

C) VERFAHRENSVERMERKE ZUR BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG: "REIBERSDORF"

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 20.07.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.07.93 ortsüblich bekanntgemacht.

Schwindegg, den 7. Nov. 1994



Huber, 1. Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit von 02.08.93 bis 20.08.93 stattgefunden.

Schwindegg, den 7. Nov. 1994



Huber, 1. Bürgermeister

3. AUSLEGUNG:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.12.1993 wurde mit Begründung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.01.94 bis 04.02.94 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 23.12.93 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Schwindegg, den 7. Nov. 1994



Huber, 1. Bürgermeister

4. SATZUNG:

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.07.94 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 91 der BayBO (BayRS 2132-1-I) als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den 7. Nov. 1994



Huber, 1. Bürgermeister

5. ANZEIGE AN DAS LANDRATSAMT MÜHLDORF a. INN:

Die Gemeinde hat den am 26.07.94 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan am 27.07.94 nach § 12 Abs. 1 BauGB angezeigt.

Schwindegg, den 7. Nov. 1994



Huber, 1. Bürgermeister

6. UNBEDENKLICHKEITSBEZEUGUNG:

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat mit Bescheid vom 04.10.94 Az. G-6102/Sg 35/94 erklärt, daß der am 26.07.1994 als Satzung beschlossene Bebauungsplan in der Planfassung vom 26.07.1994 gegen keinerlei Rechtsvorschriften verstößt, vorausgesetzt, die Gemeinde befolgt die in diesem Bescheid näher bezeichneten Auflagen.

Mühldorf a. Inn, den 14.11.94



Landratsamt

Rambold, Landrat

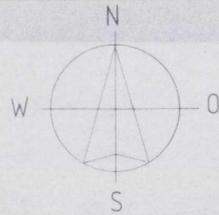
7. BEKANNTMACHUNG:

Die Bekanntmachung nach § 12 BauGB erfolgte durch Auslegung an die Amtstafel am 25.10.94. Der Bebauungsplan 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 des Bebauungsplans wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Schwindegg, den 7. Nov. 1994



Huber, 1. Bürgermeister



Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Einge. 10. NOV. 1994
Nr.

Zu Parz. 23; Lt. R Planes liegt hier Bebaubarkeit
nach § 34 vor. Einfügung usw. beachten
sowie Festsetzungen ohne O!

beb. plan darstellung erfolgte nach R mit 4. Grebe
von RÖB zusammen m. H. Stahl!
10.10.95 f

PLANTEIL
GEMEINDE SCHWINDEGG
LANDKREIS MÜHLDORF a. INN
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
REIBERSDORF
M 1 : 1000
Fertigungsdaten:
Vorentwurf am 30.11.1993; Entwurf am 14.12.1993
Geändert am 12.04.1994
Geändert am 26.07.1994

PLANVERFASSER: ARCHITEKT - DIPL. ING. FH THOMAS SCHWARZENBOCK
HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6, 84419 SCHWINDEGG
TELEFON 08082 / 5 2 8 7 - FAX 08082 / 5 8 4 4

| A) FESTSETZUNGEN | | B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE | | C) VERFAHRENSVERMERKE ZUR BEBAUUNGSPLANAUSTELLUNG: REIBERSDORF | |
|--|--|---|--|--|--|
| (Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch) | | | | 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS: Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 20.07.93 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.07.93 ortsüblich bekanntgegeben. Schwindegg, den - 7. Nov. 1994 | |
| 1. Art und Maß der Nutzung | | B.1 Bestehende Grundstücksgrenzen | | 2. BÜRGERBETEILIGUNG: Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf dieses Bebauungsplans hat in der Zeit von 02.08.93 bis 20.8.93 stattgefunden. Schwindegg, den - 7. Nov. 1994 | |
| 1.1 Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO | | B.2 Aufzuhebende Grundstücksgrenzen | | 3. AUSLEGUNG: Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.1993 wurde mit Begründung gemäß § 1 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 03.01.94 bis 04.02.94 öffentlich ausgestellt. Dies wurde am 23.12.93 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Schwindegg, den - 7. Nov. 1994 | |
| 1.2 - 1.4 Nur gültig für Parzellen-Nr. 1 bis 9: Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplans ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschosfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert: | | B.3 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung | | 4. SATZUNG: Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.07.94 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 91 der BayBO (BayRS 2132-1-I) als Satzung beschlossen. Schwindegg, den - 7. Nov. 1994 | |
| II, I+D Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): max. 0,25 und Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO): max. 0,30 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei Ermittlung der Geschosfläche mitzurechnen. | | B.4 1476 Flurstücknummer, z.B. 1476 | | 5. ANZEIGE AN DAS LANDRATSAMT MÜHLDORF a. INN: Die Gemeinde hat den am 26.07.94 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan am 27.07.94 nach § 12 Abs. 1 BauGB angezeigt. Schwindegg, den - 7. Nov. 1994 | |
| II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstwert | | B.5 Vorhandene Wohngebäude | | 6. UNBERECHTIGKEITSBESEITIGUNG: Das Landratsamt Mühlendorf a. Inn hat mit Beschluß vom 04.10.94 zu G 410/94, 353/94 erklärt, daß der am 20.07.1994 als Satzung beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom 26.07.1994 gegen keinerlei Rechtsvorschriften verstößt, vorausgesetzt, die Gemeinde befolgt die in diesem Beschluß näher bezeichneten Auflagen. Mühlendorf a. Inn, den 14.11.94 | |
| I+D 1 Vollgeschosß und Dachgeschosß Dachgeschosse sind nach Art. 48 BayBO und § 14 DVBayBO auszuführen und nicht als Vollgeschosse nach Art. 2, Abs. 4 BayBO. | | B.6 Vorhandene Nebengebäude | | 7. BEKANNTMACHUNG: Die Bekanntmachung nach § 12 BauGB erfolgt durch die Amtsstelle am 25.10.94 der Bebauungsplan 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 des Bebauungsplans wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Schwindegg, den - 7. Nov. 1994 | |
| Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise | | B.7 Zu beseitigende Gebäude | | 8. BEKANNTMACHUNG: Die Bekanntmachung nach § 12 BauGB erfolgt durch die Amtsstelle am 25.10.94 der Bebauungsplan 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 des Bebauungsplans wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Schwindegg, den - 7. Nov. 1994 | |
| 2.1 Nur gültig für Parzellen-Nr. 1 bis 9: Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt: Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO | | B.8 Vorgeschlagene Bebauung; da hier Bebaubarkeit und § 29 gegeben ist, lt. E. Pauer am 14.11.95 | | 9. BEKANNTMACHUNG: Die Bekanntmachung nach § 12 BauGB erfolgt durch die Amtsstelle am 25.10.94 der Bebauungsplan 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 des Bebauungsplans wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Schwindegg, den - 7. Nov. 1994 | |
| 2.2 Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzelzeichnung im Bebauungsplan in Gebäude-Längsrichtung anzuordnen. Dies gilt auch für die Garagen. Andere untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen. | | B.9 Parzellen-Nummer, z.B. 5 | | 10. BEKANNTMACHUNG: Die Bekanntmachung nach § 12 BauGB erfolgt durch die Amtsstelle am 25.10.94 der Bebauungsplan 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 des Bebauungsplans wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Schwindegg, den - 7. Nov. 1994 | |
| 2.3 Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt. | | B.10 Hinweis zu Festsetzung Ziff. 18: Bei Aufgabe der Landwirtschaft ist vor anderweitiger Nutzung der Grundstücke aus ortsplannerischen Gründen eine Überplanung des betroffenen Bereiches durchzuführen. | | 11. VERKEHRSLÄCHEN UND ERSCHLIEßUNG | |
| 2.4 Doppelhaushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden, sie sind Trauf-, First- und ohne Versatz gestaltungsgleich auszubilden. | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 11.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche | |
| 3. entfällt | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 11.2 Eigentümerweg unversiegelt | |
| 4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 11.3 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen | |
| 4.1 Flächen-Umgrenzung für Garagen. Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen. Abweichend von dieser Festsetzung können die Garagen auch im Hauptbaukörper integriert werden. Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Neigung und Dachmaterial einheitlich und ohne Absatz auszuführen. Die ersteingereichte Garage hat Vorrang. | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 11.4 Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1,00 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstämmige Bäume, deren Krone auf einer Höhe von 2,0 m beginnt. | |
| 5-10. entfällt | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 12. entfällt | |
| 11. Verkehrsflächen und Erschließung | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 13. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen | |
| 11.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 13.1 Trafostation | |
| 11.2 Eigentümerweg unversiegelt | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 13.2 20 kV-Freileitung, zu verkabeln | |
| 11.3 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser | |
| 11.4 Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1,00 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstämmige Bäume, deren Krone auf einer Höhe von 2,0 m beginnt. | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 14.1 Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Eigentümerwege sind überwiegend durchlässig zu gestalten (z.B. Humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, ggf. auch sandgeschleimte Kies- oder Schotterdecke). Die Beläge sind zwecks einheitlicher Gestaltung mit der Gemeinde abzustimmen. | |
| 12. entfällt | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 14.2 Die anfallenden Dachabwässer müssen auf den Baugrundstücken durch ausreichend dimensionierte Sickerschächte (Mindestmasse: Durchmesser 1,5 m, Tiefe 2,0 m) beseitigt werden. | |
| 13. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 15-16. entfällt | |
| 13.1 Trafostation | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 17. Flächen für Aufschüttungen und Aufgrabungen | |
| 13.2 20 kV-Freileitung, zu verkabeln | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 17.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang in Absprache mit der Kreisverwaltungsbehörde zulässig, sofern sie durch ein flaches Gefälle in die natürliche Geländeform einbezogen sind. Steil herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig. | |
| 14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 17.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen Gelände-Höhenprofile (mind. je 1 m längs und quer) zur Genehmigung vorzulegen. | |
| 14.1 Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Eigentümerwege sind überwiegend durchlässig zu gestalten (z.B. Humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, ggf. auch sandgeschleimte Kies- oder Schotterdecke). Die Beläge sind zwecks einheitlicher Gestaltung mit der Gemeinde abzustimmen. | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 18. Flächen für die Landwirtschaft | |
| 14.2 Die anfallenden Dachabwässer müssen auf den Baugrundstücken durch ausreichend dimensionierte Sickerschächte (Mindestmasse: Durchmesser 1,5 m, Tiefe 2,0 m) beseitigt werden. | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 18.1 Flächen für die Landwirtschaft | |
| 15-16. entfällt | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 19. entfällt | |
| 17. Flächen für Aufschüttungen und Aufgrabungen | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 20. Maßnahmen zur Landschaftspflege | |
| 17.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang in Absprache mit der Kreisverwaltungsbehörde zulässig, sofern sie durch ein flaches Gefälle in die natürliche Geländeform einbezogen sind. Steil herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig. | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 20.1 Die mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichnete vorhandene Bepflanzung ist in ihrem Bestand zu sichern, zu erhalten und entsprechend zu pflegen. | |
| 17.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen Gelände-Höhenprofile (mind. je 1 m längs und quer) zur Genehmigung vorzulegen. | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 20.2 Zu sichernder und in die Eingröbung einzubindender Gehölzbestand. | |
| 18. Flächen für die Landwirtschaft | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 21. - 24. entfällt | |
| 18.1 Flächen für die Landwirtschaft | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 25. Bindungen für Bepflanzungen | |
| 19. entfällt | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 25.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- oder Fahrflächen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 200 m ² Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbau Bodenständiger Art (einschl. Obstbäume) zu pflanzen. Dabei ist Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.7.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) und die beigefügte Pflanzliste (Anhang) zu beachten. | |
| 20. Maßnahmen zur Landschaftspflege | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 25.2 Das Anpflanzen von buntlaubigen Laubgehölzen sowie blaunadeligen Nadelgehölzen ist in den Vorgärten unzulässig. | |
| 20.1 Die mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichnete vorhandene Bepflanzung ist in ihrem Bestand zu sichern, zu erhalten und entsprechend zu pflegen. | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 25.3 Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemäße, heimische Laubbäume | |
| 20.2 Zu sichernder und in die Eingröbung einzubindender Gehölzbestand. | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 25.4 Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für Obstbäume | |
| 21. - 24. entfällt | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 25.5 Der mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichnete private Grünstreifen ist mit Obstbäumen zu bepflanzen und als Dauergrünbepflanzung zur freien Landschaft zu erhalten. | |
| 25. Bindungen für Bepflanzungen | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 26. entfällt | |
| 25.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- oder Fahrflächen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 200 m ² Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbau Bodenständiger Art (einschl. Obstbäume) zu pflanzen. Dabei ist Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.7.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) und die beigefügte Pflanzliste (Anhang) zu beachten. | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 27. Geltungsbereich | |
| 25.2 Das Anpflanzen von buntlaubigen Laubgehölzen sowie blaunadeligen Nadelgehölzen ist in den Vorgärten unzulässig. | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 27.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes | |
| 25.3 Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemäße, heimische Laubbäume | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 28. Vermaßung | |
| 25.4 Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für Obstbäume | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 28.1 Vermaßung in Metern, z.B. 5,0 m | |
| 25.5 Der mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichnete private Grünstreifen ist mit Obstbäumen zu bepflanzen und als Dauergrünbepflanzung zur freien Landschaft zu erhalten. | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 29. Bauliche Gestaltung | |
| 26. entfällt | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 29.1 In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen. Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen: - klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform. - geneigtes Satteldach. - große Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkonen und Freisitzen. - Lochfassade mit überwiegender Anteil geschlossener Flächen. | |
| 27. Geltungsbereich | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 29.2 Höhenentwicklung der Gebäude, nur gültig für Parzellen-Nr. 1 bis 9: 29.2.1 Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, daß Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. 29.2.2 Die Oberkante des Erdgeschosß-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,15 m über dem hangseitigen natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Gelände liegen. 29.2.3 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauer mit Oberkantedachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Gemessen wird an der Hangseite; die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt: I+D max. 4,20 m, II max. 6,00 m. | |
| 27.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 29.3 Form und Gestaltung der Baukörper 29.3.1 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung. | |
| 28. Vermaßung | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 29.3 Gestaltung des Daches 29.3.1 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen. Es sind nur Satteldächer zulässig. | |
| 28.1 Vermaßung in Metern, z.B. 5,0 m | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 29.4 Fassadegestaltung 29.4.1 Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen. Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Flächen über 1,20 m sind durch Sprossen oder Rahmen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Fenstergrößen müssen gleichgeneigte Diagonalen aufweisen. 29.4.2 Balkone sind in Holz auszuführen. Überdeckbalkone sind nur zulässig, wenn sie unlaufend sind und keine Gebäudeeinschnitte erfolgen. 29.4.3 Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk und Holz zulässig. 29.4.4 Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszuführen und in hellen Tönen zu streichen. Stark strukturierte Putze, Zierputze sowie grell wirkende Farbenstriche sind unzulässig. Sockel, Unter- und Kellerschosse dürfen von den Wänden durch Zeichnung oder unterschiedliche Farbenstriche nicht abgesetzt werden. 29.4.5 Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Faserzementplatten o.ä. sind unzulässig. Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz oder Mauerwerk ausgeführt werden. 29.4.6 Holzschalungen sind mit stehender Verbretterung auszuführen. 29.4.7 Holzteile dürfen nur mit transparenten Imprägniermitteln oder Lacken behandelt werden, bei denen die natürliche Maserung des Holzes sichtbar bleibt. Grell wirkende Farbenstriche sind unzulässig. | |
| 29. Bauliche Gestaltung | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 29.5 Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen 29.5.1 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder in baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen. Mülltonnenboxen in Sicht-, Waschbeton o.ä. sind unzulässig. | |
| 29.1 In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen. Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen: - klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform. - geneigtes Satteldach. - große Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkonen und Freisitzen. - Lochfassade mit überwiegender Anteil geschlossener Flächen. | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 29.6 Einfriedungen 29.6.1 Bei Grundstücken, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, müssen die Zäune mind. 1,0 m zurückgesetzt werden. 29.6.2 Die Einfriedungen sind so zu gestalten, daß ein falliges und einheitliches Bild gewährleistet ist. Die Errichtung von Mauern, Stützmauern u. Einfriedungssockeln die über das Gelände herausragen ist unzulässig. | |
| 29.2 Höhenentwicklung der Gebäude, nur gültig für Parzellen-Nr. 1 bis 9: 29.2.1 Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, daß Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. 29.2.2 Die Oberkante des Erdgeschosß-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,15 m über dem hangseitigen natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Gelände liegen. 29.2.3 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauer mit Oberkantedachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Gemessen wird an der Hangseite; die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt: I+D max. 4,20 m, II max. 6,00 m. | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | 29.6.3 Einfriedungen sind nur als Holzzaun mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max. 1,00 m Höhe zulässig. Eingangstüren u. Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen. | |
| 29.3 Form und Gestaltung der Baukörper 29.3.1 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung. | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | B.11 PFLANZLISTE ZU BEBAUUNGSPLAN - FESTSETZUNG - ZIFF. 25 (Standortgemäße, heimische Laubbäume und Sträucher) | |
| 29.3 Gestaltung des Daches 29.3.1 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen. Es sind nur Satteldächer zulässig. | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | B.11.1 GROSSBÄUME: Privatbereich: Heister 2 xv., 200 - 250 cm Höhe Öffentlicher Bereich: Hochstämme 3 xv., m.B. 14 - 16 cm STU Acer platanoides Spitzahorn Acer pseudoplatanus Bergahorn Betula pendula Sandbirke Fagus sylvatica Rotbuche Fraxinus excelsior Gem. Esche Quercus robur Stieleiche Tilia cordata Winterlinde | |
| 29.4 Fassadegestaltung 29.4.1 Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen. Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Flächen über 1,20 m sind durch Sprossen oder Rahmen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Fenstergrößen müssen gleichgeneigte Diagonalen aufweisen. 29.4.2 Balkone sind in Holz auszuführen. Überdeckbalkone sind nur zulässig, wenn sie unlaufend sind und keine Gebäudeeinschnitte erfolgen. 29.4.3 Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk und Holz zulässig. 29.4.4 Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszuführen und in hellen Tönen zu streichen. Stark strukturierte Putze, Zierputze sowie grell wirkende Farbenstriche sind unzulässig. Sockel, Unter- und Kellerschosse dürfen von den Wänden durch Zeichnung oder unterschiedliche Farbenstriche nicht abgesetzt werden. 29.4.5 Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Faserzementplatten o.ä. sind unzulässig. Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz oder Mauerwerk ausgeführt werden. 29.4.6 Holzschalungen sind mit stehender Verbretterung auszuführen. 29.4.7 Holzteile dürfen nur mit transparenten Imprägniermitteln oder Lacken behandelt werden, bei denen die natürliche Maserung des Holzes sichtbar bleibt. Grell wirkende Farbenstriche sind unzulässig. | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | B.11.2 KLEINBÄUME: Privatbereich: Heister 2 xv., 125 - 150 cm Höhe Obstbäume: Hochstamm (alte Lokalsorten) Acer campestre Feldahorn Alnus glutinosa Schwarzerle Carpinus betulus Hainbuche Prunus avium Vogel-Kirsche Sorbus aucuparia Gem. Eberesche | |
| 29.5 Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen 29.5.1 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder in baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen. Mülltonnenboxen in Sicht-, Waschbeton o.ä. sind unzulässig. | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | B.11.3 STRÄUCHER: Cornus mas Kornelkirsche Cornus sanguinea Echter Hartriegel Corylus avellana Haselnuß Prunus spinosa Schilchdom Rhamnus frangula Faulbaum Salix caprea Sal-Weide Sambucus nigra Holunder Sambucus racemosa Trauben-Holunder Viburnum lantana Wolliger Schneeball | |
| 29.6 Einfriedungen 29.6.1 Bei Grundstücken, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, müssen die Zäune mind. 1,0 m zurückgesetzt werden. 29.6.2 Die Einfriedungen sind so zu gestalten, daß ein falliges und einheitliches Bild gewährleistet ist. Die Errichtung von Mauern, Stützmauern u. Einfriedungssockeln die über das Gelände herausragen ist unzulässig. | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | B.11.4 HECKEN: 2 xv., o.B. 60 - 100 cm Feldahorn Hainbuche Rotbuche | |
| 29.6.3 Einfriedungen sind nur als Holzzaun mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max. 1,00 m Höhe zulässig. Eingangstüren u. Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen. | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | B.11.5 NEGATIVLISTE FÜR DIE BEPFLANZUNG: Chamaecyparis Scheinzypresse (in allen Arten) Ligustrum vulgare Liguster Taxus baccata Eibe Thuja Lebensbaum (in allen Arten) | |
| 29.7 Geltungsbereich 29.7.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | A2 07-1994 | |
| 29.8 Vermaßung 29.8.1 Vermaßung in Metern, z.B. 5,0 m | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | A2 07-1994 | |
| 29.9 Bauliche Gestaltung 29.9.1 In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen. Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen: - klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform. - geneigtes Satteldach. - große Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkonen und Freisitzen. - Lochfassade mit überwiegender Anteil geschlossener Flächen. | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | A2 07-1994 | |
| 29.9.2 Höhenentwicklung der Gebäude, nur gültig für Parzellen-Nr. 1 bis 9: 29.9.2.1 Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, daß Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. 29.9.2.2 Die Oberkante des Erdgeschosß-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,15 m über dem hangseitigen natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Gelände liegen. 29.9.2.3 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauer mit Oberkantedachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Gemessen wird an der Hangseite; die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt: I+D max. 4,20 m, II max. 6,00 m. | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | A2 07-1994 | |
| 29.9.3 Form und Gestaltung der Baukörper 29.9.3.1 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung. | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | A2 07-1994 | |
| 29.9.3 Gestaltung des Daches 29.9.3.1 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen. Es sind nur Satteldächer zulässig. | | Erschließungs-voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. | | A2 07-1994 | |
| 29.9.4 Fassadegestaltung 29.9.4.1 Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen. Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Flächen über 1,20 m sind durch Sprossen oder Rahmen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Fenster | | | | | |

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

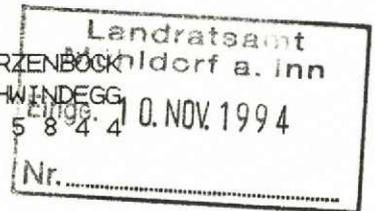
Nr. der GEMEINDE SCHWINDEGG

Geändert vom 14.12.1993
A am 12.04.1994
A2 am 26.07.1994

für das
Baugebiet: "REIBERSDORF"

umfassend die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

PLANVERFASSER: ARCHITEKT - DIPL. ING. FH THOMAS SCHWARZENBOCK
HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6, 84419 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 15.01.1990, entwickelt.

Das Baugebiet 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 - 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.

Wegen Auflassung einzelner Hofstellen und dem Bedarf an Bauflächen für Nachgeborene ist der Gemeinde daran gelegen, die weitere Bebauung der Ortschaft über diesen Bebauungsplan zu regeln.

Ein weiteres Ziel ist, evtl. Spekulationsbebauungen auszuschließen. Die Gemeinde hat sich für die beplanten Grundstücksflächen ein Ankaufsrecht privatrechtlich gesichert.

Wegen der nach BauGB § 34 gegebenen Bebaubarkeit für Grundstücke bzw. Grundstücksteile im Innenbereich des Ortes wurden nur die Parzellen 1 bis 9 (bisherige Außenbereiche) mit Festsetzungen nach Ziff. 1.2-1.4, 2.1, 2.2 und 29.1 versehen. Alle weiteren Bebauungsplan-Festsetzungen sind allgemein gehalten und regeln den gesamten Geltungsbereich.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Planungsgebiet liegt ca. 1.800 m südwestlich des Ortskerns von Schwindegg. Es ist landwirtschaftlich geprägt und geht zu allen vier Himmelsrichtungen in die freie Landschaft über.

Das Baugebiet hat eine Größe von 7,9500 ha.

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

| | | | |
|--------------------|-------------|------------------|-------------|
| Bahnhof | ca. 1800 m, | Volksschule | ca. 1300 m, |
| Omnibushaltestelle | ca. 800 m, | Versorgungsläden | ca. 1800 m, |
| Kirche | ca. 200 m | | |

...

3. Das Gelände fällt nach Norden ab, das Grundwasser liegt ca. 6 m (im unteren Bereich) unter dem Gelände.
4. Der Boden besteht aus sandigem Lehm. Besondere Gründungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, Hangwasser ist abzuleiten.
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist folgende Bebauung vorhanden:
9 landw. Hofstellen, 1 Handwerksbetrieb (Schlosserei) mit Wohnhaus,
6 Wohnhäuser und 1 Kirche.

C. Geplante bauliche Nutzung

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

| Art der Nutzung n. BauNVO | Bruttofläche |
|-------------------------------|--------------|
| MD - Dorfgebiet § 5 BauNVO | 7,9500 ha |

2. Im Baugebiet sind zusätzlich vorgesehen:

| | |
|--|--------------------------|
| 11 I+D- geschoßige Wohngebäude mit ca. | 14 Wohnungen, |
| 2 II- geschoßige Wohngebäude- Erweiterungen mit ca. | 2 Wohnungen, |
| | gesamt ca. 16 Wohnungen. |

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von ca. 8 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Bei durchschnittlicher Belegung von 3,2 Personen/Wohnung, werden dann ca. 102 Personen mit ca. 15 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen (incl. bestehende Bebauung).

4. Flächenverhältnisse:

| | | |
|---|---------------|-----------|
| Brutto-Baufläche (ges. Geltungsbereich) | 7,9500 ha (1) | = 100,0 % |
| aufgeteilt in: | | |
| Flächen für die Landwirtschaft | 5,2400 ha (2) | = 65,9 % |
| Netto-Wohnbau land (Wohnbaugrundstücke) | 2,0600 ha (3) | = 25,9 % |
| öffentliche Verkehrsflächen | 0,5300 ha | = 6,7 % |
| private Verkehrsflächen | 0,0670 ha | = 0,8 % |
| Gemeinbedarfsflächen (Kirche) | 0,0530 ha | = 0,7 % |

In den Flächen (2) und (3) sind die privaten Flächen für die Ortsrandeingrünung enthalten:

| | | |
|----------------------------|-----------|-----------------|
| vorhandene Grünflächen | 0,3200 ha | = 4,0 % von (1) |
| herzustellende Grünflächen | 0,6700 ha | = 8,4 % von (1) |

Es ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von 4,0 Wohnungen je ha Brutto-Baufläche (1).

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 vorhandene Gemeindeverbindungs-Straßen Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der "Isener Gruppe".
Der Anschluß ist ab sofort möglich.
3. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Schwindegg.
Der Anschluß ist voraussichtlich ab Sommer 1996 möglich, (A2)
Kanalnetz in Trenn - System. (A2)
Kleinkläranlagen DIN 4261 als Übergangslösung (siehe Hinweise).

Die Oberflächenwasser sind zur Versickerung zu bringen (Festsetzungen Ziff. 14.1 und 14.2)

4. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des "EVU-Westenthanner".
Der Anschluß ist ab sofort möglich.
5. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.
6. 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) Öffentliche Auslegung und Anzeigeverfahren - Bebauungsplan
 - b) Projektierung der Erschließungsmaßnahme-Kanal.

G. Weitere Erläuterungen

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

Ä 1. Änderung vom 12.04.1994

Die Änderung erfolgte im Planteil im Bereich der Parzellen 1, 18 und 19 (Verschiebung der Baukörper).

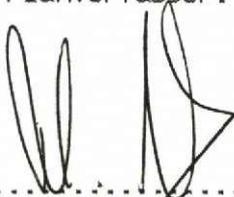
Ä2 2. Änderung vom 26.07.1994

Im Textteil des Bebauungsplanes und in der Begründung wurden Ergänzungen bezüglich der Kanalanschluß-Übergangslösung aufgenommen. Die Pflanzliste Ziff. B.11 wurde redaktionell gemäß der letzten Abstimmung mit dem LRA-Mü geändert.

Schwindegg, 14.12.1993
Geändert: 12.04./26.07.1994

7. Nov. 1994
Schwindegg,

Der Planverfasser:



.....
Architekt Thomas Schwarzenböck

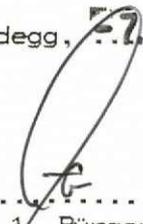


.....
Huber, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß

§ 3 Abs. 2 BauGB vom 03.01.94 mit 04.02.94 in Schwindegg, Rathaus Zi. 1... öffentlich ausgelegt.

Schwindegg, 7. Nov. 1994..



.....
Huber, 1. Bürgermeister