....

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am **22. Jan. 1993** ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab **22. Jan. 1993** eingesehen werden.

Schwindegg, den **18. März 1993**

(1. Bürgermeister)



BEGRÜNDUNG ZUR BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Nr..... der GEMEINDE SCHWINDEGG

vom 12.05.1992
Geändert am 14.07.1992
am 29.09.1992

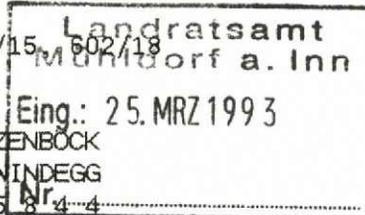
für das

Baugebiet: "HIRZLHEIM" - TEILGEBIET JENNERSTRASSE

umfassend die

Grundstücke

mit den Fl-Nr.: 739, 739/1 bis 739/15, 602*, 602/14, 602/15, 602/18
(die mit * bezeichneten teilweise)



PLANVERFASSER: ARCHITEKT - DIPL. ING. FH THOMAS SCHWARZENBOCK
HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6, 8255 SCHWINDEGG
TELEFON 08082 / 5 2 5 2 - FAX 08082 / 5 8 4 4

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwindegg vom 26.02.1982, geändert 22.09.88, entwickelt.
2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24.6.1974 - MAB1 S. 467) besteht nicht.
3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:
Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.

Ⓐ Die Änderung des alten Beb-Planes aus dem Jahr 1974 erfolgte auf Veranlassung des Landratsamtes Mühldorf a. Inn, da im Genehmigungsverfahren ständig mit Befreiungen gearbeitet werden mußte (Bauweise I/II-geschossig war geländebedingt nicht möglich). Ein weiterer Anlaß war der verkehrsberuhigte Straßenausbau.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt ca. 1000 m westlich des Ortskerns von Schwindegg, es grenzt an das Baugebiet: "Hirzlheim"

es hat eine Größe von 1,6100 ha.

2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	ca. 700 m,	Volksschule	ca. 1000 m,
Omnibushaltestelle	ca. 700 m,	Versorgungsläden	ca. 1200 m,
Kirche	ca. 1000 m		

3. Das Gelände fällt nach Norden ab, das Grundwasser liegt ca. 20 m unter dem Gelände.
4. Der Boden besteht aus reinem Lehm bis ca. 5 m Tiefe, darunter kiesvermischter Lehm.
Außergewöhnliche Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes sind nicht erforderlich, Hangwasser ist abzuleiten.
5. Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung ist folgende Bebauung vorhanden: 2 Einfam.-Häuser mit Garage auf Fl-Nr. 739/8 und /9,
1 Doppelhaushälfte mit - " - auf Fl-Nr. 739/4,
10 Reihenhäuser mit - " - auf Fl-Nr. 739/3, /5, /12-15

6. Es ist kein wesentlicher Baumbestand vorhanden
(nur Hausgärten Parz. 54, 66 + 67 angelegt).

...

C. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche	Fl-Nr. (die mit * bezeichneten teilweise)
WA - Allgem. Wohngebiet § 4 BauNVO	1,6100 ha	739, 739/1 bis 739/15, 602*, 602/14, 602/15, 602/18

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

- 19 II- geschoßige Wohngebäude mit ca. 20 Wohnungen,
- 6 I+D- geschoßige Wohngebäude mit ca. 8 Wohnungen.
- ca. 30 Garagen und ca. 8 Pkw-Stellplätze (öffentlich).

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von ca. 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

- ca. 96 Einwohner mit ca. 20 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. Flächenverhältnisse:

- a) Das Netto-Bauland (= Gesamtfläche aller Baugrundstücke) umfaßt: 1,2000 ha (1)
- Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen: (incl. Begleitgrün 400 m2) 0,1600 ha (2)
- Somit umfaßt das Brutto-Bauland (Summe 1-2) 1,3600 ha (3)
- Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen: Öffentliche Grünflächen (Hang-Böschung Fl-Nr. 739/1) 0,0300 ha (4)
- Gemeindestraße mit Begleitgrün und Gehsteig, die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen: 0,2200 ha (5)
- Somit umfaßt die Brutto-Baufläche (Summe 3-5) 1.6100 ha (6)

- b) Von der Brutto-Baufläche (6) entfallen auf
 - das Brutto-Bauland (3) 84,0 %
 - die örtl. Grün- u. Freiflächen (4) 2,0 %
 - die Flächen für Gemeinbedarf (5) 14,0 %
 - = 100 %

- c) Vom Brutto-Bauland (3) entfallen auf
 - das Netto-Bauland (1) 88,0 %
 - die Verkehrsflächen innere Erschl. (2) 12,0 %
 - = 100 %

d) Es ergibt sich eine

- ca. 20,6 Wohnungen je ha Brutto-Wohnbauland (3)
- ca. 23,3 Wohnungen je ha Netto-Wohnbauland (1)

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BauGB) bzw. eine Grenzregelung (§§ 80 ff BauGB) nicht erforderlich.

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Tegernbachstraße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden in einem Zuge hergestellt.
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der "Isener Gruppe".
Der Anschluß ist ab sofort möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Schwindegg.
Der Anschluß ist ab sofort möglich,
Kanalsystem in Trenn - System.
5. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des "EVU-Westenthanner".
Der Anschluß ist ab sofort möglich.
6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.
7. Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Schwindegg, ein Erschließungsvertrag ist nicht beabsichtigt.

F. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

	Kosten	Einnahmen
1. Für die Wasserversorgung		
Obliegt nicht der Gemeinde, sondern dem Versorgungsunternehmen "Isener Gruppe". Der Anschlußbeitrag ist durch Satzung geregelt.		
2. Für die Abwasserableitung		
a) ca. 170 m Straßenkanal 2 * DN250 a'550,- DM	93.500,-	
b) ca. 140 m Anschlußltg. 2 * DN150 a'200,- DM	28.000,-	
c) Änderungen - Erweiterung - der zentralen Kläranlage durch folgende Maßnahmen: = keine		
d) ca. 4 Kontrollschächte a'1800,- DM	7.200,-	
e) Erschließungsbeitrag (100 % der Kosten a -d)		128.700,-
f) Sonstige Anliegerleistungen = keine		
g) Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: ca. 1.200,- DM jährlich.		
Übertrag:	128.700,-	128.700,-

	----- Kosten -----	Einnahmen -----
Übertrag:	128.700,-	128.700,-
3. Für Straßen, Wege und Plätze		
a) Grunderwerb für ca. 1.600 m ² , a` 70,- DM	112.000,-	
b) Maßnahmen für Freilegung = keine		
c) Herstellung der Fahrbahnen ca. 900 m ² in 4,5 m Breite, a` 175,- DM	157.500,-	
d) Herstellung der Geh- u. Radwege ca. 650 m ² in 2,5 m Breite, a` 120,- DM	* 78.000,- *	
e) Herstellung Straßenbegleitgrün u. Parkbuchten ca. 700 m ² in 2,5+1,0 m Breite, a` 90,- DM	63.000,-	
ca. 850 m ² in 2,0+3,0 m Breite a` 90,- DM	* 76.500,- *	
f) Beleuchtung ca. 8 Einheiten a` 3.000,- DM	24.000,-	
g) Straßenentwässerung ca. 200 m, a` 100,- DM	20.000,-	
h) Erschließungsbeitrag (90 % der Kosten a -g, ohne * - *, = nicht umlagefähig, Gemeindestraße)		338.850,-
i) Sonstige Anliegerleistungen = keine		
k) Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: ca. 1.500,- DM jährlich.		
4. Für Parkflächen und Grünanlagen, die Erschließungs- anlagen sind gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB		
a) Grunderwerb für ca. 300 m ² , a` 70,- DM	21.000,-	
b) Maßnahmen für Freilegung = keine		
c) Herstellung der Grünanlagen (Hangböschung) ca. 300 m ² , a` 35,- DM	10.500,-	
d) Herstellung der Parkanlagen = entfällt		
e) Erschließungsbeitrag (90 % der Kosten a -d)		28.350,-
f) Sonstige Anliegerleistungen = keine		
g) Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: ca. 1.200,- DM jährlich.		
5. Sonstige Kosten		
a) Architektenleistung u. Nebenkosten ca.	10.000,-	
b) Projektierung von Straße und Kanal ca.	10.000,-	
c) Notar-, Vermessungs- u. Grundbuchgebühren ca.	30.000,-	
d) Anliegerleistungen = 100 %		50.000,-
6. Nachfolgelasten		
a) Verwaltungseinrichtungen = keine		
b) Schulische Einrichtungen = keine (z.B. Schulhaus-Erweiterung)		
c) Einrichtungen für die Jugend = keine (z.B. Kindergarten- od. Sportplatz-Erweiterung)		
Summe:	----- 741.200,- -----	----- 545.900,- -----

Der Gemeinde Schwindegg entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von 195.300,- DM
dazu jährliche Unterhaltungskosten in voraussichtlicher Höhe von 3.900,- DM.

7. Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

Die Mittel werden im Haushaltsplan bereitgestellt,
die Kostenumlage erfolgt nach den gültigen Satzungen.

G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. 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 (§ 180 Abs. 2 BauBG) ist daher nicht erforderlich.
2. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
 - a) Öffentliche Auslegung und Anzeigeverfahren - Bebauungsplan
 - b) Fertigstellung der Straßenerschließung, Kanal und Wasseranschl. vorhanden.

H. Weitere Erläuterungen

1. Das Baugebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.
2. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "HIRZLHEIM" in der Fassung vom 25.11.1974 werden durch diese Bebauungsplan-Änderung für das "TEILGEBIET JENNERSTRASSE" aufgehoben.
3. Die Änderung vom 29.09.1992 erfolgte nur im Textteil, die betroffenen Stellen sind mit Ä2 gekennzeichnet.

22. Juli 1992

Schwindegg, 12.05.1992
Geändert: 14.07.1992/29.09.1992

Schwindegg,

Der Planverfasser



Architekt Thomas Schwarzenböck

1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß

§ 3 Abs. 2 BauGB vom 04. Aug. 1992 mit 07. Sep. 1992 in Schwindegg, Rathaus Zi. 3... öffentlich ausgelegt.

Schwindegg, 15. Okt. 1992



1. Bürgermeister