



N  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**SCHLOSSIEDLUNG-OST II**

- Festsetzungen nach § 9 BauG**  
 Hinweis:  
 Die nachfolgenden Festsetzungen umfassen auch das bisherige DECKBLATT I zum Bebauungsplan  
 \*Schwindegg Schlossiedlung OST II\*
- BAUWEISE** offen, nur zulässig Einzel- u. Doppelhäuser
  - MINDETTÜRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE** ca 615 m
  - FIRSTRICHTUNG**  
 Bei Satteldächern verläuft die einzuhaltende First-  
 richtung parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter  
 Ziffer B 2.
- Festsetzungen nach Art. 91, Abs 3 BayGO**
- EINFRIEDUNGEN**  
 Art: Holzbretter - oder Letztzäune straßenseitig  
 Höhe: Maximale Höhe von 1,0 m über Gehsteigoberkante.  
 Hecken müssen auf 1,20 m über Gehsteig - OK  
 zurückgeschnitten werden, sofern nicht im  
 Bereich der Sichtdreiecke weitergehende Ein-  
 schränkungen bestehen.  
 Ausführung:  
 Oberflächenbehandlung mit dunkelbraunem Holz -  
 imprägnierungsmittel ohne deckenden Farbausatz.  
 Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend.  
 Zaunpfosten niedriger als Zaunoberkante.  
 Sockelhöhe max. 50 cm höher als Gehsteig - oder  
 Straßeneberkante.  
 Im Bereich der Einfahrtstore max. straßenseitig.  
 Pfeilerbreiten von 30 cm bis 50 cm. Kein  
 Zyklopen- oder Bossensauerwerk.  
 Hinter-  
 pflanzung: Die Holzränge sind mit bodenständigen Hecken  
 wie Heibuche, Liguster, Fichte o.ä. nhl. zu  
 hinterpflanzen.  
 Vor-  
 gärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und  
 in gepflegtem Zustand zu halten.
  - GARAGEN UND NEBENGEBAUDE**  
 Garagen und Nebengebäude sind an den im Bebauungsplan  
 gekennzeichneten Stellen zu errichten.  
 Bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoß ( 1 VG ) sind die  
 Garagen dem Hauptgebäude anzupassen.  
 Bei Gebäuden mit 2 VG sind die Garagen und Nebengeb.  
 mit Flachdach bis 3' zu versehen.  
 Garagen und Nebengebäude, die sich in Dachform, Dach-  
 neigung und Bedeckung dem Hauptgebäude anpassen,  
 können in besonders gelagerten Fällen zugelassen werden.  
 Bei zusammengebauten Garagen und Nebengebäuden sind  
 diese in der Höhe mit der erstgebauten Nachbargarage  
 abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich  
 ausgebildet sein. Garagenhöhen an natürlichen  
 max. 2,75m ab natürl. oder festgelegter Gelände- u.  
 Kellergaragen sind unzulässig!  
 5.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne  
 des § 14, Abs. 1 BauNVO, ausgenommen Einfriedungen und  
 bauliche Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfall-  
 behältern, sind unzulässig.  
 5.2 Müllaufbewahrung:  
 Bei Einfamilien- bzw. Doppelhäusern muß die Müll-  
 aufbewahrung in Müllboxen, die entweder in der Außen-  
 wand der Gebäude oder in Pfeilern der Einfriedung  
 einzubauen sind, erfolgen.
- 6. Gebäude**  
 zu den planerischen Festsetzungen der Ziffer B 2.
- II 2 Vollgeschoße ( VG ) zwingend  
 Dachform Satteldach  
 Dachdeckung ziegelrot bis mittelbraun,  
 kleinformatige Ziegel - oder Flattendekung  
 Dachneigung max 25°  
 die Wandhöhe darf höchstens 6,50 m betragen.  
 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen  
 Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand  
 mit Dachsparren.  
 Bei den Parzellen 18, 19, 20 und 27 ist als Bezugspunkt  
 für die Wandhöhe anstelle des natürlichen  
 Geländes das bei der Straßenplanung festgelegte  
 Geländeplanum zu nehmen.  
 Dachgauben unzulässig. Kniestock nicht über 0,50m.  
 Überstand am Ortsgang max. 0,50 m, an der Traufe 0,60m.
- I 1 Vollgeschoß ( VG ) zwingend  
 die Wandhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Als  
 Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen  
 Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand mit  
 Dachsparren.  
 Bei den Parzellen 21 - 26 ist als Bezugspunkt für  
 die Wandhöhe anstelle des natürlichen Geländes das  
 bei der Straßenplanung festgelegte Geländeplanum  
 zu nehmen.  
 Dachgauben und Kniestock wie unter II ( 2 VG )
- 6.4 Bei den Parzellen 18, 19, 20, 27 ist eine Geländeauffüllung  
 wegen Berücksichtigung der Mindestrosttiefe bzw.  
 Erdüberdeckung der Schutz- und Regenwasserleitungen  
 nach vorliegender Straßenplanung erforderlich.
- 6.2 Vordächer am Ortsgang max. 1,0 m, bei überdecktem  
 balkon bis 1,5 m  
 Vordächer an Traufseiten max. 1,0 m.  
 Kniestockhöhe max. 50 cm  
 Soweit abgeschleppte Überdachungen bei den  
 Parzellen 21 bis 26 eine Traufhöhe von über  
 2/3 der Gebäudelänge erreichen, gilt als  
 Kniestock das Maß ab Oberkante Überdachungs-  
 pfette bis Höhe Schnittpunkt Außenwand mit  
 Dachhaut
- Schemaskizze
- Dachneigung bis max. 25° bis 30°
- SÖNSTIGE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
    - Grundstücksteilung : Passus entfällt
    - Verkabelung:**  
 Die Verkabelung des gesamten Beugebiets ( Strom, Tel. )  
 ist durchzuführen.
    - Grundstücksbegrünung:**  
 Eine ausreichende Begrünung des gesamten Bebauungs-  
 gebietes durch bodenständige Baum- und Strauchgruppen  
 ist vorzunehmen.  
 Als Richtsatz ist ein Baum pro 300 m Grundstücksfläche  
 anzunehmen, zusätzlich sind kleinere Strauch-  
 gruppen anzulegen.
    - Eine Kellerentwässerung der Gebäude im freien  
 Gelände ist durch die Höhenlage des geplanten Kanals  
 im gesamten Baubereich nicht möglich. Sie kann nur  
 mit Hebepumpe erfolgen.
    - Parzelle 28 auf Flurst.nr. 476/Teilfl. wird bis  
 zur Fertigstellung des nördl. anschließ. Bebauungs-  
 planes für das künftige Beugebiet SCHLOSSIEDLUNG  
 OST III als Kinderspielplatz ver-  
 wendet.  
 Dies gilt bis zur Inkrafttretung des Spiel- und Be-  
 spielplatzes an der Pinzauerstraße auf Flurstnr. 476  
 durch einen Bebauungsplan Schwindegg-OST III.

- B. SICHERERKLÄRUNG FÜR DIE PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung**  
 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene  
 Beugebiet ist nach § 9 BauG § 3 BauNVO als  
 REINES WOHNBEREICH WR festgesetzt und nach § 4,  
 Abs. 4, pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen  
 zugelassen.
  - Maß der baulichen Nutzung**  
 Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen  
 geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:  
 bei WR : GRZ (Grundflächenzahl) = 0,4  
 GFZ (Geschoßflächenzahl) = 0,5
- Zwingend für 1 Vollgeschoß ( VG )
- Zwingend für 2 Vollgeschoße
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 Baugrenzen  
 Mittelstrich am Gebäude ist einzuhaltende  
 Firstrichtung  
 Im Beugebiet nur Einzel- und Doppelhäuser  
 zulässig.
  - Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf**  
 Gemeinbedarfsfäche für KINDERGARTEN  
 Gestaltung der baul. Anlage:  
 2 Vollgeschoße zulässig, Satteldach,  
 kleinformatige Ziegel - oder Flattendekung,  
 Dachneigung max. 25°  
 Traufhöhen entspr. Punkt 6, Abschnitt 1.
  - Flächen für den überörtlichen Verkehr**  
 entfällt
  - Verkehrsflächen**  
 Straßen mit Gehsteig  
 Öffentliche Wege, Fußweg FW o.  
 Zufahrt ZF  
 Öffentl. Parkflächen  
 Straßenbegrenzungslinien  
 Sichtdreiecke, sind von jeder Be-  
 bauung, Bepflanzung und Lagerung von  
 Gegenständen über 1,0 m Höhe über OK-  
 Straßennitte freizuhalten.
  - Flächen für Versorgungsanlagen**  
 oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwässern  
 oder festen Abfallstoffen.  
 entfällt.
  - Flächen für Versorgungsanlagen und Leitungen**  
 Trafo- Station ebenerdig
  - Grünflächen**  
 Öffentliche Grünfläche und Straßenbegleitgrün  
 Neuanzulegende Bepflanzung  
 ( Bodenständige Arten )
  - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**  
 entfällt
  - Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen o. für die  
 Gewinnung von Bodenschätzen** entfällt
  - Flächen für die Land- und Forstwirtschaft** entfällt
  - Sonstige Festsetzungen**  
 Flächen für Garagen,  
 Zufahrt in Freilichtung  
 Flächen für Stellplätze privat, die  
 zur Straße hin nicht abgedeckt  
 werden dürfen.  
 Diese müssen eine Stauraumtiefe von  
 mind. 5,0 m aufweisen.  
 Flächen, die mit Leitungsbauwerken  
 zu Gunsten der Allgemeinheit, eines  
 Brachliegendes, oder eines  
 bestimmten Personenkreises belastet  
 sind, und von einer Bebauung frei-  
 zuhalten sind.  
 Grenze des räumlichen Geltungs-  
 bereiches des Bebauungsplanes.
- 4. SICHERERKLÄRUNG FÜR DIE PLANERISCHEN HINWEISE**
- Kenntnisse und nachrichtliche Übernahmen**  
 Nummerierung der geplanten Parzellen  
 Fernleitungen mit Schutzstreifen, entfällt  
 Teilung der Grundstücke in Rahmen einer  
 städtebaulichen Entwicklung ( neu zu  
 vermessen )  
 Maßzahl besteh. Bepflanzung  
 Kinderspielplatz öffentl.
  - Kartenreihen für die bayerischen Flurkarten**  
 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
  - Bauwerke**  
 Wohngebäude vorh.  
 Nebengebäude vorh.  
 Abdeckung  
 Balkonen  
 Straßen und Wege  
 abgemarkter Weg B Straßenpunkt  
 z.B.  
 Bach  
 Verschiedenes  
 137 Flurstücknummer

**D. VERFAHRENSHINWEISE**

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begrün-  
 dung gemäß § 2, Absatz 6 BauG vom 04.08.1982 bis 04.09.1982  
 im Rathaus Schwindegg, Zimmer Nr. 3 öffentlich ausgelegt.  
 Schwindegg, den 26.04.1993  
 Bürgermeister
- Die Gemeinde Schwindegg hat mit dem Beschluß des Gemeinde-  
 rates vom 26.04.1993 den Bebauungsplan gemäß § 19 BauG  
 als Satzung beschlossen.  
 Schwindegg, den 26.04.1993  
 Bürgermeister
- Das Landratsamt Mühldorf am Inn hat den Bebauungsplan  
 mit Entschließung vom 10.02.1975, No. 6-1-1/22-3/7 gemäß  
 § 11 BauG genehmigt.  
 Mühldorf am Inn, den 15. Juni 1993  
 Landrat
- Der genehmigte Bebauungsplan wurde am 04.08.1982  
 bis 04.09.1982 in Schwindegg gemäß  
 § 12, Satz 1 BauG öffentlich ausgelegt. Die Ge-  
 nehmigung und die Auslegung sind am 26.04.1993  
 ortsüblich durch bekanntgemacht worden.  
 Der Bebauungsplan ist damit nach § 12, Satz 3 BauG  
 rechtsverbindlich.  
 Schwindegg, den 08.06.1993  
 Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN**  
**SCHWINDEGG**

**SCHLOSSIEDLUNG-OST II**

LANDKREIS MÜHLDORF  
 M - 1 : 1000

Landratsamt  
 Mühldorf a. Inn  
 Eing. 09.03.1993  
 Nr.

Die Planunterlagen entsprechen dem Stand  
 der Vermessung von Jahre 1974.  
 Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen  
 Maßentnahme nicht geeignet.  
 Die Ergänzung des Baubestandes erfolgte durch das  
 Architekturbüro Dipl.-Ing. FH Erich Thalmeyer  
 8253 Buchbach, Hauptstr. 4 am 02.02.1975

Buchbach, den 10.02.1975 Der Entwurfsverfasser:  
 geändert 24.04.1976  
 24.06.1982  
 03.03.1993

Dipl.-Ing. FH Architekt  
**Erich Thalmeyer**  
 8253 Buchbach  
 Hauptstr. 4, Tel. 08086/237

ARCHITECTUR  
 ERICH THALMEYER  
 82533 BUCHBACH  
 59852

8P. 14.000