

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Aufzuhebende Grundstücksgrenzen ---- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Höhenschichtlinien, z.B. 440.00 NN

Flurstücknummer, z.B. 538 Vorhandene Wohngebäude

Vorhandene Nebengebäude

Zu beseitigende Gebäude Vorgeschlagene Bebauung

Parzellen-Nummer, z.B. 5

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die Gebäude sind gegen Grund- bzw. Schichtenwasser und Oberflächenwasser zu sichern.

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000

Stand: Juni 1991

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

C) VERFAHRENSVERMERKE ZUR BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS: Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 20, 11. 90 die Aufstellung/des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 26, M. 90 ortsüblich bekanntgemacht Schwindegg, den 27. Dez. 1993

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Derlegung und Anhörung für den Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom \_\_\_\_ / bis \_\_\_\_

, 1. Bürgermeister Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.09.1992 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.09. 92 bis 03.11.92 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 18.09.92 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Schwindegg, den

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 08.12.92 / den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 91 der BayBO (Bay RS 2132-1-1) als Satzung/besch/lossen. Schwindegg, den 2/. Dez. 1993 5. ANZEIGE AN DAS LANDRATSAMT MUHLDORF a. INV:

Die Gemeinde hat den am 08.12.92 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan "HOFMUHLE" am 21, 12.92 nach § 12 Abs. 1 BauGB angezeigt Schwindegg, den 4 / Uez 199

6. UNBEDENKLICHKEITSBESCHEINIGUNG: Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat mit Bescheid vom 16.06.93 Az. 61 (610-2 Sg. 3514 me erklärt, daß der am 08.12.92 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "HOFMUHLE" in der Planfassung vom 08.12.92 gegen keinerlei Rechtsvorschriften verstoße, vorausgesetzt, die Gemeinde befolgt die in diesem Bescheid näher bezeichneten Auflagen. Mit der Auslegung vom 03.11.93 bis 19.11.93 wurde ein Verfahren nach !

Rambold, Landrat Die Bekanntmachung nach § 12 BauGB erfolgte durch Bushang an We Amtstafel am 9, 12, 93 /20,04.94 Der Bebauungsplan "HOFMUHLE" mit Begründung wird sett diesen ag zu den üblichen Dienstzeiten (Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00. in der Geschäfststelle der Gemeinde Schwindegg zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ober den Inhalt des Bebauungsplans wird auf Verlangen Auskunft gegeben/ Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewießen worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindli

GEMEINDE SCHWINDEGG LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANSSILLSamt Mühldorf a. Inn Eing.: 30. DEZ. 1993

HOFMUHLE

Der Bebauungsplan 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 und 9 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) diesen Bebauungsplan als S a t z u n g.

am 27.09.1991;

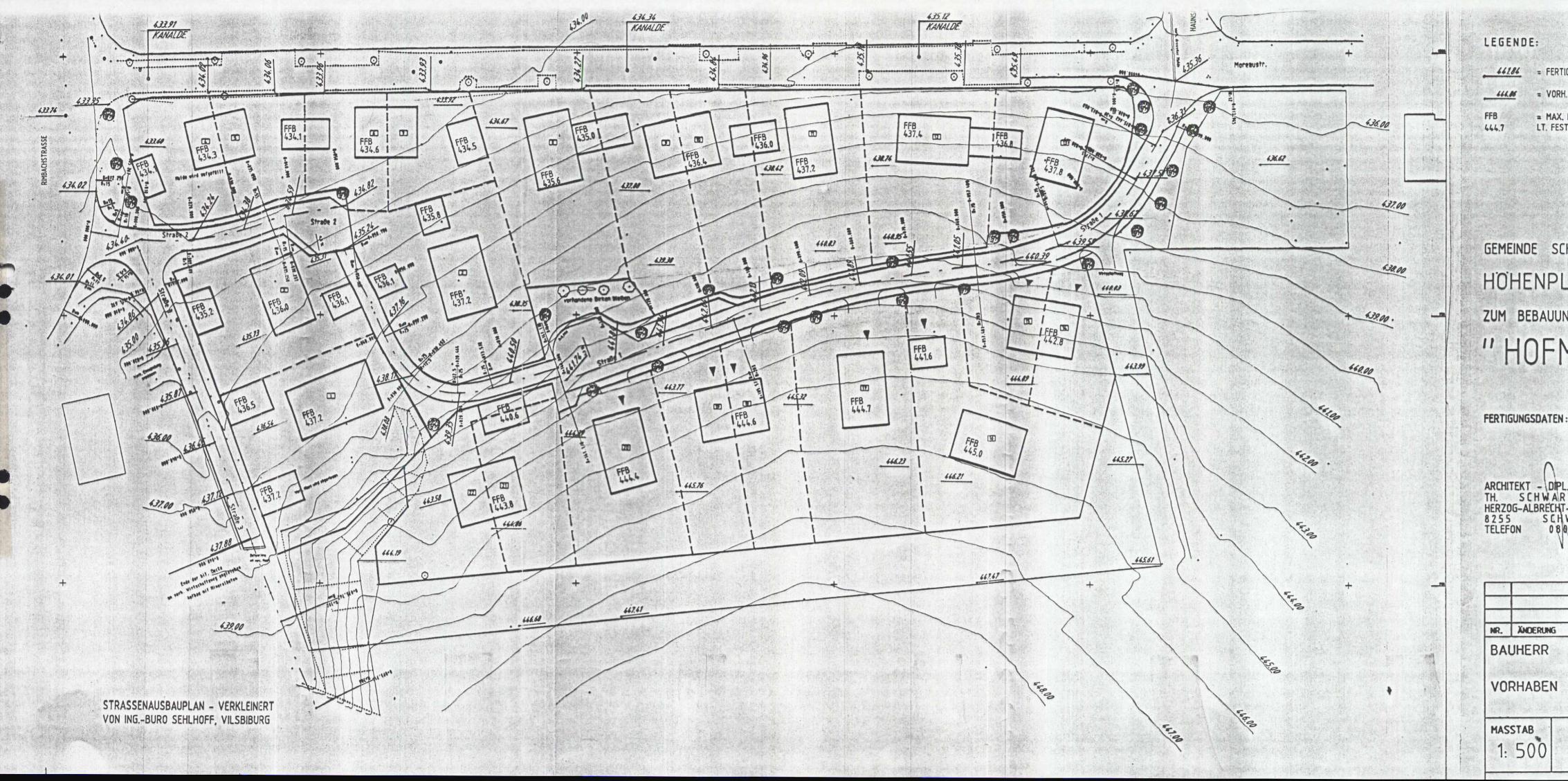
Entwurf am 15.09.1992 Geändert A am 08.12.1992 (A2) am 06.07.1993 Ä3) am 05.10.1993

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE SCHWINDEGG M 1 : 5000 VOM 26.02.82 , MIT 3. ÄNDERUNG VOM 24.05.1993

PLANVERFASSER: ARCHITEKT - DIPL ING. FH THOMAS SCHWARZENBÖCK
HERZOG - ALBRECH - ATRASSEN 6, 84419 SCHWINDEGG

TELEFON 08082 / 1 5 2 | FAX 08082 / 5 8 4 4

BP-18-000



44184 = FERTIGHOHE - STRASSE

= VORH. GELANDEHOHE

= MAX. FERTIGFUSSBODENHÖHE - EG LT. FESTSETZUNGEN ZIFF. 29.1,2

GEMEINDE SCHWINDEGG

HOHENPLAN NACH ZIFFER 29.1

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"HOFMÜHLE"

ENTWURF: AM 15.09.1992

GEA: AM 08.12.1992

ARCHITEKT - DIPL. ING. FA.
TH. SCHWARZENBOCK
HERZOG-ALBRECHT-STRASSE 6
8 2 5 5 SCHWINDE GG
TELEFON 0 8 0 8 2 / 5 2 5 2

				et et de ter	
NR.	ÄNDERUNG			TAG	NAME
BAUHERR VORHABEN		Gemeinde Schwindegg Landkreis Mühldorf a. Inn  Pourschiet Hofmiible		ANLAGE	
				PLAN-NR.	
		Baugebiet Hofmühle	888/		
A SE				GRÖSSE	0,29 m
MAC	STAB	ÜBERSICHTSLAGEPLAN Bebauungsplan, Straßenplanung		TAG	NAME
	500		BEARB	Okt.1992	Lanser
			GEZ	Okt.1992	Lanser
			GEPR	Okt.1992	Eigl

Nr..... der GEMEINDE SCHWINDEGG

für das Baugebiet:

"HOFMUHLE"

umfassend die Grundstücke

mit den Fl-Nr.:

538, 560, 561/1, 561/2, 554\*, 555\*

(die mit \* bezeichneten teilweise)

PLANVERFASSER:

ARCHITEKT - DIPL. ING. FH THOMAS SCHWARZENBÖCK HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6, 8255 SCHWINDEGG TELEFON 08082 / 5 2 5 2 - FAX 08082 / 5 8 4 4

## A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

 Der Bebauungsplan wurde aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwindegg vom 26.02.1982, geändert 15.01.1990, entwickelt.

Der südliche Baugebietsteil ist derzeit im Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Änderung/Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB.

- 2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24.6.1974 MABI S. 467) besteht nicht.
- 3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden. Der dringende Wohnraumbedarf in der Gemeinde Schwindegg kann kann durch diese Baugebietsausweisung vorerst gemindert werden.

# B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Planungsgebiet liegt ca. 500 m südlich des Ortskerns von Schwindegg im Anschluß an die rechtskräftigen Bebauungspläne "Süd I" u. "Ost I". Westlich wird es vom Weiler "Hofmühle" begrenzt, im Süden und Südosten geht das Planungsgebiet in die freie Landschaft über.

Das Baugebiet hat eine Größe von 1,9500 ha.

 Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof ca. 1100 m, Volksschule ca. 800 m. Omnibushaltestelle ca. 500 m, Versorgungsläden ca. 500 m, Kirche ca. 700 m

- 3. Das Gelände fällt steil nach Norden ab.
  das Grundwasser liegt ca. 4 m (im unteren Bereich) unter dem Gelände.
- 4. Der Boden besteht aus Lehm bis ca. 5 m Tiefe, darunter kiesvermischter Lehm. Die Gebäude sind gegen Grund- bzw. Schichtenwasser zu sichern. Die Ausbildung von wasserdichten Wannen wird angeraten, Hangwasser ist abzuleiten.

vom 15.09.1992
Geändert am 08.12.1992
" am 06.07.1993
" La nam 205.40,1993
Mühldorf a. Inn
Eing.: 30.DEZ.1993

- 5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist folgende Bebauung vorhanden: 1 ehem. landwirtsch. Kleinanwesen (= zu beseitigen) auf Parz. 1
- 6. Es ist folgender Baumbestand vorhanden, der zu sichern, zu erhalten und zu pflegen ist: Gehölzbestand an der südwestl. Baugebietsecke (s. Festsetzungen Ziff. 20), 4 Birken südl. der Parz. 8 und 9 (s. Festsetzung Ziff. 20.1)

## C. Geplante bauliche Nutzung

1.	Die	Art	der	baulichen	Nutzung	wird	im	Bebauungsplan	wie	folgt	festgesetzt:
----	-----	-----	-----	-----------	---------	------	----	---------------	-----	-------	--------------

Art der Nutzung n. BauNVO	Brutto-	F1-Nr.
	fläche	(die mit * bezeichneten teilweise)
WA - Allgem. Wohngebiet § 4 BauNVO	1,9500 ha	538, 560, 561/1, 561/2, 554*, 555*

- 2. Im Baugebiet sind vorgesehen:
  - 3 II+D- geschoßige Wohngebäude mit ca. 18 Wohnungen,
  - 7 II- geschoßige Wohngebäude mit ca. 12 Wohnungen,
  - 12 I+D- geschoßige Wohngebäude mit ca. 12 Wohnungen,

gesamt ca. 42 Wohnungen.

- ca. 42 Garagenstellplätze, ca. 34 Pkw-Stellplätze (privat) und ca. 4 Pkw-Stellplätze (öffentlich).
- 3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von ca. 4 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Bei durchschnittlicher Belegung von 3,2 Personen/Wohnung, werden dann ca. 135 Personen mit ca. 25 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

#### 4. Flächenverhältnisse:

a)-	Das Netto-Bauland (= Gesamtfläche aller Baugrundstüd umfaßt: 1,3680 ha (1 Verkehrsflächen (innere Erschließung): Straßenflächen, Fußwege 0,1350 ha Straßenbegleitgrün 0.1240 ha	
	Straßenbegleitgrün 0,1240 ha 0,2590 ha (2	) (A)
	Somit umfaßt das Brutto-Bauland (Summe 1-2)	1,6270 ha (3)
	Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen: Öffentliche Grünflächen (Randeingrünung) Gemeinbedarfseinrichtungen (Kinderspielplatz)	0,2330 ha (4) 0,0900 ha (5)
	Somit umfaßt die Brutto-Baufläche (Summe 3-5)	1,9500 ha (6)

b) Von der Brutto-Baufläche (6) entfallen auf das Brutto-Bauland (3) 83,4 % die örtl. Grün- u. Freiflächen (4) 12,0 % die Flächen für Gemeinbedarf (5) 4,6 %

---- = 100 %

- c) Vom Brutto-Bauland (3) entfallen auf das Netto-Bauland (1) 84,0 % die Verkehrsflächen innere Erschl. (2) 16,0 %
- d) Es ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von 25.8 Wohnungen je ha Brutto-Wohnbauland (3) Nettowohnungsdichte von 30,7 Wohnungen je ha Netto -Wohnbauland (1) (A)

### D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BauGB) bzw. eine Grenzregelung (§§ 80 ff BauGB) nicht erforderlich.

## E. Erschließung, Finanzierung

\_\_\_\_\_\_

- 1. Das Baugebiet erhält über die Rimbach-, Haunsperg- und Moreaustraße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
- 2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden in einem Zuge hergestellt.
- 3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der "Isener Gruppe". Der Anschluß ist ab sofort möglich.
- 4. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Schwindegg. Der Anschluß ist ab sofort. möglich. Kanalnetz in Trenn - System.
- 5. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des "EVU-Westenthanner". Der Anschluß ist ab sofort möglich.
- 6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.
- 7. Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Schwindegg, ein Erschließungsvertrag ist nicht beabsichtigt.
- 8. Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

Die Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde werden im Haushaltsplan bereitgestellt, die Umlage für die Erschließungskosten erfolgt nach den gültigen Satzungen.

### F. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung \_\_\_\_\_\_\_

1. 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.

- 2. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
- a) Offentliche Auslegung und Anzeigeverfahren Bebauungsplan
- b) Projektierung der Erschließungsmaßnahmen.

### G. Weitere Erläuterungen

1. Das Baugebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

#### 1. Änderung vom 19.12.1992

- a) Der Fußweg an der Südwestecke mußte zwischen die Parzellen 1, 2 u. 3 verlegt werden, da bei der ursprünglichen Lage zu umfangreiche Geländebewegungen erforderlich gewesen wären. Der Fußweg dient für die Kanaltrassen und wird ab Parz. 22 bis zum Wendehammer-West nur als Schotterrasenfläche hergestellt.
- b) Der westl. Einfahrtsbereich zur Rimbachstraße wurde in Abstimmung mit dem Ing.-Büro abgeändert.
- c) Entlang der Hangstraße wurde bei Parz. 9 bis 12 und 14 bis 20 das Straßenbegleitgrün auf 1,0 bzw. 1,5 m reduziert, da sich im Zuge der Straßenplanung diese Breiten als ausreichend für die Böschungen herausgestellt haben. Die Flächen wurden den Baugrundstücken zugeschlagen.
- d) In Abstimmung mit dem Landratsamt Mühldorf a.Inn wurde der Begründung eine Pflanzliste und dem Planteil ein Höhenplan angefügt.

#### 2. Änderung vom 06.07.1993

Gemäß Bescheid Landratsamt Mühldorf a.Inn vom 16.06.1993 wurde die Festsetzung Nr. 29.1.6 neu aufgenommen und Nr. 29.3.7 geändert, der Fußweg im südwestlichen Teil wurde im Planteil in voller Länge dargestellt.

### 3. Änderung vom 05.10.1993

Die Festsetzung Nr. 14.2 wurde gemäß Schreiben WWA-Rosenheim vom 08.06.93 neu aufgenommen.

Schwindegg, 15.09.1992

Geändert: 08.12.1992/06.07./05.10.1993

Schwindegg, 27. Dez. 1993

Der Clanverfasser

Architekt Thomas/Schwarzenböck

Huber, 1.Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß

§ 3 Abs. 2 BauGB vom 29.09.92 mit 03.00.92 in Schwindegg, Rathaus Zi. 3... öffentlich ausgelegt.

Schwindegg, 27. Dez. 1993

Huber, 1. Bürgermeister

Architekt Th. Schwarzenböck Herzog-Albr. - Str. 6, 8255 Schwindegg, Tel. 08082/5252

## PFLANZLISTE ZUM BEBAUUNGSPLAN-ZIFF. 25

(Standortgemäße, heimische Laubbäume und Sträucher)

#### GROSSBÄUME: 01

\_\_\_\_\_

Privatbereich: Offentlicher Bereich:

Heister 2 xv., 200 - 250 cm Höhe Hochstämme 3xv., m.B. 14 - 16 cm STU

Acer platanoides Acer pseudoplatanus Bergahorn Betula pendula Fagus silvatica Fraxinus excelsior Gem. Esche Prunus avium Quercus robur

Spitzahorn Sandbirke Rotbuche Vogel-Kirsche Stieleiche Winterlinde

### 02 KLEINBÄUME:

Privatbereich:

\_\_\_\_\_\_

Tilia cordata

Heister 2xv., 125 - 150 cm Höhe

Obstbäume: Hochstamm

Feldahorn

Acer campestre Alnus glutinosa Carpinus betulus Cornus mas Sorbus aucuparia

Schwarzerle Hainbuche Kornelkirsche Gem. Eberesche

(wahlweise Obstbäume)

#### 03 STRAUCHER:

\_\_\_\_\_

2xv., o.B. 100 - 150 cm

Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Prunus spinosa Rhamnus frangula Salix caprea Sambucus nigra Sambucus racemosa

Viburnum lantana

Kornelkirsche Echter Hartriegel Haselnuß Schlehdorn Faulbaum Sal-Weide Holunder Trauben-Holunder

04 HECKEN:

2xv., o.B. 60 - 100 cm

Wolliger Schneeball

\_\_\_\_\_

Feldahorn Acer campestre Hainbuche Carpinus betulus Rotbuche Fagus silvatica

\_\_\_\_\_\_

#### NEGATIVLISTE FÜR DIE BEPFLANZUNG: 05

Chamaecyparis Ligustrum vulgare Taxus baccata

Scheinzypresse (in allen Arten)

Liguster Eibe

Thuja

Lebensbaum (in allen Arten)