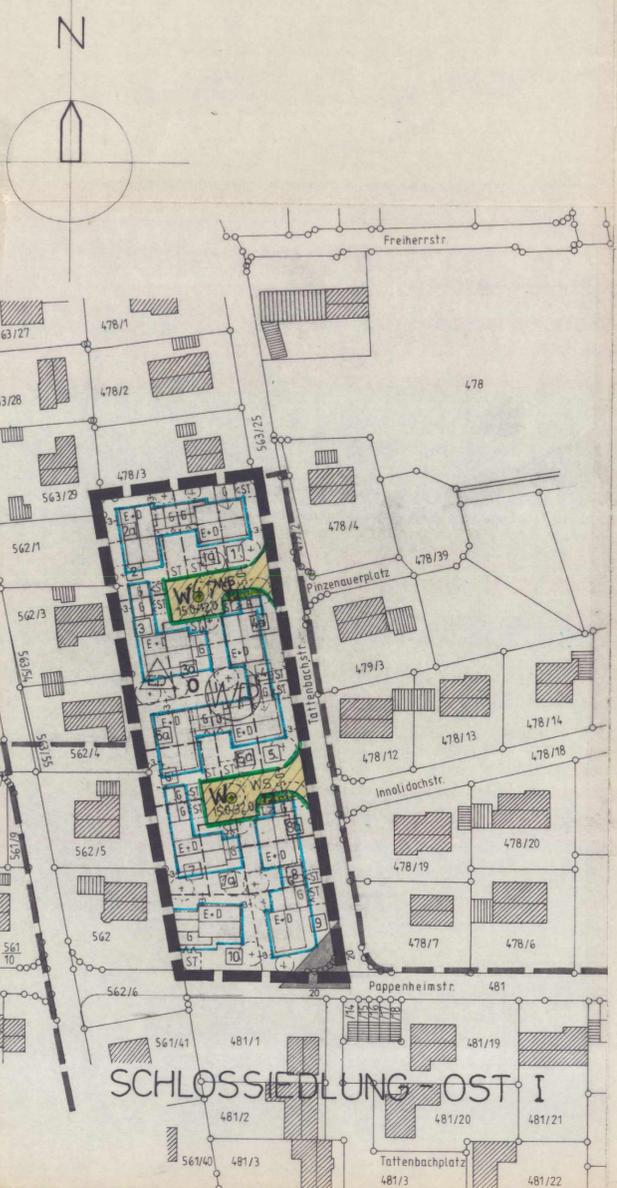


ÜBERSICHTSPLAN
M = 1 : 5000



SCHLOSSIEDLUNG - OST I

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Schwindegg SCHLOSSIEDLUNG - OST I vom 25.5.72, ergänzt am 17.7.73 werden im Änderungsbereich aufgehoben und durch nachfolgende ersetzt.

1. Art der baulichen Nutzung

Das im Geltungsbereich gelegene Baugebiet ist nach § 3 BauNVO als REINES WOHNGEBIET (WR) festgesetzt.

2. Mindestgröße der Grundstücke:

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 220 m²

3. Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die nachfolgenden Maßfaktoren, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingezeichneten überbaubaren Flächen und der festgesetzten Geschöszahlen eine geringere Nutzung ergibt.

GRZ (Grundflächenzahl) max. 0.35)
GFZ (Geschöbflächenzahl) max. 0.60

4. Wohngebäude

4.1 Gebäudeform

Die Hauskörper sind rechteckig mit einer Proportion von Länge zu Breite von mind. 5:4 auszubilden. Einen Hauskörper bilden auch 2 Doppelhaushälften.

4.2 Dachform, Gestaltung:

Es sind nur Satteldächer zulässig. Dacheinschnitte und Schleppegauben sind unzulässig. Satteldachgauben sind nur ab mindestens 33° Dachneigung zulässig.

Pro Haushälfte ist nur jeweils eine Dachgaube mit einer Ansichtfläche von 1,25 m² zulässig, oder es darf ein Zwerchhaus, dessen Breite jedoch maximal 25% der gesamten Hauslänge aufweisen darf, zulässig sein.

Liegende Dachflächenfenster sind zusammen mit Gauben auf einer Dachfläche unzulässig.

Hausgruppen, - Doppelhaushälften und Garagen sind in Form, Dachneigung, Dachmaterial und Dachfarbe (ziegelrot), einheitlich auszuführen, wobei das ersteingereichte Bauvorhaben Vorrang hat.

Für Anbauten sind Glasdächer zulässig.

4.3 Dachneigung

Die Dachneigung wird mit 30 - 35° festgesetzt. Die Dachneigung muß beidseitig gleich sein.

4.4 Dachüberstand

Am Ortsgang und an der Traufe ist ein Dachüberstand von 50 bis 100 cm, bei überdecktem Balkon von 100 bis 150 zulässig.

4.5 Höhenentwicklung und Höhenlage der Gebäude

Der Schnittpunkt Außenwand mit OK-Dachfläche wird begrenzt: bei eingeschob. Gebäuden auf max. 4,00 m, bei freist. Gebäuden auf max. 4,75 m (ab OK-Kellerrohdecke). Die Rohdeckenhöhe über Kellergerüst ist bis max. 15 cm über Straßenhöhe zulässig.

und richtet sich im jeweiligen Einzelfall nach den betreffenden Schemaschnitten.

5. Garagen und Nebengebäude

5.1 Einzel- und Doppelgaragen sind mit Satteldächern zu versehen.

Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinanderstoßen, sind in Dachform, Dachmaterial, Dachneigung einheitlich zu gestalten.

Dachform und Dachneigung sowie Dacheindeckung müssen mit dem Hauptgebäude einheitlich ausgebildet sein.

5.2 Für Garagenzufahrten und Stellplätze ist keine Teerung zulässig. Es können verwendet werden, heimisches Pflastermaterial, Rasengittersteine o. Verbundpflaster

5.3 Kellergaragen sind unzulässig.

6. Einfriedungen

6.1 Einfriedungen sind als Holzzäune, senkrechte Lattung, von max 1 m Höhe über Straßenoberkante auszubilden. Nachbarsseitig sind Maschendraht-einfriedungen von max. im Höhe zulässig, die mit Sträuchern oder Hecken aus heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.

6.2 Einschränkung wird festgelegt, daß die Einfriedung entlang der TATTENBACHSTRASSE mindestens 0,5m Abstand zur Straße haben muß, ebenfalls die 2 Parzellen zur Pappenheimstraße hin.

6.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die Oberkante Straße herausragen. Stützmauern und Terrassenmauern im Grundstück sind anzuböschern oder abzupflanzen.

6.3 Pergolen aus Holz sind zulässig, sie dürfen jedoch nicht überdacht werden.

6.4 Zwischen den Doppelhausterrassen sind bei einheitlicher Ausführung und Gestaltung Trennwände aus Holz bis zu einer Tiefe von 3 m vom Gebäude und bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig.

7. Oberflächenbelag am verkehrsberuhigten Bereich

7.1 Wohnstraßenbereiche sind mit Granitpflaster oder mit in der Form ähnlichem Pflastermaterial frostsicher zu belegen.

8. Behälter für Abfallbeseitigung

8.1 Bei freistehenden Einzelhäusern und bei Doppelhäusern können die Abfallbehälter auch in Müllboxen untergebracht werden, die in die straßenseitige Einfriedung einzubeziehen sind.

9. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des §14, Abs.1 BauNVO sind unzulässig, außer baulichen Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern und zur Unterbringung von Gartengeräten.

10. Antennenanlagen

Bei einem Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne ist dieser bis in das Haus durchzuführen. Außenantennen sind nur zulässig, wenn keine andere technische Einrichtung (z.B. Unterdachantennen) vorhanden sind

11. Verkabelung

Die Verkabelung des gesamten Baugebietes (Strom, Tel.) ist durchzuführen.

12. Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:

- a) Für eine offene Überdachung eines Kfz - Stellplatzes zur Straße hin bis zu einer Grundfläche von max. 18m². Ein Mindestabstand von 1m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach muß eingehalten werden.
- b) Für Wintergärten und überdachte Freisitze zum Garten hin bis max. 2 m. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.

13. Sichtdreiecke

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen jeglicher Art mit einer Höhe von über 1 m über Straßenoberkante unzulässig.

Hochstämmige Bäume bilden bei gewährleisteteter ausreichender Sicht eine Ausnahme.

14. Grundstücksbegrünung

Eine ausreichende Begrünung des gesamten Baugebietes ist durch Pflanzung standortheimischer Baum- und Strauchgruppen vorzunehmen.

Richtsatz ist: mindestens ein großkroniges Laubgehölz je 300 m² Grundstücksfläche. Zusätzlich sind kleinere Strauchgruppen anzupflanzen.

14.1. Pflanzgebot

Die Planzeichen des Pflanzgebotes im Privatbereich stellen nur einen Vorschlag dar und sind keine bindenden Festsetzungen.

14.2 Pflanzungsverwendung

Pflanzgebot auf öffentlichen Grünflächen und Pflanzvorschlag auf privaten Grünflächen mit standortheimischen Gehölzen wie:

Geeignete Baumarten:

Berg- und Spitzahorn, Rotbuche, Winter- und Sommerlinde, Winter- und Sommerlinde, Ulme, Kiefer u.a. Obstgehölze, nicht Birken im Wohngebiet.

Geeignete Straucharten:

Schneeball, Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Salweide, Vogelbeere, Eberesche, Kornelkirsche, Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Spirea, Fingerstrauch, Wildrosen, Rotbuche (keine Blutbuche)

14.3 Pflanzgröße und Pflanzdichte:

Für die Pflanzung auf öffentl. Grünflächen werden festgelegt:
z.B. Bäume: Stammumfang mind. 14-16 cm
Sträucher: mind. zweimal verschult, Höhe 100/125cm

14.4 Negativliste:

Auf öffentlichen Grünflächen dürfen keine gärtnerisch beeinflussten Zuchtformen und Arten mit Säulen- und Pyramidenwuchs, Krüppelwuchs und Drehwuchs gepflanzt werden. Ebenfalls ist die Pflanzung von Thujaen nicht zulässig.

A. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze (blaue Linie)
- E+D E Höchstgrenze I Vollgeschoß nur erdgeschoßige Bauweise
- 0 offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Mittelstrich am Gebäude ist einzuhaltende Firstrichtung
- öffentliche Grünfläche und Straßenbegleitgrün
- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Parkflächen mit Rasengittersteinen
- Wendeplatz
- verkehrsberuhigter Bereich - Wohnstraße mit Granit- oder in der Form ähnlichem Pflaster.
- Sichtdreiecke, innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 1 m über Straßeno. OK durch nichts behindert werden. Ausgenommen Hecken.
- Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung.
- Stellplatzflächen privat, die zur Straße hin nicht abgezaunt werden dürfen. Diese müssen eine Stauraumtiefe von mind. 5,50 m aufweisen.
- Bestehende Bepflanzung
- Bäume zu pflanzen

B. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE ZEICHNERISCHEN HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- z.B. 10 Nummerierung der geplanten Parzellen
- Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten, städtebaul. Entwicklung als vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- vorgeschlagene Baukörper
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- Geltungsbereich für den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan "Schlossiedlung - Ost I"
- Der Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist im Rahmen des § 31 BauGB zu entscheiden.

Die Gemeinde Schwindegg erläßt aufgrund

- der §§ 9 u.10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art.23 der Gemeindeverordnung (60) Bayern
- des Art.31, Abs. 3, Bayr. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)

diesen Bebauungsplan für das Baugebiet "SCHLOSSIEDLUNG OST I", 2. Änderung in der Fassung vom als Satzung.

C. VERFAHRENSHINWEISE

a. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 1.0. April 1989 bis 12. Mai 1989 im Rathaus Schwindegg öffentlich ausgelegt. Schwindegg, den 04. Juli 1989

b. Die Gemeinde Schwindegg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 30. Mai 1989 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Schwindegg, den 04. Juli 1989

c. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 1 BauGB dem Landratsamt Mühldorf a. Inn angezeigt. Das Landratsamt hat den Vorgang innerhalb der Frist nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht bearbeitet, so daß die Fiktion nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB eingetreten ist. Schwindegg, den 19. Dez. 1989

d. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Schwindegg, den 19. Dez. 1989

Landratsamt Mühldorf a. Inn
Einge. 21. DEZ 1989
Nr.



**BEBAUUNGSPLAN
SCHWINDEGG
SCHLOSSIEDLUNG - OST I
2.ÄNDERUNG
GEMEINDE SCHWINDEGG
LANDKREIS MÜHLDORF**

M : 1 : 1000

Die Planunterlagen entsprechen dem Stand der Vermessung aus dem Jahre 1988.

Die Ergänzung des Baubestandes erfolgte durch das Architekturbüro Dipl. Ing. FH Erich Thalmeyer 8253 Buchbach, Hauptstraße 4

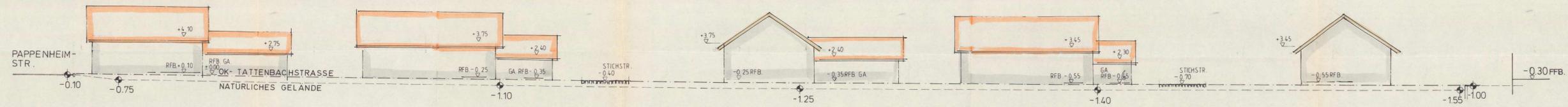
Buchbach, den 21.11.88 geändert 27.02.89
gedruckt: 06.06.89
" 4.2, ABS.5 : 21.11.89

Der Entwurfsverfasser:
Dipl. Ing. FH Architekt
Erich Thalmeyer
8253 Buchbach
Hauptstr. 4, Tel. 089 86/237

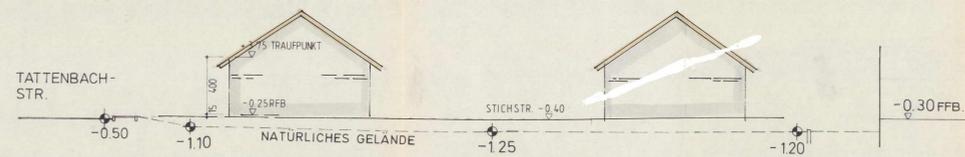


BP. 13-003

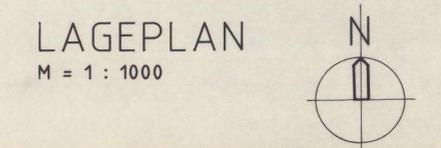
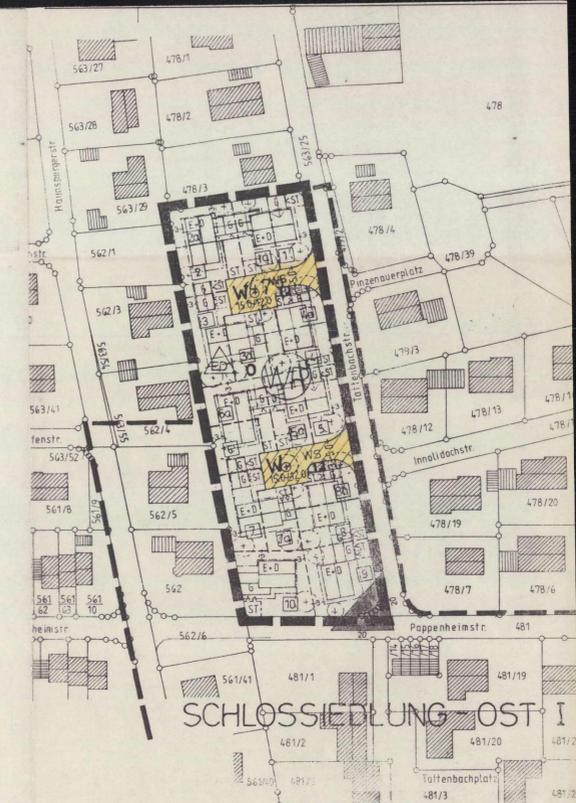
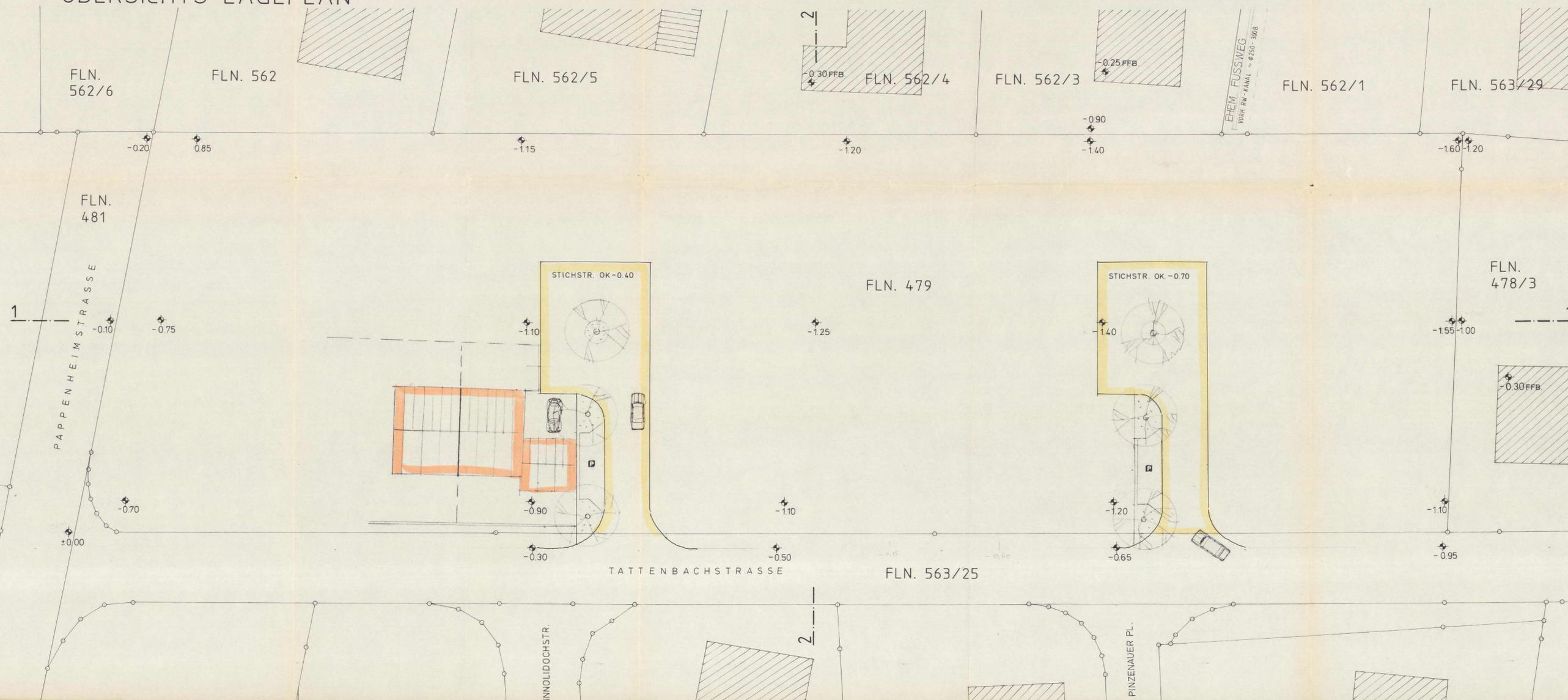
SCHNITT 1 - 1



SCHNITT 2 - 2



ÜBERSICHTS-LAGEPLAN



SCHEMASCHNITTE
1 : 200
ZUM
BEBAUUNGSPLAN
SCHWINDEGG
SCHLOSSIEDLUNG - OST I
2.ÄNDERUNG

GEMEINDE SCHWINDEGG
LANDKREIS MÜHLDORF

Gemeinde Schwindegg
Schwindegg, 04. Juli 1989

BUCHBACH, DEN 06.06.89

DER ENTWURFSVERFASSER

Architekt
ERICH THALMEIER
8253 Buchbach
Tel. 0 80 86 / 237