

# DECKBLATT Nr. 1

zum BEBAUUNGSPLAN

## „EBERNHÖLZL, TEIL 1 u. 2“

GEMEINDE SCHWINDEGG  
LANDKREIS MÜHL DORF a. INN

### TEILBEREICH WA

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, 9 und 13 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 **Satzung**.

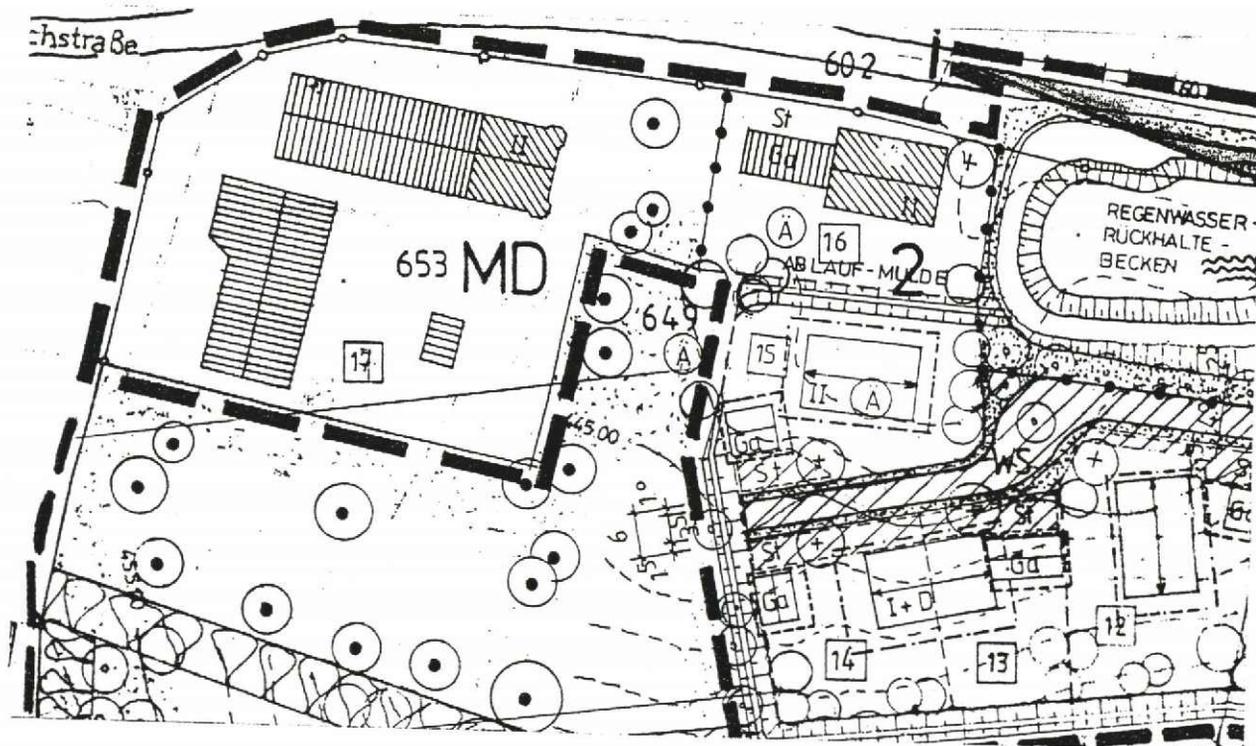
Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 18.01.1999;

Entwurf am 02.02.1999

Geändert Ä am 16.03.1999

AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE SCHWINDEGG  
M 1 : 1000 in der Fassung vom 06.11.1990



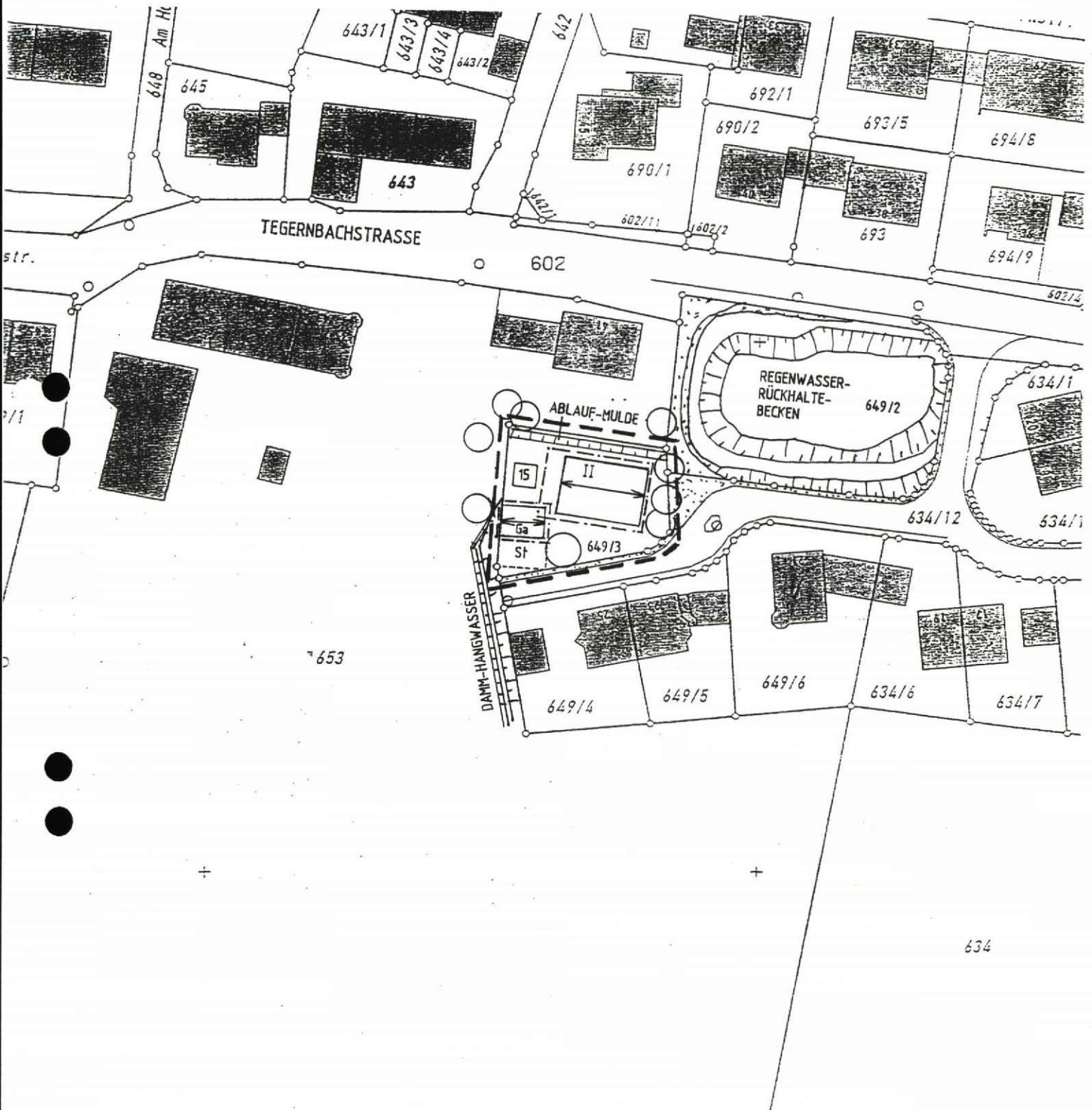
PLANVERFASSER:

ARCHITEKT - DIPL. ING. THOMAS SCHWARZENBÖCK  
HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6, 84419 SCHWINDEGG  
TELEFON 08082 / 94206 - FAX 08082 / 94207

BP-38-001

# A) PLANTEIL

ENTWURF 02.02.1999



## Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte NO 7-22.12

Maßstab 1 : 1000

Vergrößerung aus 1 :

(zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

Gemarkung Schwindegg

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Sachzweck. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1 : 5000 oder 1 : 2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Mühldorf, den 17.11.88

Vermessungsamt Mühldorf

i. A.

Techn. Amtsinspektor

## B) Ergänzende bzw. abweichende Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan vom 06.11.1990

— — — — Räumlicher Geltungsbereich der vereinfachten Bebauungsplan-Änderung

- Ⓐ zu 1.4 Im Änderungsbereich (Parz. 15) ist ein Mehrfamilienhaus mit max. 3 Wohneinheiten zulässig.  
Die max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten im Änderungsbereich wird aus städtebaulichen Gründen begrenzt.
- Ⓐ zu 3.1 Im Hinblick auf die in der rechtskräftigen B-Planfassung unter gleicher Ziff. festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen und die Nutzungswerte (GRZ u. GFZ) besteht für die Parz. 15 nur Teilungsmöglichkeit nach Wohnungseigentumsgesetz (Realteilung nicht möglich).
- zu 29.1.3 Als max. Wandhöhe für den Änderungsbereich wird neu festgesetzt:  
II max. 6,50 m,  
für außenwandbündige Gauben (sogen. „Zwerchhäuser) oder Querfirste sind größere Wandhöhen zulässig. Die Zwerchhaus- / Quergiebel-Breite darf max. 1/3 der Fassadenlänge + 2\* 17,5 cm Wandstärke betragen, der Zwerchhaus- / Quergiebel-First mit mind. 0,65 m unter dem Hauptgebäude-First liegen.
- zu 29.3.1 Im Änderungsbereich sind außenwandbündige Gauben (sogen. „Zwerchhäuser) oder Querfirste mit Firstverlauf senkrecht zur Hauptgebäude-Firstrichtung im Rahmen der Festsetzung Ziff. 29.1.3-neu zulässig.
- zu 29.3.2 Bei untergeordneten Nebengebäuden und Garagen die nicht unmittelbar mit dem Hauptgebäude verbunden sind, ist eine bis zu 7 ° geringere Dachneigung als am Hauptgebäude zulässig.

## C) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Keine Änderungen zur rechtskräftigen Fassung v. 06.11.1990

## D) Verfahrensvermerke zur Bebauungsplan-Änderung:

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 02.02.1999 die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 04.02.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Schwindegg, den 21. April 1999



Huber, 1. Bürgermeister

### 2. AUSLEGUNG:

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 02.02.1999 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.02.1999 bis 15.03.1999 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 04.02.1999 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Schwindegg, den 21. April 1999



Huber, 1. Bürgermeister

### AUSLEGUNG Nr. 2 zur Änderung Ä v. 16.03.1999:

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 16.03.1999 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.03.1999 bis 12.04.1999 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 18.03.1999 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Schwindegg, den 21. April 1999



Huber, 1. Bürgermeister

### 3. SATZUNG:

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.04.1999 die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO (Bay RS ..... ) als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den 21. April 1999



Huber, 1. Bürgermeister

### 4. BEKANNTMACHUNG:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte durch Aushang an die Amtstafel am 22.04.1999. Die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten (Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00, Donnerstag auch von 14.00 bis 18.00 Uhr) in der Geschäftsstelle der Gemeinde Schwindegg zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt der Bebauungsplan-Änderung wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden. Die Bebauungsplan-Änderung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Schwindegg, den 26. April 1999



Huber, 1. Bürgermeister

**E) Begründung zur Bebauungsplan-Änderung**

**DECKBLATT Nr. 1**

der **GEMEINDE SCHWINDEGG**

Geändert Ä vom 02.02.1999  
am 16.03.1999

für das Baugebiet: **" EBERNHÖLZL, TEIL 1 u. 2 "**  
umfassend die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

**E-1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

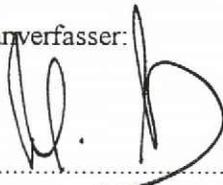
- a) Die Bebauungsplan-Änderung wurde aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan und dem rechtskräftigen Bebauungsplan "EBERNHÖLZL TEIL 1 u. 2" der Gemeinde Schwindegg vom 06.11.1990 entwickelt.
- b) Die Bebauungsplan-Änderung dient folgenden Zielen und Zwecken:  
Mit dieser Bebauungsplan-Änderung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.  
Wegen Größe und ungünstiger Lage der Parz. 15 wurde aus Gründen der wirtschaftlichen Verwertbarkeit und um den an dieser Stelle ortsplannerisch angestrebten kompakten Baukörper zu erhalten für dieses Grundstück die Zulässigkeit einer dritten Wohneinheit aufgenommen.  
Die Änderung beinhaltet unter anderem auch die Zulässigkeit des durch die zusätzl. Wohneinheit erforderlichen dritten Ga-Stellplatzes.
- c) 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.

**Ä 1. Änderung v. 16.03.1999:**

Die in der TÖB-Anhörung eingegangenen Anregungen bzw. Empfehlungen wurden in die B-Plan-Änderung eingearbeitet.

Schwindegg, 02.02.1999  
geändert: 16.03.1999

Der Planverfasser:



Architekt Thomas Schwarzenböck

Schwindegg, den **17. März 1999**



Huber, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG vom 15.02.99 mit 15.03.99 in Schwindegg, Rathaus Zi. 1 öffentlich ausgelegt.



Schwindegg, den **21. April 1999**

Huber, 1. Bürgermeister