

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
Das im Geltungsbereich gelegene Baugebiet ist nach § 4 BauNVO als ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) festgesetzt.
- Mindestgröße der Grundstücke:** Ein- u. Zweifam.h. 700 m²
- Maß der baulichen Nutzung**
Es gelten die Höchstwerte des § 17, Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Flächen und der festgesetzten Geschöszahlen eine geringere Nutzung ergibt.
GRZ (Grundflächenzahl) = 0,30
GFZ (Geschöflächenzahl) = 0,50
- Bauweisen**
Grundsätzlich offene Bauweise, soweit eine geschlossene Bauweise nicht einzeln festgesetzt ist.
- Wohngebäude**
 - Gebäudeform**
Die Hauskörper 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, nicht Schiepgauben, sind bis zu einem Drittel der davorliegenden Traufenlänge zulässig. Mindestdachneigung zur Erstellung von Dachgauben 35°. Gauben, die sich aus der Fassade entwickeln, sind zulässig. (sog. "Zwerchhäuser")
Satteldächer sind mit Eindeckungen in den Farben ziegelrot bis rotbraun zu versehen.
Hausgruppen sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
Für Anbauten sind Glasdächer zulässig.
Für Fassadengestaltung sind nur herkömmliche Außenputz oder Holzverkleidung zulässig.
Für Verwendung von anderen Materialien ist die Zustimmung der Gemeinde einzuholen.
 - Dachneigung**
Die Dachneigung wird mit 30 - 35° festgesetzt; (auf beiden Dachseiten gleiche Dachneigung).
 - Dachüberstand**
Am Ortsgang und an der Traufe ist ein Dachüberstand von 50 bis 100 cm vorzusehen, bei überdecktem Balkon von 100 bis 150 cm.
 - Höhenlage der Gebäude**
Der Schnittpunkt Außenwand mit OK-Dachfläche wird begrenzt: bei eingeschob. Geb. auf max. 3,80 m. (ab OK-Straße)
Kniestockhöhen, gemessen von OK-Decke bis OK Dachhaut wird festgesetzt: bei eingeschob. Geb. auf max. 0,75 m
 - Fenster u. Türen** sind bei Wohnungen in kleinformatiger Teilung zu gestalten, d.h. max. Flügelbreite bei geteilten Einheiten 1,125 m Rohbauteile bei Einzelfenster max. 1,26 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 zu gestalten. Die ersteinereichte hat Vorrang.
Die Traufhöhe wird auf max. 2,75 m über der Straßenoberkante festgelegt.
Dachform und Dachneigung sowie Dacheindeckung 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. Verbundpf.
 - Kellergaragen sind unzulässig.
- Einfriedungen**
 - Einfriedungen sind als Holzzäune von max. 1m Höhe über Straßenoberkante auszubilden.
Anstelle der Holzzäune sind Maschendraht-Einfriedungen zulässig, die mit Hecken aus heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.
Im Bereich einer Baugruppe sind die Einfriedungen einheitlich auszubilden.

A. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze (blaue Linie)
- Baulinie zwingend (rote Linie)
- Straßenberechnungslinie
- Zahl der Vollgeschosse zwingend
- offene Bauweise
- Mittelstrich am Gebäude ist einzuhaltende Firstrichtung
- Kinderspielplatz öffentl.
- Trafostation ebenerdig
- öffentliche Grünfläche und Straßenbegleitgrün
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Wege, Zufahrt ZF, Fußweg FW
- öffentliche Parkflächen
- oberirdische Leitung
- zu verkabelnde Leitung
- verkehrsberuhigter Bereich - Wohnstraße
- mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen ebenso mit Leitungsrecht.
- Sichtdreiecke, innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 1 m über Straßen-OK durch nichts behindert werden. Ausgenommen Hecken.
- Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung.
- Stellplatzflächen privat, die zur Straße hin nicht abgeäumt werden dürfen. Diese müssen eine Stauraumtiefe von mind. 5,50 m aufweisen.
- Baugrundstücke für den Gemeinbedarf z.B. Kindergarten
- Bestehende Bepflanzung
- Bäume zu pflanzen

B. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE ZEICHNERISCHEN HINWEISE

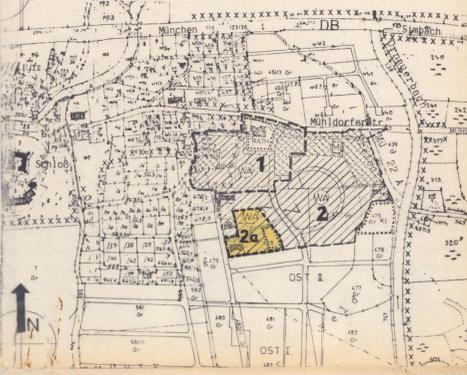
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Nummerierung der geplanten Parzellen
- Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten, städtebaul. Entwicklung als vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- vorgeschlagene Baukörper
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- Geltungsbereich für den bereits rechtskräftigen Teil 1 des Bebauungsplanes "AM RATHAUS"
- Umgrenzungslinie für den künftigen Teil 2 des Bebauungsplanes "AM RATHAUS"

Der Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist im Rahmen des § 31 BBAuG zu entscheiden.

- Die Gemeinde Schwindegg erläßt aufgrund
- der §§ 9 u. 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
 - des Art. 23 der Gemeindeverordnung (GO) Bayern
 - des Art. 91, Abs. 3, Bayr. Bauordnung (BayBO)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung)
- diesen Bebauungsplan für das Baugebiet "AM RATHAUS" in der Fassung vom als Satzung.

C. VERFAHRENSHINWEISE

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (BauGB) vom 23. Juni 1988 bis 23. Juni 1988 im Rathaus Schwindegg öffentlich ausgestellt. Schwindegg, den 09. Jan. 1989
1. Bürgermeister:
- Die Gemeinde Schwindegg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 13. Dez. 1988 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Schwindegg, den 09. Jan. 1989
1. Bürgermeister:
- Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 1 dem Landratsamt Mühlendorf a. Inn. angezeldet. Der Bebauungsplan wurde nicht beantragt. Mühlendorf a. Inn. den 15.06.1989
Landratsamt
Mühlendorf a. Inn.
Rambold
Landrat
- Die Durchführung des Anzeilverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Schwindegg, den
1. Bürgermeister:



**BEBAUUNGSPLAN
SCHWINDEGG
"AM RATHAUS 2a"
GEMEINDE SCHWINDEGG
LANDKREIS MÜHLDORF**

M 1:1000

Die Planunterlagen entsprechen dem Stand der Vermessung aus dem Jahre 1981.
Die Ergänzung des Baubestandes erfolgte durch das Architekturbüro Dipl.-Ing. FH Erich Thalmeyer 8253 Buchbach, Hauptstraße 4
Buchbach, den 25.05.1982 06.06.1988
Der Entwurfsverfasser:



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

BEBAUUNGSPLAN
* AM RATHAUS 2a *
SCHWINDEGG