

**A) FESTSETZUNGEN**

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

1. Art und Maß der Nutzung der Bauflächen und Baugebiete
  - 1.1 **SO** Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11, Abs 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gemeinbedarfsfäche "SO-Parkplatz Bahnhof"
  - 1.2 Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Art der Nutzung
- 2.-3. entfällt
4. Flächen für Stellplätze und Garagen
  - 4.1 Stellplätze für Kfz sind nur innerhalb der gekennzeichneten Grundstücksfläche zulässig.
  - 4.2 Die Stellplätze dürfen nicht unmittelbar von der Straße her angefahren werden, sondern sind über Grundstückzufahrten zu erschließen.
  - 4.3 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- 5.-10. entfällt
11. Verkehrsflächen und Erschließung
  - 11.1 Straßenverkehrsfläche für Parkplatz-Erschließung (Ruhender Verkehr)
  - 11.2 Gehwegfläche
  - 11.3 Straßenbegrenzungslinie
  - 11.4 entfällt
  - 11.5 Ein- und Ausfahrt für Stellplätze
- 12.-13. entfällt
14. Flächen für Verwertung oder Beseitigung von Abwasser
  - 14.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Hofflächen, Stellplätzen und Grundstückzufahrten etc. sind dem gemeindl. Regenwasserkanal zuzuführen.
  - 14.2 Parkplätze, Stellplätze und Grundstückzufahrten sind überwiegend durchlässig zu gestalten (z.B. humus- od. rasenverfügtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Gegef. auch sandgeschlämte Kies- od. Schotterdecke).

noch 14.2

Bei neuanzulegenden Parkplatz-, Stellplatz- und Fahrbahnflächen sind Asphaltbeläge oder sonstige Beläge, die zu einer Oberflächenversiegelung führen, unzulässig.

**15. Öffentliche und private Grünflächen**

- 15.1 Private Grünfläche als vorhandene Randeingrünung gemäß Ziff. 20 und Ziff. 25.2
- 15.2 In der Fläche zwischen Parkplatz- u. Straßenbegrenzungslinie sind im Abstand von 10 bis max. 15 m großkronige Laubbäume (als Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.  
Artenauswahl: Spitz- od. Bergahorn, Winterlinde, Stieleiche (artgleich mit vorhandenen Bäumen)

**16.-19. entfällt**

**20. Maßnahmen zur Landschaftspflege**

20. Baumbestand (insges. 8 Eichen im Geltungsbereich) ausgewiesen als Naturdenkmal gem. Art. 9 BayNatSchG. Auf die Verordnung des Landratsamtes Mühldorf a. Inn vom 12.03.1990 wird verwiesen.
20. Die vorhandenen Bepflanzungen sind in ihrem Bestand zu sichern, zu erhalten und zu pflegen.

**21.-24. entfällt**

**25. Bindungen für Bepflanzungen**

- 25.1 Zwischen den stirnseitig aneinander stoßenden Stellplätzen wird ein mind. 1,50 m breiter Streifen als "zu bepflanzen Fläche" festgesetzt. Dieser Streifen ist mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 25.2 Der mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichnete private Grünstreifen (Hangböschung mit vorhandenen heimischen Groß- und Kleinbäumen sowie Sträuchern) ist in seinem Bestand zu sichern, vom jeweiligen Eigentümer zu pflegen und als Dauergrünbepflanzung zu erhalten. Dieser Pflanzstreifen darf nicht von Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen unterbrochen werden.
- 25.3 Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemäße, heimische Laubbäume mit Stammumfang von mind. 14-16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über Gelände
- 25.4 Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemäße, heimische Gehölze und Strauchgruppen.

**26. entfällt**

**27. Geltungsbereich**

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

**28. Vermaßung**

Vermaßung in Metern, z.B. 6,00 m

**B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 7213 Flurstücknummer, z.B. 72/3
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude

**Kartengrundlage:**

Amtl. Katasterblatt M 1 : 1000  
Nr.: NO 7.22.13  
Vermessungsamt Mühldorf a. Inn  
Stand: April 1991  
Ergänzung des Baubestandes erfolgte durch den Planverfasser.

**Maßentnahme:**

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

**C) VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom **02. Dez. 1991** bis **10. Jan. 1992** im Rathaus Schwindegg öffentlich ausgestellt.  
Schwindegg, den **21. Juli 1992**  
(1. Bürgermeister)
2. Die Gemeinde Schwindegg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **18. Feb. 1992** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Schwindegg, den **21. Juli 1992**  
(1. Bürgermeister)

Dem Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde der Bebauungsplan gem. § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt Mühldorf a. Inn bestätigte mit Bescheid vom 19.05.1992, daß der Bebauungsplan, bei Beachtung einer Auflage, keine Rechtsvorschriften verletzt.

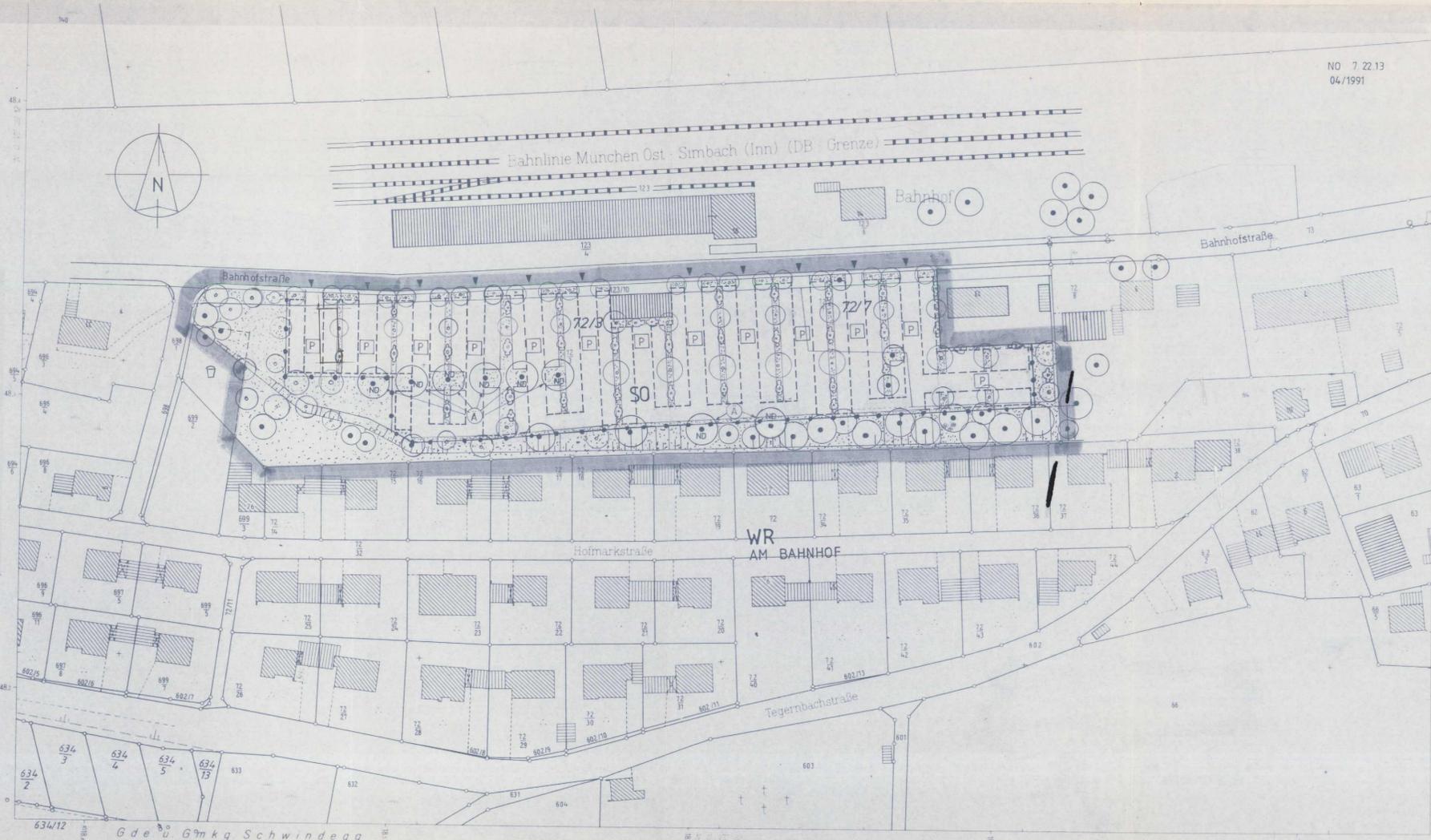
Mühldorf a. Inn, den 03.08.1992

Rambold  
Landrat

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens am **05. Juni 1992** ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.  
Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab **05. Juni 1992** eingesehen werden.

Schwindegg, den **21. Juli 1992**

(1. Bürgermeister)



GEMEINDE SCHWINDEGG  
LANDKREIS MÜHLDORF a. INN  
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

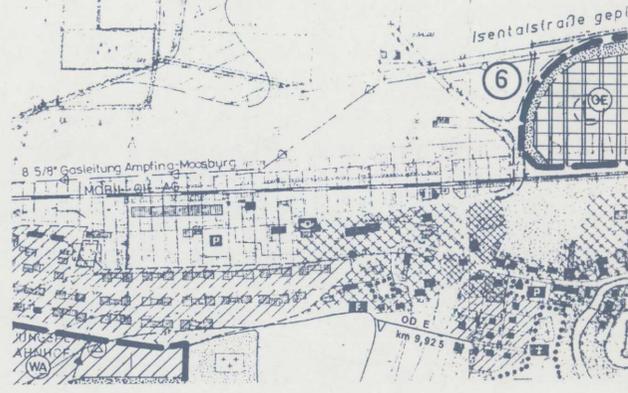
**SO-PARKPLATZ BAHNHOF**  
M 1 : 1000  
Landratsamt Mühldorf a. Inn  
Einge. 21. JULI 1992  
Nr.

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 **Satzung**.

Fertigungsdaten:  
Vorentwurf am 06.05.1991; Entwurf am 12.11.1991  
Geändert am 18.02.1992

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE SCHWINDEGG M 1 : 5000  
VOM 26.02.82, MIT 2. ÄNDERUNG VOM 22.09.1988



PLANVERFASSER: ARCHITEKT - DIPL. ING. FH TAMM, SCHWARZENBOCK  
HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6, 8355 SCHWINDEGG  
TELEFON 08082 / 5 2 5 2 FAX 08082 / 5 8 4 4

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nr. .... der GEMEINDE SCHWINDEGG

vom 12.11.1991  
Geändert am 18.02.1992

für das  
Baugebiet: **SO-PARKPLATZ BAHNHOF**

umfassend die  
Grundstücke  
mit den Fl-Nr.: 72/3, 72/7\* u. 123/10  
(die mit \* bezeichneten teilweise)

Landratsamt Mühldorf a. Inn Einge. 21. JULI 1992 Nr. ....
--

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

-----

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwindegg vom 26.02.1982, geändert 22.09.88, entwickelt.
2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24.6.1974 - MAB1 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.

## B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

-----

1. Das Gebiet liegt ca. 500 m westlich des Ortskerns von Schwindegg, es grenzt an das Baugebiet: "WR - Am Bahnhof"

es hat eine Größe von 1,5650 ha.

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

Bahnhof	ca. 100 m,	Volksschule	ca. 600 m,
Omnibushaltestelle	ca. 100 m,	Versorgungsläden	ca. 500 m,
Kirche	ca. 500 m		

3. Das Gelände ist im Stellplatzbereich eben und steigt nach Süden steil an; das Grundwasser liegt ca. 2 bis 3 m unter dem Gelände.
4. Der Boden besteht aus reinem Lehm.  
Außergewöhnliche Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes sind nicht erforderlich, Hangwasser ist abzuleiten.
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist folgende Bebauung vorhanden:  
1 Lagerschuppen.
6. Es ist folgender Baumbestand vorhanden:

Umfangreicher, zu erhaltender Baumbestand lt. Plandarstellung, gemäß Ziff. 20 und 25.2 der Festsetzungen.

### C. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung n. BauNVO	Brutto- fläche	Fl-Nr. (die mit * bezeichneten teilweise)
SO - Sonst. Sondergebiet § 11, Abs. 1 u. 2 BauNVO	1,5650 ha	72/3, 72/7* und 123/10

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

ca. 360 Pkw-Stellplätze für Pendler (Park+Ride)

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von ca. 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes vollständig bebaut ist, in Teilbereichen sind bereits Stellplätze angelegt.

4. Flächenverhältnisse:

a) Die Verkehrsflächen und Stellplätze umfassen:	0,9495 ha (1)	
die innere Grüngliederung umfaßt:	0,1595 ha (2)	
Somit umfaßt das Brutto-Bauland (Summe 1-2)		1,1090 ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen: (Randeingrünung Ziff. 25.2)		0,4560 ha (4)
die Flächen für		0,0 (5)
Somit umfaßt die Brutto-Baufläche (Summe 3-5)		1,5650 ha (6)

b) Von der Brutto-Baufläche (6) entfallen auf

das Brutto-Bauland (3)	71,0 %	
die örtl. Grün- u. Freiflächen (4)	29,0 %	
die Flächen für (5)	0,0 %	
	-----	= 100 %

c) Vom Brutto-Bauland (3) entfallen auf

die Verkehrs- u. Stp-Flächen (1)	85,6 %	
die innere Grüngliederung (2)	14,4 %	
	-----	= 100 %

### 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 BauBG) nicht erforderlich.

### E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Bahnhofstraße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen und Stellplätze werden in Abschnitten, je nach Erfordernis, hergestellt.
3. Wasserversorgung: nicht erforderlich
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.  
Die Oberflächenwasser sind zur Versickerung zu bringen (s. Festsetzungen Ziff. 14.1 bis 14.3)
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.

### F. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

	Kosten	Einnahmen
<b>1. Gesamtherstellung:</b>		
a) ca. 11090 m2 Verkehrs- u. Parkplatzfläche incl. innere Grünbereiche a' 90,- DM (Grunderwerb nicht enthalten, = DB-Grund)	1.000.000,-	
b) Ergänzung der Randeingrünung mit Baumpflanzungen ca. 16 Laubbäume a` 600,- DM	9.600,-	
c) Erschließungsbeitrag ( 0 % der Kosten)		0,-
d) Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: ca. 10.000,- DM jährlich.		
<b>2. Sonstige Kosten</b>		
a) Architektenleistung u. Nebenkosten ca.	8.000,-	
b) Projektierung Straße, Tiefbau ca.	12.000,-	
c) Notar-, Vermessungs- u. Grundbuchgebühren ca.	5.400,-	
d) Erschließungsbeitrag ( 0 % der Kosten)		0,-
<b>3. Nachfolgelasten</b>		
a) Verwaltungseinrichtungen = keine		
b) Schulische Einrichtungen = keine		
c) Einrichtungen für die Jugend = keine		
<b>Summe:</b>	<b>1.035.000,-</b>	<b>0,-</b>

Der Gemeinde Schwindegg entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von 1.035.000,- DM

dazu jährliche Unterhaltungskosten in voraussichtlicher Höhe von 10.000,- DM.

**7. Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:**

Die Mittel werden im Haushaltsplan bereitgestellt, die Kostenumlage erfolgt nach den gültigen Satzungen.

**G. 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) Öffentliche Auslegung und Anzeigeverfahren - Bebauungsplan
  - b) Projektierung, Ausschreibung und Vergabe - Straßenbau

**H. Weitere Erläuterungen**

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

Schwindegg, 12.11.1991

Schwindegg, 21. 11. 91

Der Planverfasser:

  
.....  
Architekt Thomas Schwarzenböck

  
.....  
. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß

02. Dez. 1991 10. Jan. 1992  
§ 3 Abs. 2 BauGB vom ..... mit ..... in Schwindegg, Rathaus Zi. 3...  
öffentlich ausgelegt.

Schwindegg, 21. Juli 1992

  
.....  
. Bürgermeister