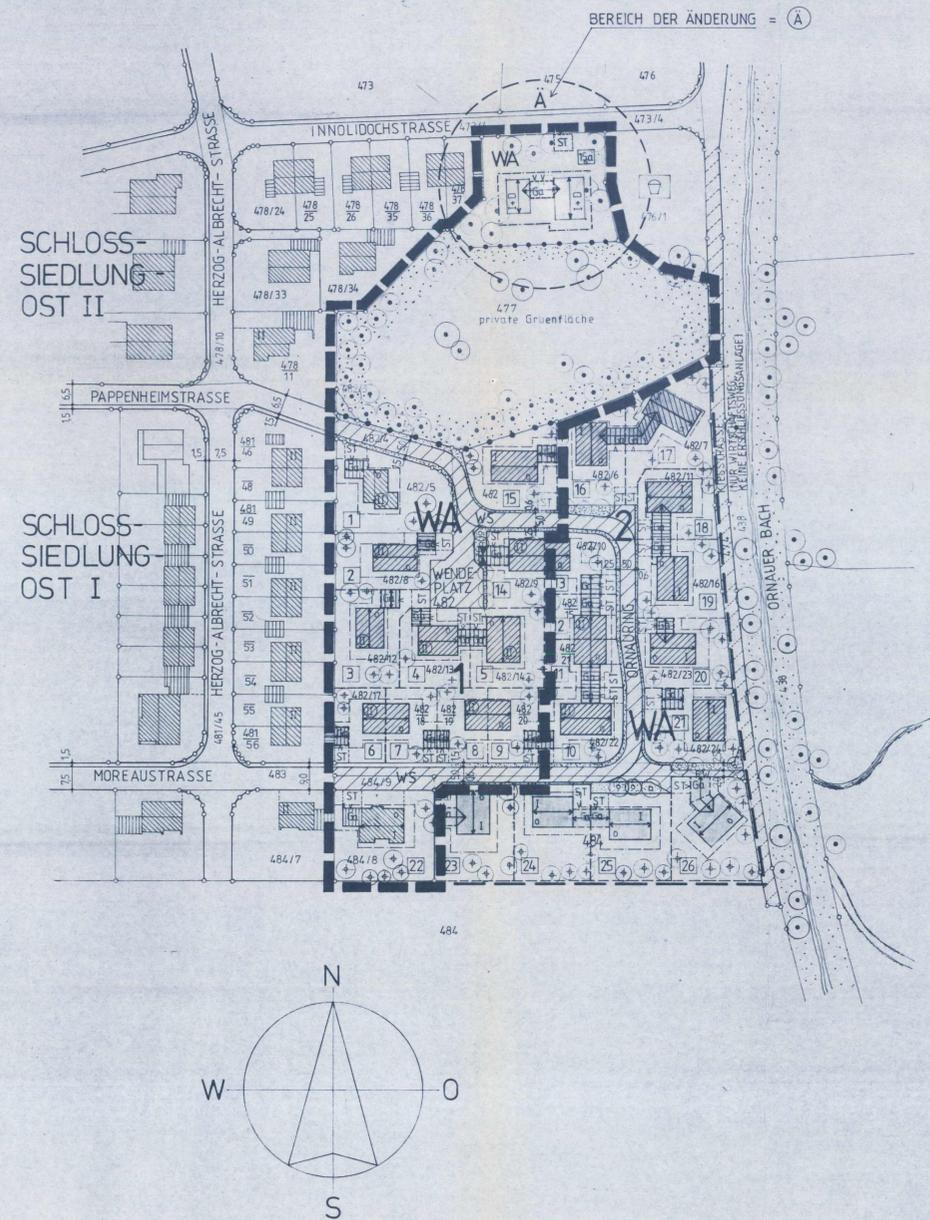


BEBAUUNGSPLAN SCHLOSS-SIEDLUNG-OST III, TEIL 1 SCHWINDEGG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNutzungsverordnung.
Mindestgröße der Grundstücke: Ein- u. Zweifam.h. 570 qm
Doppelhaushälften 350 qm
- Nutzungsabläufe**

Geschosse	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
I und I + D	0,30	0,50
II	0,30	0,60

Die angegebenen Grund- u. Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte und können nur ausgenutzt werden, soweit sich nicht durch die überbaubaren Grundstücksflächen geringere Werte ergeben.
- Wohngebäude**
 - Gebäudeform**
Die Hauskörper der Einzel- und Doppelhäuser sind rechteckig mit einer Proportion von Länge zu Breite von mind. 5 : 4 auszubilden.
 - Dachform Gestaltung**
Es sind nur Satteldächer zulässig. Dachanschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind nur bei 1-U-I-D-geschäftigen Gebäuden bis zu einem Drittel der davorliegenden Traufhöhe zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind nur Gauben, die sich aus der Fassade entwickeln, zulässig. (sog. "Zwerchhäuser")
Satteldächer sind mit Eindeckungen in den Farben ziegelrot bis rotbraun zu versehen.
Hausgruppen sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
Die Doppelhaushälften dürfen gegeneinander nicht versetzt sein. Dachdeckung, Dachneigung sowie Trauf- u. Firsthöhe müssen gleich sein.
Für Anbauten sind Glasdächer zulässig.
Für Fassadengestaltung sind nur herkömmlich, Aussenputz oder Holzverkleidung zulässig.
Für Verwendung von anderen Materialien ist die Zustimmung der Gemeinde einzuholen.
 - Dachneigung**
Die Dachneigung wird bei eingeschossigen Geb. und I+D mit 30 bis 35° und bei zweigeschossigen Gebäuden mit 26° bis 30° festgesetzt.
 - Dachüberstand**
Am Ortsgang und an der Traufe ist ein Dachüberstand von 0 bis 100 cm vorzusehen, bei überdecktem Balkon von 100 bis 150 cm.
 - Höhenlage der Gebäude**
Der Schnittpunkt Außenwand mit OK-Dachfläche wird begrenzt:
bei eingeschoss. Geb. auf max. 3,80 m
bei zweigeschoss. Geb. auf max. 4,80 m
bei I+D-Gebäuden auf max. 4,20 m
Für Kniestockhöhen, gemessen von OK-Decke bis OK-Bauhaut wird festgesetzt:
bei eingeschoss. Geb. auf max. 0,75 m
bei zweigeschoss. Geb. auf max. 0,55 m
bei I+D-Geb. auf max. 1,40 m
 - Fenster u. Türen** sind bei Wohnungen in kleinformatiger Teilung zu gestalten, d.h. max. Flügelbreite bei geteilten Einheiten 1,25 m Rohbaulichte, bei Einzelfenstern max. 1,20 m.
- Garagen und Nebengebäude**
 - Einzel- und Doppelgaragen sind mit Satteldächern zu versehen. Sie können auch in die Dachfläche des Hauptgebäudes einbezogen werden.
Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinanderstoßen, sind in Dachform und Dachmaterial einheitlich und ohne störenden Absatz zu gestalten.
Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden und gleiche Firstrichtung wie das Hauptgebäude haben, müssen in gleicher Dachneigung ausgeführt werden.
Die ersteingereihte Garage hat Vorrang. Die Garagentraufhöhe wird auf max. 2,75 m über Straßenebene festgelegt. In Verbindung mit I+D-Gebäuden auf max. 3,35 m.
Dachform und Dachneigung sowie Dachdeckung müssen mit dem Hauptgeb. einheitlich ausgebildet sein und sich dem Hauptgeb. angleichen.
Bei jeder Parzelle ist die Mögl. der Errichtung von 2 Garagen zu berücksichtigen.
 - Für Garagenzufahrten und Stellplätze ist keine Teerung zulässig. Es können verwendet werden, heimisches Pflastermaterial, Rasengittersteine o. Verbundplatten.
 - Kellergaragen sind unzulässig.
- Einfriedungen**
 - Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzzäune mit senkrechter Latting von max. 1,0 m Höhe über Straßenebene auszubilden.
An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind max. 1,0 m hohe Maschendrahtfriedungen zulässig, die mit Hecken aus heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.
 - Zaunsockel aus Beton o.ä. Materialien dürfen nicht weiter als 10 cm über die Oberkante Straße herausragen.
 - Pergolen aus Holz sind zulässig, sie dürfen jedoch nicht überdacht werden.
 - Zwischen den Doppelhausterrassen sind bei einheitl. Ausführung und Gestaltung Trennwände aus Holz bis zu einer Tiefe von 3 m vom Gebäude und bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig.
- Behälter für Abfallbeseitigung**
 - Bei freistehenden Einzel- und Doppelhäusern können die Abfallbehälter in verputzten und mit Dachplatten gedeckten Müllboxen untergebracht werden, die in die straßenseitige Einfriedung einzubeziehen sind.
 - Ansonsten müssen die Mülltonnen innerhalb der Gebäude oder im baulichen Zusammenhang mit diesen untergebracht werden.
 - Boxen in Sicht- oder Waschbeton sind unzulässig.
- Nebenanlagen**
Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO sind unzulässig, außer baulichen Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern.
- Entfallt**
- Verkabelung**
Die Verkabelung des gesamten Baugebietes (Strom, Tel.) ist durchzuführen.
- Fußwege**
 - Fußwege sind als unwiderrüchlich öffentlich gewidmete Verkehrsflächen einzurichten.
 - Wege mit mehr als 2 m Breite sind so zu befestigen, daß sie in Notfällen betreten werden können.
 - Die Fußwege sind einheitlich zu gestalten.
- Grundstücksbegrünung**
Eine ausreichende Begrünung des gesamten Baugebietes ist durch Pflanzung heimischer Baum- und Strauchgruppen vorzunehmen.
Richtsatz ist: mindestens ein großkroniges Laubgehölz je 300 qm Grundstücksfläche.
Zusätzlich sind kleinere Strauchgruppen anzulegen.
Öffentliche Grünflächen einschließlich Straßengleitgrün sind von der Gemeinde als befahrbare Rasenflächen anzulegen und von den Grundstücksgrenzern zu unterhalten.
- Pflanzgebot**
Die Pflanzzeichen des Pflanzgebotes im Privatbereich stellen nur einen Vorschlag dar und sind keine bindenden Festsetzungen.
- Pflanzenverwendung**
Pflanzgebot auf öffentlichen Grünflächen und Pflanzvorschlag auf privaten Grünflächen mit heimischen Gehölzen wie:
Geeignete Baumarten:
Berg- und Spitzahorn, Rotbuche, Winter- und Sommerliche, Winter- und Sommerlinde, Ulme, Kiefer u.a., sowie ortstypische Obstgehölze.
Geeignete Straucharten:
Schneeball, Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Weidorn, Salweide, Vogelbeere, Eberesche, Kornelkirsche, Hartleier, Hasel, Pfaffenhütchen, Spireen, Fingerstrauch, Weidenrosen, Rotbuche (keine Blutbuche)
- Pflanzgröße und Pflanzdichte:**
Für die Pflanzung auf öffentl. Grünflächen werden festgelegt:
z.B. Bäume: Stammumfang mind. 14-16 cm
Straucher: mind. zweimal verpflanzt. Höhe 100/125 cm.
- Legativliste:**
Auf öffentlichen Grünflächen dürfen keine gärtnerisch beeinflößlichen Zuchtformen und Arten mit Säulen- und Pyramidenwuchs, Krüppelwuchs und Drehwuchs gepflanzt werden.
Ebenfalls ist die Pflanzung von Thuja zu vermeiden.

- Zeichenerklärung für die zeichnerischen Hinweise**
 - Bestehende Grundstücksgrenzen
 - z.B. 100
 - Nummerierung der geplanten Parzellen
 - Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten, städtebaul. Entwicklung als vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - z.B. 482/5
 - Flurstücknummern
 - vorgeschlagene Baukörper
 - vorhandene Wohngebäude
 - vorhandene Nebengebäude
 - Wirtschaftsweg zur Unterhaltung des Ormauer Baches und für landwirtschaftlichen Durchgangsverkehr wird als Kiesstraße belassen und kann nicht zur Erschließung der Baugrundstücke herangezogen werden.
 - vorgeschlagene Bäume
 - Bestehende Bepflanzung
 - Über den Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist im Rahmen des § 31 BauBG zu entscheiden.
- Zeichenerklärung für die planerischen Festsetzungen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Baugrenze (blaue Linie)
 - Baulinie zwingend (rote Linie)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
 - Zahl der Vollgeschoße zwingend
 - offene Bauweise
 - Mittelstrich am Gebäude ist einzuhalten
 - Kinderspielplatz öffentl.
 - Trafostation ebenerdig
 - Öffentliche Grünfläche und Straßengleitgrün
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Öffentliche Wege, Zufahrt ZF, Fußweg FW
 - verkehrsberuhigter Bereich - Wohnstraße
 - Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
 - Stellplatzflächen privat, die zur Straße hin nicht abgezaunt werden dürfen. Diese müssen eine Stauraumtiefe von mind. 5,00 m aufweisen.
 - Geltungsbereich für den Teil 2 des Bebauungsplanes "SCHLOSS-SIEDLUNG-OST III", für den das Anhörverfahren mit durchgeführt wird.
 - zu pflanzende Bäume
 - Abgrenzung von unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten
 - private Grünfläche (Randsignatur)

- Die Gemeinde Schwindegg erläßt aufgrund
- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
 - des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung)
- in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von Architekt Thomas Schwarzenböck gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "SCHLOSS-SIEDLUNG-OST III, Teil 1" als Satzung.
- A. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE ZEICHNERISCHEN HINWEISE**
- B. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN**

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 04. Dez. 1989 bis 10. Jan. 1990 im Rathaus Schwindegg öffentlich ausgestellt.
Schwindegg, den 10. Aug. 1990

(1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Schwindegg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 23. Jan. 1990 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Schwindegg, den 10. Aug. 1990

(1. Bürgermeister)

Die Bebauungsplanänderung gilt Kraft Gesetzes als nicht beanstandet, da im Anzeigeverfahren innerhalb der Frist keine Rechtsverletzungen geltend gemacht wurden. Unabhängig davon wurde mit Beschluß vom 18.5.1990 beschieden, daß kein Beanstandungsgrund besteht.
Mühlendorf a. d. Inn, den 21.08.1990

Landr. Mühlendorf
Einge. 17.
Nr.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 13. Juli 1990 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab 13. Juli 1990 eingesehen werden.
Schwindegg, den 10. Aug. 1990

(1. Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN SCHWINDEGG "SCHLOSS-SIEDLUNG-OST III, TEIL 1" GEMEINDE SCHWINDEGG LANDKREIS MÜHLendorf M 1:1000

Die Planunterlagen entsprechen dem Stand der Vermessung von Juli 1982.
Die Ergänzung des Baubeschlusses erfolgte durch den Entwurfsverfasser.
Schwindegg, den 26. Februar 1983
geändert 08.06.83/31.10.1989 u red 23.01.90
von Entwurfsverfasser:

ARCHITEKT-DIPL.-ING. FH
THOMAS SCHWARZENBÖCK
HERZOG-ALBRECHT-STRASSE 6
82511 SCHWINDEGG
TELEFON 08922/5232