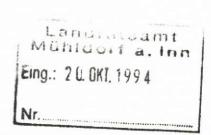
36 102 102 102 102 102 102 102 102 102 102	Α.	FESTSETZUNGEN	die Kfz-Fahrbahn der F		Maß der baulichen Nutzung Grundfläche	B. HINWEISE 1. Bestehende Grundstücksgrenze
76/1 76/2 101	1.	Geltungsbereich Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.	überwachsen, muß mir Oberkante Fahrstraße 2.4.2.3.4 Bäume sind als Hochst	d. 3,50 m über betragen. 3.2.1.1	Maximale Grundfläche der baulichen Anlagen für den jeweiligen Baukörper z. B. 1900 m² in	2. 7/1 Flurstücknummer
18/1 118/1 102/2 12 X77739-5032	1.2.	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Festsetzungen.	2.4.2.3.4 Bäume sind als Hochst oder mehrstämmig, mir mit Stammumfang mind Stammumfang Wildobs	destens 3 x verpflanzt, lestens 18 - 20 cm.	Quadratmetern (entsprechend § 19 BauNVO). Bei der Ermittlung der Grundfläche ist die	3. Höhenlinie mit Höhenangabe z. B. 431,50 m NN. Die Bestandshöhen sind im Bestandsplan Ing. Büro Sehlhoff vom 7.7.94
MÜHLDORFER STRASSE 52/2 114/2 106 118	2.	Schloßparkerweiterung	mindestens 14 - 16 cm 2.4.2.4 Gehölze, Sträucher ui	zu pflanzen.	Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten nicht mitzurechnen.	und im Bestandsplan zur Grünordnung vom 10.6.94 dargestellt. 4. Vorhandene Hauptgebäude nach
52 51 40 29/2 27	2.1	Parkanlage Die Flächen des räumlichen Geltungsbereichs	in geschlossener Form Strauchgruppen oder in Roter Hartriegel, Pfaffe	n Einzelstellung nhütchen 3.2.2.1	Zahl der VollgeschosseII Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß.	Planunterlage der Gemeinde Schwindegg. 5 Vorhandene Nebengebäude oder gewerblich
56/3		mit Ausnahme des Sondergebiets Altenpflege- heim werden als öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB festgesetzt.	(Euonymus europaea), schneeball (Viburnum e liger Weißdorn (Cratae eingriffliger Weißdorn	opulus), Zweigriff- gus laevigata),	Wandhöhe (§18 Abs. 1 BauNVO)	genutzte Gebäude nach Planunterlage der Gemeinde Schwindegg. 6. Bebauungsvorschlag Altenpflegeheim
KIRCHE STATES TO THE STATES TO	2.1.2	Die privaten Grünflächen des Sondergebiets Altenpflegeheim entsprechend Festsetzung nach 3.1.2 sind hinsichtlich der Gestaltung	Faulbaum, schwarzer I den Gruppen, als Einze anpflanzung, Schlehe,	Holunder in freistehen- elgehölz oder als Rand- Rote Heckenkirsche, 3.2.3.1	Wandhöhe von OK Geländeoberfläche bis OK Dachkonstruktion an der Traufseitenaußenwand höchstens 6,00 m.	
56 SCHLOSS 127 SCHLOSS 127 127 127 127 127 127 127 127 127 127		integrierter Bestandteil der Schloßparkerweiterung. Die Festsetzungen zur Grünordnung des Sondergebiets sind in den Festsetzungen für die Schloßparkerweiterung enthalten.	Echter Kreuzdorn (Rha Wilde Johannisbeere (Ribes rubrum), Seidelb reum) abseits von Weg	Ribes nigrum und ast (Daphne meze-	Als Oberkante Fertigfußboden werden 432,20 m NN festgesetzt.	7. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
12/8 X7739-50.2 109 109 109 109 109 109 109 109 109 109	2.2	Hochwasserfreilegung	2.4.2.4.1 In besonders gestaltete den Stellplätzen des S	en Bereichen und an ondergebietes 3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	8. Die Fußgängerquerungen der Rimbachstraße an den Anschlüssen der Parkanlagenwege sollen gesondert geregelt werden.
	2.2.1	Östliche HHW-Grenze Goldach und Rimbach	Altenpflegeheim, im Ar Schloßpark und an der weitere Arten nach De	Rimbachstraße sind 3.3.1	Baugrenzen Baugrenze (§23, Abs. 3 BauNVO).	9. Die Plandarstellung an der Goldach nördlich des räumlichen Geltungsbereichs ist den aktuellen Plänen des WWA Rosenheim
	2.2.1.2	Die HHW-Grenze wird ab Straßenunter- querung des Rimbachs im Süden bis zur Rimbachstraße auf Höhe FI.Nr. 563/47 auf	2.4.2.4.2 Mindestpflanzgrößen S pflanzt, 80 - 100 cm Ho Mindestpflanzgröße Bi	sche: 2 x veroflanzt 3.3.2	Bauweise	entnommen. 10. Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt
		431,70 m NN und ab dort im Abstand von 20 m von der Rimbachstraße talwärts auf 431,48 m NN festgesetzt.	2.4.2.4.3 Im Sondergebiet Alten	Breite vor Rückschnitt. 3.3.2.1 oflegeheim sind giftige	g Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 3 BauNVO).	M 1: 1000, Nr. NO VII - 22.19 Ergänzung des Baum- und Vegetations- bestands durch den Planverfasser, im Schloßbereich nach Unterlagen des
FUGGERS TR.	2.2.2	Zusätzliche Retentionsflächen, Abgrabungen	nicht zulässig; dornige	ugänglichen Bereichen 3.4.	Gestaltung des Gebäudes Dachform	LRA Mühldorf a. Inn.
	2.2.2.1	- Abgrenzung zusätzlicher Retentionsflächen.	zu vermeiden. 2.4.2.5 Bodenvegetation:	3.4.1.1	Für den Baukörper sind Satteldächer bzw. höhenversetzte Pultdächer zulässig. Die traufseitig max. Höhenbeschränkung entsprechend	
SCHULE 563/16 563/18 56	2.2.2.2	Im Zuge der Hochwasserfreilegung sind Abgrabungen für Retentionsflächen am Rimbach und an der Goldach zulässig. Der Baum- und Gehölzbestand an den Bachläufen	An geeigneten Stando Arten vorzusehen: Zitte brizoides), Waldziest (Springkraut/Rühr mich	ergras-Segge (Carex Stachys sylvatica), 3.4.1.2	Punkt 3.2.3.1 ist zu beachten. Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.	
X77739-50.2 563/35 56	2.2.2.3	ist soweit wie möglich zu erhalten. Geländevertiefungen am Nordende des	noli-tangere), Riesenw gigantea), Bereifte Bro caesius), Hopfen (Hum	aldschwingel (Festuca mbeere (Rubus 3.4.1.3 ulus Iupulus),	17 und 28°. Ungleiche Neigungsflächen der	
5 0 30.50		Grabens der Fl.Nr. 7 und 7/1 zum Auffangen der Geländeentwässerung sind zulässig.	Goldnessel (Lamium g Goßes Hexenkraut (Ci Fiederzwenke (Brachy Vierblättrige Finbere	caea lutetiana), podium sylvaticum),	beiden Dachflächen sind unzulässig. Die Dachneigungen der untergeordneten Gebäudeteile haben sich der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen	
Sound	2.2.3	Bodenauftrag innerhalb und an den HHW- Grenzen	Vierblättrige Einbeere Sumpfsegge (Carex ac glanzgras (Phalaris ard Schwertlilie (Iris pseud	utiformis), Rohr- ındinacea), Wasser-	des Hauptgebäudes anzugleichen. Traufe	
563/47		Bodenauftrag in den Anschlußbereichen des Fuß- und Radwegs entlang der Rimbachstraße sowie im Sondergebiet	(Filipendula ulmaria). 2.4.2.6 Straßenbegleitgrün	3.4.2.1	Es darf keine springende Traufe entstehen. Die Trauflinie hat durchgehend in gleicher Höhe zu verlaufen.	C. VERFAHRENSVERMERKE 1. Aufstellungsbeschluß am 26.07.1994
SCHR (6.7)7 /56 /44 /56		Altenpflegeheim entsprechend Festsetzung nach 3.5.1 ist zulässig, wenn Ausgleich durch Bodenabtrag auf den zusätzlichen Retentionsflächen geschaffen wird.	Flächen entlang der R Wiesenstreifen mit res	imbachstraße als istenten Baum- und ach Detaillierung unter	Dachaufbauten	2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses Aufstellungsbeschlusses am 27.07.1994
432.00	2.2.3.2	Der HW-Deich zwischen Rimbachstraße und Wildholzrechen der Goldach ist mit	Sichtfreihaltung. 2.4.3 Einsaaten	3.4.3.1	Dachaufbauten Dachaufbauten sind nicht zulässig. Loggia's sind nicht zulässig.	3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 01.08. bis 16.08.1994
563/48 561/5		Böschungsneigungen flacher als 1 : 10 auszubilden. Die Breite der Deichkrone muß mindestens 3 m betragen. Die Hecken auf Fl.Nr. 7/2 sowie 571 und gesunder Baum-	2.4.3.1 Wiese aus standorttypischen		Dacheindeckung	4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 25.08. bis 26.09.1994
		bestand sind zu erhalten. Der flächige Strauch- und Gehölzbestand nördlich des Deichs ist zur Herstellung der Flächenver-	Bodenvegetation nach	er, erhältlicher Arten der 2.4.2.5. Teilbereiche in chen sind nur alle 3 - 4 3.4.4.1	Dachmaterial: Alu- oder Titanzinkblech, gestrichen. Alternativ rote bis braunrote	5. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB am 11.10.1994
X77739-59.1 S61/15 S61/16 S61/68	51/13	bindung zum Schloßpark einschließlich Wurzelstöcke zu roden.	2.4.3.2 Wiesen- und Parkras des Sondergebiets Alt	enpflegeheim aus 3.4.4.2	Verglaste Dachflächen sind zulässig, sowie	6. Anzeigeverfahren beim Landratsamt gem. § 11 (3) BauGB vom 20.10.94 bis 09.01.1995 7. Bekanntmachung der Durchführung
PAPPENHAMSTR. OGI 132.50	2.3	Biotope, Renaturierung Biotop gem. amtlicher Bayerischer	standorttypischem Sa geeigneter erhältliche getation nach 2.4.2.5. Parkrasen zu Wiesen	Arten der Bodenve- Die Übergänge von	sie 10 % einer Dachfläche nicht über- schreiten. Liegende Dachflächenfenster sind bis max.	des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB am 01.03.1995
561/16 561/17 561/18	X7739-59	Biotokartierung vom Juli 1989. Die nach Art. 6d1 BayNatSchG geschützten		nschlußbereich Schloß- näßiger Linienführung	1,00 m² Fensterfläche zulässig. Baukörperproportionen	Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Schwindegg, Rathaus, Zimmer 1, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt Auskunft gegeben.
	2.3.1.2	Naß- und Feuchtflächen an den Bachläufen sind zu erhalten. Landschaftseingriffe, die zur Zerstörung,	Wieseninseln zu bela Flächen, die erst nach gemäht werden, sind		Als maximale Gebäudelänge werden 65 m festgesetzt. Längere Baukörper müssen aus zusammengesetzten Gebäuden bestehen, die	Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 (3) Satz 1 und 2, sowie § 44 (4) und § 215 (1) BauGB ist hingewiesen worden.
561/29 5	28	Beschädigung, nachhaltiger Störung oder Veränderung des charakteristischen Zustands der Biotopflächen führen, sind durch geeig-	2.4.3.3 Schotterrasenfläche Sch.R. Die Flächen sind ents erwartenden Anforder	prechend den zu ungen befahrbar und mit 3.4.6	sich deutlich voneinander abgrenzen. Fassadengestaltung	EME SOON OF THE PARTY OF THE PA
		nete, standorttypische Renaturierungs- maßnahmen auszugleichen.		atgut auszuführen. rungen sind nicht 3.4.6.1 sind möglichst gleich-	Fassadenmaterialien: verputzte, hell gestrichene Mauerflächen, geschlämmtes	1 7. März 1995 Schwindegg, den 1. Bürgermeister Siegel
	2.3.2	Renaturierungsfläche Zeitweise wasserführende Flächen sind als	zeitig mit den angrenz zu mähen.	enden Wiesenflächen 3.4.6.2	Mauerwerk oder Holzverkleidungen. Fensteröffnungen sind als Lochfassade mit deutlich stehenden Formaten oder als	8. Unbedenklichkeitsbescheinigung Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat mit Bescheid vom 09.01.1995 Az. 61-610/2 Sg. 35/4 st erklärt, daß der am 11.10.1994 als Satzung
570		Wechselfeucht-Vegetationsflächen zu renaturieren.	2.5 Wege, Belagsflächer 2.5.1 Fußweg	3.5	Fensterbänder auszuführen. Rohbodenausgleich	beschlossene Bebauungsplan in der Planfassung vom 18.10.1994 gegen keinerlei Rechtsvorschriften verstoße, vorausgesetzt, die Gemeinde befolgt die in diesem Bescheid näher bezeichneten
MOREAU		Flächen ohne Wasserführung sind als Sukzessionsflächen, d.h. als sich selbst überlassene Flächen zur Bildung natürlicher Vegetation zu renaturieren.	2.5.2 Fuß- und Radweg 2.5.3 Wirtschaftsweg	3.5.1	Der auf die Länge des Baukörpers erforder- liche Rohbodenausgleich ist zulässig.	Auflagen.
X77739-59.1 / S61/70 S61/71 ACKERFLÄCHE	2.3.2.3	Alle Renaturierungen einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen für Landschaftseingriffe	2.5.3.1 Der Weg auf dem HW bachstraße und Wildh	olzrechen der Goldach	Die Geländetopographie ist im Grund- charakter zu erhalten.	Mühldorf am Inn, den Landratsamt Siegel
550000000000000000000000000000000000000		durch die Hochwasserfreilegung sind stand- orttypisch durchzuführen. Künstliche Kon- struktionen und standortfremde Einrichtungen, wie z. B. Steinhaufen, sind unzulässig.		rtschaft befahrbar und lie Rimbachstraße als	Stellplätze, Grundstückszufahrten Stellplätze für Kfz.	Rambold, Landrat
561/78	3 7		2.5.3.2 Für Maßnahmen der G schaftspflege auf den	Sewässer- und Land- Flächen zwischen	Für Besucher und Personal des Altenheims sind mindestens 20 Stellplätze oberirdisch in der nördlichen Spitze des Grundstücks	
X77739-50.2 538/1 538/1	2.4	Vegetation Bestand	Rimbach/Goldach und FI.Nr. 7/2, 7/3, sowie festigter Wirtschaftswi Pflegezufahrt erfolgt a	auf 570/1 ist kein be-	nachzuweisen. Die Stellplatzbeläge sind wasserdurchlässig	GEMEINDE SCHWINDEGG
	2.4.1.1	Bäume, zu erhalten Hecke, zu erhalten. Trockene Pflanzenteile	entlang des bestehen 2.5.4 Alle Beläge oberhalb	den Wegs. der HHW-Grenze sind 3.6.4	Die Grundstückszufahrten und die damit verbundenen Unterbrechungen der	Landkreis Mühldorf a. Inn BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN
	2.4.1.3	sind auszuschneiden. Flächiger Sträucher- und Gehölzbestand, gem. 2.2.3.2 einschließlich Wurzelstöcke	wasserdurchlässig au unterhalb der HHW-G gegen Überschwemm durchlässig wie möglich	renze sind resistent ungen und so wasser-	Gehölzpflanzungen und des Straßenbegleitgrüns dürfen an der Straßenbegrenzungslinie eine Breite von	SCHLOSSPARKERWEITERUNG, ALTENPFLEGEHEIM FI.Nr. 7, FI.Nr. 7/1, FI.Nr. 7/2, FI.Nr. 7/3, FI.Nr. 34/1, FI.Nr. 570 östlich Rimbach, FI.Nr. 570/1, FI.Nr. 571 bis gepl. W.H. Rechen.
X77739-60	2.4.2	roden. Neupflanzungen	2.5.5 Die neu zu erstellende Grünflächen sind ohne	en Wege der öffentlichen 2.6.5 E Einfassungen in	insgesamt 6 m nicht überschreiten. An der Westgrenze ist eine Wartungs- und Pflegezufahrt vorzusehen.	Die Gemeinde Schwindegg erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB), Art. 98 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23
	2.4.2.1	Neupflanzungen sind durchzuführen auf Grundlage der potentiellen, natürlichen Vege- tation, die sich einstellt, wenn die Einflüsse	chend befahrbar ausz	Erfordernissen entspre- uführen. Wendeflächen	Einfriedungen	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan und Grünordnungsplan als SATZUNG.
		der Menschen auf Natur und Landschaft auf- hören würden. Dazu sind das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Land-	Kurven sind auf das n beschränken und als herzustellen.	otwendige Maß zu 3.7.1	Zaunlinie Genauer Verlauf nach Freiflächenplanung. Einfriedungen entlang der Rimbachstraße	Planfertiger: Christoph von Siebert, Landschaftsarchitekt BDLA/DWB Horemansstraße 28, 80636 München, Tel.: 089/1291020
X7739-59.2 X		kreis Mühldorf, die Angaben über die natürli- chen Vegetationsgebiete von Bayern / P. Sei- bert 1968 sowie die aktuelle Fassung der amt- lichen Bayerischen Biotopkartierung zu be-	2.5.6 Fuß- und Radwegbrücken 2.5.7 An den Einmündunge	ke	sind in die Böschung zu integrieren und beidseitig zu bepflanzen. Zur Erhaltung der Landschaftstransparenz müssen die übrigen	Beratung: Ortsplanungsstelle für Oberbayern Plandatum: 18.07.1994 / 18.10.1994
		achten. Die Flächen des räumlichen Geltungs- bereichs sind dem Erlen-Eschen-Auwald zu- geordnet, der mit den ansteigenden Höhen an	Rimbachstraße sind dreiecke freizuhalten.	n der Zufahrten in die ie erforderlichen Sicht- 3.7.3	Einfriedungen nicht durchlaufend bepflanzt werden. Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune	
		der Hofmühle an den Bereich des Hainsimsen-Buchenwalds grenzt.	2.6 Einfriedungen 2.6.1 Auf Einfriedungen und	Zäune in den öffent-	auszuführen. Max. Höhe des Zaungeflechts 1,50 m, max. Querschnitt der Zaunsäulen und -streben 60 mm. Zwischen Geländeoberkante	
HOFMÜHLE	2.4.2.2	Großkronige Bäume: Esche, Schwarzerle, Traubenkirsche, Flatter- ulme (Ulmus laevis), Stieleiche, Hainbuche, Grauerle, Weißbirke, Silberweide, Mandel-	lichen Grünflächen ist trägerzaunsäulen, Ma drahtzäune sind, sola	zu verzichten. Eisen- schen- und Stachel- nge landwirtschaftliche	und Unterkante Zaun ist als Durchlaß für kleine Tiere ein Zwischenraum von 15 cm freizuhalten. Max. Geamtzaunhöhe 1,65 m.	
	2.4.2.3	weide (Salix triandra) Kleinkronige Bäume:	gen erfordern, durch a holz und Spanndrähte		Sockel und Mauern über Geländeoberkante sind nicht zulässig.	
		Traubenkirsche, Wildobstbäume, Obstbäume, in heimischen bewährten Sorten; entlang Rimbachstraße und im Sondergebiet Altenpflegeheim auch Eberesche.	2.6.2 Historische Zaunreste sichern und bei der San geeigneter Stelle v	chloßparkgestaltung 4. vieder zu verwenden.	Sonstige Festsetzungen ★— 24 — * Vermaßung in Metern	100000 C C C C C C C C C C C C C C C C C
N , issue ,	2.4.2.3.1	Für Heckenpflanzen nach 2.4.1.2, die abgestorben oder wegen HW-Freilegungsmaßnahmen nicht zu halten sind, können Bäume	3 Debaum 4/4 C	4.2	Nicht mehr benötigte Bauten, Einrichtungen und Zäune sind zu entfernen.	GEPLANTES LAND-
0 10 20 30 40 50 100 m M 1: 1000		nahmen nicht zu halten sind, können Bäume und Gehölze der Erlen-, Eschen- und Auwald- vegetation sowohl als Alleen oder Baumreihen als auch in freier Anordnung nachgepflanzt	3. Bebauung Altenpflee 3.1 Art der baulichen Nu	tzung 4.3	Alle Gebäude sind gegen Grund-, Oberflä- chenwasser und Überschwemmungsgefahr zu sichern. Die baulichen Anlagen sind	AKTUELL BOOK OCT
, usoo'	2.4.2.3.2	werden. In besonders gestalteten Bereichen des	3.1.1 Das Bauland ist nach BauNVO als Sonderg festgesetzt.	§ 9 BauGB und § 11 ebiet Altenheim	wasserdicht auszuführen. Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährden- der Stoffe müssen so beschaffen sein und so	incorner wound och
		Sondergebiets Altenpflegeheim, im Anschluß an den Schloßpark auf Fl.Nr. 7/1 und an der Rimbachstraße sind weitere Baumarten nach Detaillierung zulässig.	3.1.2 Die nicht überbauten § 9 Abs. 1 Nr. 15 Bau flächen festgesetzt.	Flächen werden nach GB als private Grün-	eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrie- ben werden, daß eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern	HOPLIUMLE
		. Detaillerung zulassig.	inachen lestgesetzt.		nicht zu besorgen ist.	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwindegg M 1 : 5000
						4. FNP-Anderung /Entwurf

-1

GEMEINDE SCHWINDEGG

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN SCHLOSSPARKERWEITERUNG, ALTENPFLEGEHEIM

Fl.Nr. 7, Fl.Nr. 7/1, Fl.Nr. 7/2, Fl.Nr. 7/3, Fl.Nr. 34/1, Fl.Nr. 570 östlich Rimbach Fl.Nr. 570/1, Fl.Nr. 571 bis gepl. W. H. Rechen



Planfertiger:

Christoph von Siebert

Landschaftsarchitekt BDLA/DWB

Horemansstrasse 28 80636 München

Beratung:

Ortsplanungsstelle für Oberbayern

Prinzregentenstr. 18 80538 München

Plandatum:

18.07.1994

18.10.1994

Die Gemeinde Schwindegg erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB), Art. 98 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan und Grünordnungsplan als

SATZUNG

A.		FESTSETZUNGEN
1.		Geltungsbereich
1.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.
1.2.		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Festsetzungen.
2.		Schloßparkerweiterung
2.1	~ ~	Parkanlage
2.1.1	·-	Die Flächen des räumlichen Geltungsbereichs mit Ausnahme des Sondergebiets Altenpflege- heim werden als öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB festgesetzt.
2.1.2		Die privaten Grünflächen des Sondergebiets Altenpflegeheim entsprechend Festsetzung nach 3.1.2 sind hinsichtlich der Gestaltung integrierter Bestandteil der Schloßparkerweiterung. Die Festsetzungen zur Grünordnung des Sondergebiets sind in den Festsetzungen für die Schloßparkerweiterung enthalten.
2.2		Hochwasserfreilegung
2.2.1		Höchsthochwasser (HHW)
2.2.1.1	* 200 * 200 *	Östliche HHW-Grenze Goldach und Rimbach
2.2.1.2		Die HHW-Grenze wird ab Straßenunter- querung des Rimbachs im Süden bis zur Rimbachstraße auf Höhe Fl.Nr. 563/47 auf 431,70 m NN und ab dort im Abstand von 20 m von der Rimbachstraße talwärts auf 431,48 m NN festgesetzt.
2.2.2		Zusätzliche Retentionsflächen, Abgrabungen
2.2.2.1		Abgrenzung zusätzlicher Retentionsflächen.

2.2.2.2		Im Zuge der Hochwasserfreilegung sind Abgrabungen für Retentionsflächen am Rimbach und an der Goldach zulässig. Der Baum- und Gehölzbestand an den Bachläufen ist soweit wie möglich zu erhalten.
2.2.2.3		Geländevertiefungen am Nordende des Grabens der Fl.Nr. 7 und 7/1 zum Auffangen der Geländeentwässerung sind zulässig.
2.2.3		Bodenauftrag innerhalb und an den HHW- Grenzen
2.2.3.1		Bodenauftrag in den Anschlußbereichen des Fuß- und Radwegs entlang der Rimbachstraße sowie im Sondergebiet Altenpflegeheim entsprechend Festsetzung nach 3.5.1 ist zulässig, wenn Ausgleich durch Bodenabtrag auf den zusätzlichen Retentionsflächen geschaffen wird.
2.2.3.2		Der HW-Deich zwischen Rimbachstraße und Wildholzrechen der Goldach ist mit Böschungsneigungen flacher als 1:10 auszubilden. Die Breite der Deichkrone muß mindestens 3 m betragen. Die Hecken auf Fl.Nr. 7/2 sowie 571 und gesunder Baumbestand sind zu erhalten. Der flächige Strauch- und Gehölzbestand nördlich des Deichs ist zur Herstellung der Flächenverbindung zum Schloßpark einschließlich Wurzelstöcke zu roden.
2.3		Biotope, Renaturierung
2.3.1	X7739-59.1	Biotop gem. amtlicher Bayerischer Biotokartierung vom Juli 1989.
2.3.1.1		Die nach Art. 6d1 BayNatSchG geschützten Naß- und Feuchtflächen an den Bachläufen sind zu erhalten.

Landschaftseingriffe, die zur Zerstörung, 2.3.1.2 Beschädigung, nachhaltiger Störung oder Veränderung des charakteristischen Zustands der Biotopflächen führen, sind durch geeignete, standorttypische Renaturierungsmaßnahmen auszugleichen. Renaturierungsfläche 2.3.2 Zeitweise wasserführende Flächen sind als 2.3.2.1 Wechselfeucht-Vegetationsflächen zu renaturieren. 2.3.2.2 Flächen ohne Wasserführung sind als Sukzessionsflächen, d.h. als sich selbst überlassene Flächen zur Bildung natürlicher Vegetation zu renaturieren. Alle Renaturierungen einschließlich der Aus-2.3.2.3 gleichsmaßnahmen für Landschaftseingriffe durch die Hochwasserfreilegung sind standorttypisch durchzuführen. Künstliche Konstruktionen und standortfremde Einrichtungen, wie z. B. Steinhaufen, sind unzulässig. 2.4 Vegetation 2.4.1 Bestand 2.4.1.1 Bäume, zu erhalten Hecke, zu erhalten. Trockene Pflanzenteile 2.4.1.2 sind auszuschneiden. Flächiger Sträucher- und Gehölzbestand, 2.4.1.3 gem. 2.2.3.2 einschließlich Wurzelstöcke roden. 2.4.2 Neupflanzungen 2.4.2.1 Neupflanzungen sind durchzuführen auf Grundlage der potentiellen, natürlichen Vegetation, die sich einstellt, wenn die Einflüsse

der Menschen auf Natur und Landschaft auf-

hören würden. Dazu sind das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Land- kreis Mühldorf, die Angaben über die natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern / P. Seibert 1968 sowie die aktuelle Fassung der amtlichen Bayerischen Biotopkartierung zu beachten. Die Flächen des räumlichen Geltungsbereichs sind dem Erlen-Eschen-Auwald zugeordnet, der mit den ansteigenden Höhen an der Hofmühle an den Bereich des Hainsimsen-Buchenwalds grenzt.

2.4.2.2

(0)

Großkronige Bäume:

Esche, Schwarzerle, Traubenkirsche, Flatterulme (Ulmus laevis), Stieleiche, Hainbuche, Grauerle, Weißbirke, Silberweide, Mandelweide (Salix triandra)

2.4.2.3

(0)

Kleinkronige Bäume:

Traubenkirsche, Wildobstbäume, Obstbäume, in heimischen bewährten Sorten; entlang Rimbachstraße und im Sondergebiet Altenpflegeheim auch Eberesche.

2.4.2.3.1

Für Heckenpflanzen nach 2.4.1.2, die abgestorben oder wegen HW-Freilegungsmaßnahmen nicht zu halten sind, können Bäume und Gehölze der Erlen-, Eschen- und Auwaldvegetation sowohl als Alleen oder Baumreihen als auch in freier Anordnung nachgepflanzt werden.

2.4.2.3.2

In besonders gestalteten Bereichen des Sondergebiets Altenpflegeheim, im Anschluß an den Schloßpark auf Fl.Nr. 7/1 und an der Rimbachstraße sind weitere Baumarten nach Detaillierung zulässig.

2.4.2.3.3

Die Durchfahrtshöhe der Baumkronen, welche die Kfz-Fahrbahn der Rimbachstraße überwachsen, muß mind. 3,50 m über Oberkante Fahrstraße betragen.

2.4.2.3.4

Bäume sind als Hochstämme, Stammbüsche oder mehrstämmig, mindestens 3 x verpflanzt, mit Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, Stammumfang Wildobst- und Obstbäume mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen.

2.4.2.4

Gehölze, Sträucher und Büsche

in geschlossener Formation, als
Strauchgruppen oder in Einzelstellung
Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen
(Euonymus europaea), Hasel, Wasserschneeball (Viburnum opulus), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata),
eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
Faulbaum, schwarzer Holunder in freistehenden Gruppen, als Einzelgehölz oder als Randanpflanzung, Schlehe, Rote Heckenkirsche,
Echter Kreuzdorn (Rhamnus catharticus),
Wilde Johannisbeere (Ribes nigrum und
Ribes rubrum), Seidelbast (Daphne mezereum) abseits von Wegen der Parkanlage

In besonders gestalteten Bereichen und an den Stellplätzen des Sondergebietes Altenpflegeheim, im Anschluß an den Schloßpark und an der Rimbachstraße sind weitere Arten nach Detaillierung zulässig.

Mindestpflanzgrößen Sträucher: 2 x verpflanzt, 80 - 100 cm Höhe vor Rückschnitt. Mindestpflanzgröße Büsche: 2 x verpflanzt, 40 - 60 cm Höhe oder Breite vor Rückschnitt.

Im Sondergebiet Altenpflegeheim sind giftige Pflanzenarten und Arten mit Reizwirkung in den für die Bewohner zugänglichen Bereichen nicht zulässig; dornige und stachelige Pflanzenarten sind in zugänglichen Bereichen zu vermeiden.

Bodenvegetation:

An geeigneten Standorten sind folgende Arten vorzusehen: Zittergras-Segge (Carex brizoides), Waldziest (Stachys sylvatica), Springkraut/Rühr mich nicht an (Impatiens noli-tangere), Riesenwaldschwingel (Festuca gigantea), Bereifte Brombeere (Rubus caesius), Hopfen (Humulus lupulus), Goldnessel (Lamium galeobdolon), Goßes Hexenkraut (Circaea lutetiana), Fiederzwenke (Brachypodium sylvaticum), Vierblättrige Einbeere (Paris quadrifolia), Sumpfsegge (Carex acutiformis), Rohrglanzgras (Phalaris arundinacea), Wasser-Schwertlilie (Iris pseudacorus), Spierstaude (Filipendula ulmaria).

2.4.2.4.1

2.4.2.4.2

2.4.2.4.3

2.4.2.5

2.4.2.6

Straßenbegleitgrün

Flächen entlang der Rimbachstraße als Wiesenstreifen mit resistenten Baum- und Strauchpflanzungen nach Detaillierung unter Beachtung der Durchfahrtshöhen und Sichtfreihaltung.

2.4.3

Einsaaten

2.4.3.1



Wiese

aus standorttypischem Saatgut mit Zumischung geeigneter, erhältlicher Arten der Bodenvegetation nach 2.4.2.5. Teilbereiche in den Renaturierungsflächen sind nur alle 3 - 4 Jahre zu mähen.

2.4.3.2



Wiesen- und Parkrasenflächen

des Sondergebiets Altenpflegeheim aus standorttypischem Saatgut mit Zumischung geeigneter erhältlicher Arten der Bodenvegetation nach 2.4.2.5. Die Übergänge von Parkrasen zu Wiesenflächen am Altenpflegeheim sowie im Anschlußbereich Schloßpark sind mit unregelmäßiger Linienführung auszuführen. In den Parkraumflächen sind Wieseninseln zu belassen. Mischformen mit Flächen, die erst nach der Blüte ab Juni/Juli gemäht werden, sind erwünscht und zulässig.

2.4.3.3



Schotterrasenfläche

Die Flächen sind entsprechend den zu erwartenden Anforderungen befahrbar und mit standorttypischem Saatgut auszuführen. Technische Entwässerungen sind nicht zulässig. Die Flächen sind möglichst gleichzeitig mit den angrenzenden Wiesenflächen zu mähen.

2.5

Wege, Belagsflächen

2.5.1

F

Fußweg

2.5.2

F+R

Fuß- und Radweg

2.5.3

W

Wirtschaftsweg

2.5.3.1	Der Weg auf dem HW-Deich zwischen Rim- bachstraße und Wildholzrechen der Goldach ist als Zufahrt für Pflege- und Wartungsmaß- nahmen der Wasserwirtschaft befahrbar und mit Weganschluß an die Rimbachstraße als Schotterrasenfläche herzustellen.
2.5.3.2	Für Maßnahmen der Gewässer- und Land- schaftspflege auf den Flächen zwischen Rimbach/Goldach und dem Weg entlang Fl.Nr. 7/2, 7/3, sowie auf 570/1 ist kein be- festigter Wirtschaftsweg vorzusehen. Die Pflegezufahrt erfolgt auf den Wiesenflächen entlang des bestehenden Wegs.
2.5.4	Alle Beläge oberhalb der HHW-Grenze sind wasserdurchlässig auszubilden. Die Beläge unterhalb der HHW-Grenze sind resistent gegen Überschwemmungen und so wasserdurchlässig wie möglich herzustellen.
2.5.5	Die neu zu erstellenden Wege der öffentlichen Grünflächen sind ohne Einfassungen in wechselnden Breiten zwischen 1,80 m bis max. 2,50 m und den Erfordernissen entsprechend befahrbar auszuführen. Wendeflächen für Fahrzeuge und Fahrspurverbreiterungen in Kurven sind auf das notwendige Maß zu beschränken und als Schotterrasenfläche herzustellen.
2.5.6	Fuß- und Radwegbrücke
2.5.7	An den Einmündungen der Zufahrten in die Rimbachstraße sind die erforderlichen Sicht-dreiecke freizuhalten.
2.6	Einfriedungen
2.6.1	Auf Einfriedungen und Zäune in den öffent- lichen Grünflächen ist zu verzichten. Eisen- trägerzaunsäulen, Maschen- und Stachel- drahtzäune sind, solange landwirtschaftliche Nutzung in der Übergangsphase Einfriedun- gen erfordern, durch Zaunpfähle aus Rund- holz und Spanndrähte zu ersetzen.

2.6.2		Historische Zaunreste und -teile sind zu sichern und bei der Schloßparkgestaltung an geeigneter Stelle wieder zu verwenden.
3.		Bebauung Altenpflegeheim
3.1		Art der baulichen Nutzung
3.1.1	SO ALTENHEIM	Das Bauland ist nach § 9 BauGB und § 11 BauNVO als Sondergebiet Altenheim festgesetzt.
3.1.2		Die nicht überbauten Flächen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünflächen festgesetzt.
3.2		Maß der baulichen Nutzung
3.2.1		Grundfläche
3.2.1.1	GR 1900	Maximale Grundfläche der baulichen Anlagen für den jeweiligen Baukörper z. B. 1900 m² in Quadratmetern (entsprechend § 19 BauNVO).
3.2.1.2		Bei der Ermittlung der Grundfläche ist die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten nicht mitzurechnen.
3.2.2		Zahl der Vollgeschosse
3.2.2.1	II	Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß.
5.2.2.1	**	Zwei Voligeschosse als Hochstrials.
3.2.3		Wandhöhe (§18 Abs. 1 BauNVO)
3.2.3.1		Wandhöhe von OK Geländeoberfläche bis OK Dachkonstruktion an der Traufseitenaußenwand höchstens 6,00 m.
3.2.3.2		Als Oberkante Fertigfußboden werden 432,20 m NN festgesetzt.

	3.3		Überbaubare Grundstücksflächen
	3.3.1		Baugrenzen
	3.3.1.1		Baugrenze (§23, Abs. 3 BauNVO).
	3.3.2		Bauweise
	3.3.2.1	g	Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 3 BauNVO).
	3.4.		Gestaltung des Gebäudes
	3.4.1		Dachform
	3.4.1.1	SD/PD	Für den Baukörper sind Satteldächer bzw. höhenversetzte Pultdächer zulässig. Die traufseitig max. Höhenbeschränkung entsprechend Punkt 3.2.3.1 ist zu beachten.
•	3.4.1.2		Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.
	3.4.1.3	17-28°	Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 17 und 28°. Ungleiche Neigungsflächen der beiden Dachflächen sind unzulässig. Die Dachneigungen der untergeordneten Gebäudeteile haben sich der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen.
	3.4.2		Traufe
	3.4.2.1		Es darf keine springende Traufe entstehen. Die Trauflinie hat durchgehend in gleicher Höhe zu verlaufen.

3.4.3		Dachaufbauten
3.4.3.1		Dachaufbauten sind nicht zulässig.
3.4.3.2		Loggia's sind nicht zulässig.
3.4.4		Dacheindeckung
3.4.4.1	(gelecht)	Dachmaterial: Alu- oder Titanzinkblech, gestrichen. Alternativ rote bis braunrote Dachziegel .
3.4.4.2		Verglaste Dachflächen sind zulässig, sowie sie 10 % einer Dachfläche nicht überschreiten.
3.4.4.3		Liegende Dachflächenfenster sind bis max. 1,00 m² Fensterfläche zulässig.
3.4.5		Baukörperproportionen
3.4.5.1		Als maximale Gebäudelänge werden 65 m festgesetzt. Längere Baukörper müssen aus zusammengesetzten Gebäuden bestehen, die sich deutlich voneinander abgrenzen.
3.4.6		Fassadengestaltung
3.4.6.1		Fassadenmaterialien: verputzte, hell gestrichene Mauerflächen, geschlämmtes Mauerwerk oder Holzverkleidungen.
3.4.6.2		Fensteröffnungen sind als Lochfassade mit deutlich stehenden Formaten oder als Fensterbänder auszuführen.
3.5		Rohbodenausgleich
3.5.1		Der auf die Länge des Baukörpers erforder- liche Rohbodenausgleich ist zulässig.
3.5.2		Die Geländetopographie ist im Grund- charakter zu erhalten.

3.6		Stellplätze, Grundstückszufahrten
3.6.1	ST	Stellplätze für Kfz.
3.6.2		Für Besucher und Personal des Altenheims sind mindestens 20 Stellplätze oberirdisch in der nördlichen Spitze des Grundstücks nachzuweisen.
3.6.3		Die Stellplatzbeläge sind wasserdurchlässig auszuführen.
3.6.4		Die Grundstückszufahrten und die damit verbundenen Unterbrechungen der Gehölzpflanzungen und des Straßenbegleitgrüns dürfen an der Straßenbegrenzungslinie eine Breite von insgesamt 6 m nicht überschreiten.
3.6.5		An der Westgrenze ist eine Wartungs- und Pflegezufahrt vorzusehen.
3.7		Einfriedungen
3.7 3.7.1	+++++	Einfriedungen Zaunlinie Genauer Verlauf nach Freiflächenplanung.
	+++++	Zaunlinie
3.7.1		Zaunlinie Genauer Verlauf nach Freiflächenplanung. Einfriedungen entlang der Rimbachstraße sind in die Böschung zu integrieren und beidseitig zu bepflanzen. Zur Erhaltung der Landschaftstransparenz müssen die übrigen Einfriedungen nicht durchlaufend bepflanzt

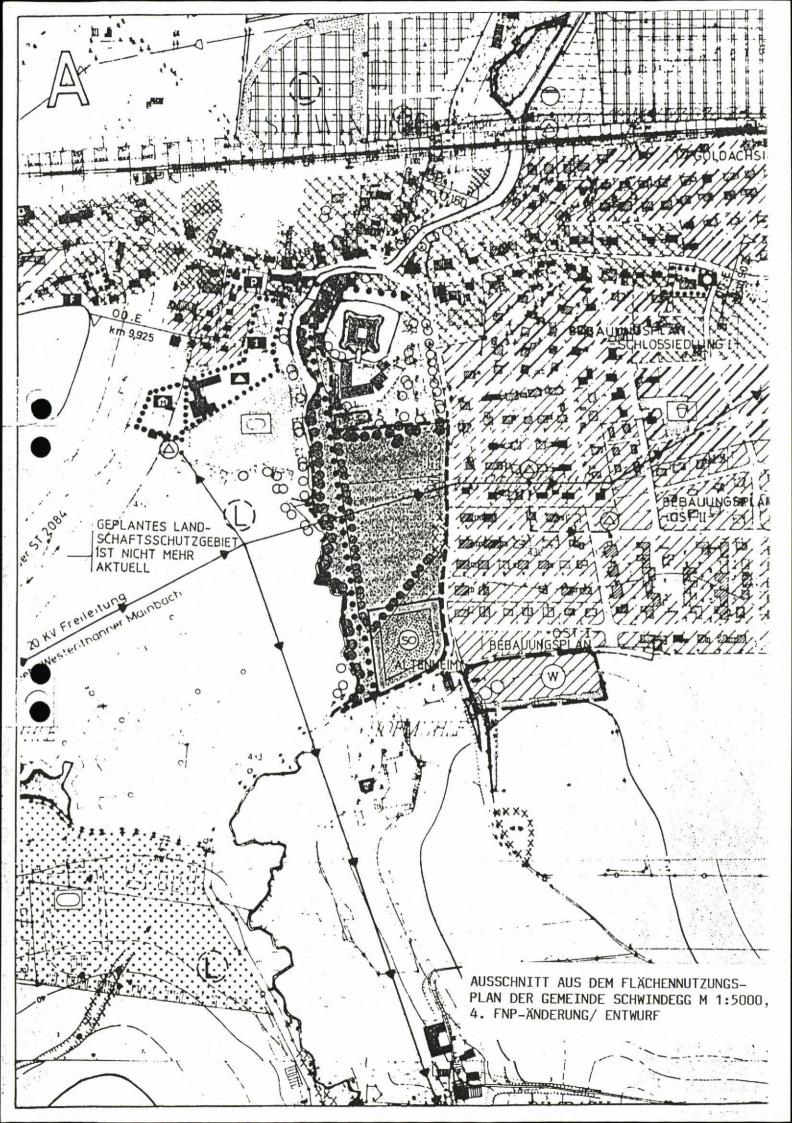
4.		Sonstige Festsetzungen
4.1	* 24 - *	Vermaßung in Metern
4.2		Nicht mehr benötigte Bauten, Einrichtungen und Zäune sind zu entfernen.
4.3		Alle Gebäude sind gegen Grund-, Oberflächenwasser und Überschwemmungsgefahr zu sichern. Die baulichen Anlagen sind wasserdicht auszuführen. Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, daß eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu besorgen ist.
В.		HINWEISE
1.	00	Bestehende Grundstücksgrenze
2.	7/1	Flurstücknummer
3.	431.50	Höhenlinie mit Höhenangabe z. B. 431,50 m NN. Die Bestandshöhen sind im Bestandsplan Ing. Büro Sehlhoff vom 7.7.94 und im Bestandsplan zur Grünordnung vom 10.6.94 dargestellt.
4.		Vorhandene Hauptgebäude nach Planunterlage der Gemeinde Schwindegg.
5.		Vorhandene Nebengebäude oder gewerblich genutzte Gebäude nach Planunterlage der Gemeinde Schwindegg.
6.		Bebauungsvorschlag Altenpflegeheim
7.		Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

8.	Die Fußgängerquerungen der Rimbachstraße an den Anschlüssen der Parkanlagenwege sollen gesondert geregelt werden.
9.	Die Plandarstellung an der Goldach nördlich des räumlichen Geltungsbereichs ist den aktuellen Plänen des WWA Rosenheim entnommen.
Gemeinde Schwindegg	Planfertiger
Schwindegg, den	München, den
1. Bürgermeister	Christoph von Siebert Landschaftsarchitekt

C.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch
vom bis
Schwindegg, den
(1. Bürgermeister)
Die Gemeinde Schwindegg hat mit Beschluß
des Gemeinderates vomden Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Schwindegg, den
(1. Bürgermeister)
Dem Landratsamt Mühldorf wurde der Bebau- ungsplan gemß § 11 BauGB angezeigt.
Mühldorf, den
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens
wurde am ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung kann
ab eingesehen werden.
Schwindegg, den
(1. Bürgermeister)



Gemeinde Schwindegg Bebauungsplan und Grünordnungsplan Schloßparkerweiterung, Altenpflegeheim

Begründung zur Planfassung vom 18.10.1994

4.3	116.	amt
Will	Habit	a. inn
Eing.:	2 U. OKT. 1	994
Nr		

Anlaß der Planung

In verschiedenen Bereichen der Gemeinde Schwindegg kommt es seit geraumer Zeit zu Überschwemmungen, die vom Gew. II Goldach, Gew. III Ornauerbach und Gew. III Rimbach verursacht werden. Da die bisherigen Maßnahmen nicht ausreichen, werden u. a. entlang der Goldach im Schloßbereich zur Hochwasserfreilegung vom WWA Rosenheim Maßnahmen geplant, welche die Ufer und das Gelände südlich des Schlosses verändern werden. Im Zuge dieser Maßnahmen beabsichtigt die Gemeinde Schwindegg, den Schloßpark nach Süden zu erweitern. Gleichzeitig plant das Collegium Augustinum südlich der vorgesehenen Schloßparkerweiterung die Errichtung eines Altenpflegeheims.

Das inzwischen 400 Jahre alte, unter Denkmalschutz stehende und bewohnte Schloß bildet mit dem Schloßpark, mit der vorgesehenen Schloßparkerweiterung und dem geplanten Altenpflegeheim entlang der Bachläufe Goldach und Rimbach den südwestlichen Ortsrand und gleichzeitig eine baulich-landschaftliche Einheit. Das Ensemble wird ergänzt durch den nördlich und westlich an den Schloßbereich angrenzenden alten Ortskern sowie durch die Kirche und das Schulgelände. Obwohl der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans das Schloß und die Bachläufe nicht mehr beinhaltet, sind diese jedoch deutliche Bezugspunkte.

Aufgrund der Nähe des Schlosses sowie der Lage im Talraum ist besonders bei der Bebauung, aber auch bei den Maßnahmen zur Hochwasserfreilegung und bei den Renaturierungen ein Vorgehen erforderlich, das die besondere Situation berücksichtigt. Der auf Schloß und Talaue bezogene Gesamtcharakter und die gestaltwesentlichen Details sollen in einem zusammengefaßten Bebauungs- und Grünordnungsplan gesichert werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Schwindegg hat die Aufstellung dieses Bebauungsund Grünordnungsplans in der Sitzung des Gemeinderats am 26.7.1994 beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches, sowie auf Grundlage des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schwindegg. Im Rahmen der 4. Flächennutzungsplanänderung wird eine Sondergebietsfläche Altenheim in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Für die Gemeinde Schwindegg wurde noch kein Landschaftsplan erstellt. Landschaftsplanungsrechtliche Voraussetzungen ergeben sich deshalb aus den Vorgaben der Regionalplanung, aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Mühldorf sowie aus den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Mühldorf. Landschaftsplanerische Zielsetzungen, die im Bebauungs- und Grünordnungsplan Ausdruck finden, wurden außerdem aus der Bestandsaufnahme und -bewertung entwickelt.

3. Einordnung des Sondergebiets Altenheim in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Im Gemeindegebiet ist eine überdurchschnittliche Einwohnerentwicklung und eine günstige strukturelle Entwicklung zu verzeichnen. Da diese von einem bedarfsgerechten Ausbau der Versorgungseinrichtungen begleitet wird, kann It. Aussage des Regionalen Planungsverbandes Südostoberbayern die Ausstattung eines zentralen Ortes der untersten Stufe als erfüllt angesehen werden. Aufgrund der absehbaren Wachstumserwartungen der Gemeinde Schwindegg ist diese als Standort für ein Altenwohn- bzw. Pflegheim geeignet.

Das geplante Vorhaben soll ca. 60 Plätze umfassen und älteren Bewohnern dienen, wobei für ortsansässige oder dem Einzugsbereich des Ortes zugehörige Einwohner eine bestimmte Anzahl von Pflegeplätzen vorgehalten wird.

4. Lage und Beschaffenheit des gesamten Planungsgebiets.

4.1 Lage

Die Gemeinde Schwindegg liegt im westlichen Teil des Landkreises Mühldorf am Inn, ca. 25 km westlich der Kreisstadt.

Die Staatsstraße 2084 durchquert die Gemeinde, der Bahnhof Schwindegg ist Haltepunkt an der Strecke Mühldorf - München.

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit der Inn-Isar-Schotterplatte im Naturraum des Isen-Sempt-Hügellandes (052) zwischen Altmoränen im Süden und Tertiärhügelland im Norden.

4.2 Grundwasser, Oberflächengewässer

Das Grundwasser liegt zwischen 2,00 und 3,00 m unter Gelände. Die Gewässerlandschaft um Schwindegg wird geprägt durch die Isen, die Goldach (Gew.II), den Ornauerbach (Gew.III) und den Rimbach (Gew.III). Goldach und Rimbach entspringen in den Altmoränen südlich des Isentales und sind den gefällearmen und stark mäandrierenden Fließgewässern zuzuordnen.

Die Gewässergüte der Goldach wird nach der Gewässergütekarte Bayern mit II - III (kritisch belastet) bewertet.

4.3 Bodenbeschaffenheit und Topographie

Der Oberboden liegt teils kiesigem, sandigem, humosem Schluff auf. Das gesamte Gelände ist relativ eben. Entlang der Rimbachstraße verläuft eine Böschung mit i.M. 1,00 m Höhenunterschied zum unteren Gelände. Das Gelände fällt von 433,00 m NN unterhalb der südlichen Rimbachstraße nach Norden bis zum Schloßpark auf 430,50 m NN, das sind auf ca. 300 m Länge knapp 1 %. Rimbach und Goldach liegen zum Ufergelände um nochmals ca. 1,00 - 1,50 m tiefer.

4.4 Flächennutzung

Östlich grenzt die "Schloßsiedlung" an das Planungsgebiet, ein reines Wohngebiet mit Privatgärten, Verkehrsflächen und frei zugänglichen Grünflächen.

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich das Schloß Schwindegg mit dem Schloßpark. Als Hofmark (vom 14. bis ins 19. Jahrhundert) war Schwindegg Niedergerichtsbezirk. In der Kunstgeschichte gilt das Schwindegger Schloß als eines der eindrucksvollsten Renaissanceschlösser Oberbayerns, das im Ortsbild dominiert. Das Schloß dient heute privater Wohnungsnutzung (23 Eigentumswohnungen im Hauptschloß und in den Wirtschaftsgebäuden).

Im übrigen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Planungsgebiet an, wobei die traditionelle Grünlandbewirtschaftung der ackerbaulichen Nutzung zunehmend weichen muß.

4.5 Vegetation

4.5.1 Bereich Flußauen Rimbach - Goldach

4.5.1.1 Bestand

(Biotopkartierung X 7739-50.2/Goldach, X 7739-59.1/Rimbach) Mäandrierende Bachläufe mit eingetiefter Sohle, an vielen Stellen erodierende Uferbereiche.

Gewässerbegleitende Erlen - Eschen - Gehölze aus hochwüchsigen hochschäftigen Bäumen, bemerkenswert hoher Eschenanteil, Traubenkirschen.

Staudensaum mit anspruchsvollen Arten wie Aconitum vulparia, Anemone ranunculoides, Symphitum tuberosum, Ranunculus lanuginosus etc.

4.5.1.2 Bewertung

Rimbach und Goldach gehören hier zu den wenigen noch natürlichen Flußtälern im Alpenvorland: unverbaute Fließgewässer, auwaldähnliche Merkmale, landschaftsbildprägend.

Vegetation mit landkreisbedeutsamen Arten gem. ABSP.

4.5.2 Bereich Schloßpark

4.5.2.1 Bestand

hochschäftige Laubbäume in teilweise heimischen Arten, teils Kulturgehölze. Die Bäume wurden angeblich mit ca. 40 cm Boden aufgefüllt.

Bodendecke: Parkrasen, im Frühjahr Geophyten-Aspekt.

4.5.2.2 Bewertung

ortsbildprägend

teils zu enger Stand, teils schlechter Zustand der Gehölze mit trockenen Astpartien (möglicherweise durch Grundwasserabsenkung oder/und durch Bodenauffüllung).

4.5.3 Landwirtschaftliche Nutzflächen mit Gehölzreihen

4.5.3.1 Bestand

FI.Nr. 7 und 7/1 zwischen Schloßpark und gepl. Altenpflegeheim: Feuchtfläche mit Erlenstangen und nährstoffreichem Hochstaudensaum. Schmaler Schilfsaum in Nord-Süd-Richtung entlang

eines Grabens verlaufend, in Fortsetzung Streifen mit Hochstauden und Ruderalvegetation;

am West- und Ostrand vergreisende ungeschnittene Thujenhecken, die teilweise bereits zusammenbrechen;

intensive landwirtschaftliche Nutzung auf Acker- und Grünland

Gelände Altenpflegeheim:

Gehölzstreifen entlang des ehemaligen Mühlgrabens an der Nordgrenze mit Eschen, Erlen, Weiden Pappeln und teils hygrophilen, teils ruderalen Hochstaudensäumen.

Die Gesamtfläche wird landwirtschaftlich intensiv genutzt.

4.5.3.2 Bewertung

Der von Süden nach Norden abfließende Graben ist als Renaturierungsfläche geeignet. Die Lebenskraft der überalterten Thujenhecken ist erschöpft.

Die Gehölzstreifen am ehemaligen Mühlgraben mit Auwaldgehölzen und im westlichen Teil mit hygrophilen Hochstauden sind erhaltenswert. (Entlang ehem. Mühlgraben: Renaturierung mit Wechselfeuchtbereichen, Pappeln sukzessive entfernen)

4.6 Lage und Beschaffenheit des Sondergebiets Altenheim

Das für die Behauung vorgesehene Grundstück liegt in eine

Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück liegt in einer Entfernung von ca. 300 m zum Schloß. Aufgrund des an der nördlichen Grundstücksgrenze befindlichen Grünbestandes besteht von dem Grundstück aus keine direkte Sichtverbindung zum Schloß mehr. Der landschaftsprägende Bewuchs, der grundsätzlich auch zukünftig erhalten werden soll, markiert den Verlauf eines ehemaligen Grabens. Im Osten und Süden ist das Gelände von der Rimbachstraße begrenzt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Fußweg, der Richtung Schloß und Ortsmitte führt. Das Gelände fällt von der Rimbachstraße Richtung Westen um ca. 2 m ab.

Östlich der Rimbachstraße liegt eine von reiner Wohnnutzung geprägte Einfamilienhausbebauung. Die bestehenden Gebäude weisen ein Höhenentwicklung von E + D oder E + 1 auf. Die Dachlandschaft ist ausschließlich von Satteldächern mit einer relativ flachen Dachneigung von 28 - 35° geprägt. Neuere Bauten besitzen Dachneigungen von 40°.

Südlich der Rimbachstraße liegt ein ehemals im Außenbereich befindliches Anwesen, das mittlerweile von heranrückender Wohnbebauung erreicht wurde. Das dortige Gelände geht in eine Hanglage über. Oberhalb des gepl. Altenpflegeheims und südlich der Rimbachstraße liegt das landwirtschaftliche Anwesen Hofmühle.

5. Begründung zu einzelnen Festsetzungen des Sondergebiets Altenheim

5.1 Dachform, Dachneigung, Zahl der Vollgeschosse

Bei dem nördlich gelegenen Wasserschloß handelt es sich um ein Denkmal, das in seiner Wirkungsweise nicht beeinträchtigt werden darf. Die Schloßanlage mit Grundrißform eines Carrees sowie Steildach und vier Ecktürmen dominiert in seiner Höhenentwicklung den gesamten Ort. Ehemals dem Schloß zugeordnete Nebengebäude, wie die Schloßgaststätte, besitzen II Vollgeschosse sowie eine flache Dachneigung. Es handelt sich um langgestreckte Baukörper. Der geplante Baukörper des Altenheims soll sich in seiner Höhenentwicklung und Baukörperform ebenfalls dem Schloß unterordnen, weshalb Sattel- bzw. versetzte Pultdächer und eine flache Dachneigung von 17 - 28° festgesetzt werden.

5.2 Hochwassergrenze, Lage des Baukörpers

Laut Wasserwirtschaftsamt Rosenheim verläuft die Hochwassergrenze des Überschwemmungsbereichs der Goldach bzw. des Rimbaches entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze des Altenheimgeländes.

Um den Retentionraum so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, wurde die Bebauung entlang der Rimbachstraße angeordnet.

5.3 Maßstäblichkeit des Baukörpers

Der geplante Baukörper soll sich in seiner Maßstäblichkeit dem Schloß unterordnen. Die Längenentwicklung des Gebäudes sollte sich an im Ort bestehende Proportionen anlehnen.

Es ist beabsichtigt, die Altenheimnutzung in einem langgestreckten Baukörper unterzubringen. Als maximale Fassadenlänge werden 65 m festgesetzt.

5.4 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung des Gebäudes muß zum einen eine Beeinträchtigung der Wirkungsweise des Schlosses vermeiden, zum

anderen an die Gebäudehöhen der direkten bebauten Umgebung anknüpfen. Durch eine Beschränkung der Wandhöhe soll dies gewährleistet werden.

5.5 Freiflächen

Die Flächen des Altenpflegeheims, besonders die Bereiche westlich der geplanten Bebauung sollen hinsichtlich der Gestaltung integrierter Bestandteil der auf Schloß und Talaue bezogenen Parklandschaft werden. Die erforderliche Einfriedung soll deshalb nur entlang der Rimbachstraße mit einem in der Böschung verlaufenden und beidseitig bepflanzten Maschendrahtzaun vollständig abschließen. Alle Einfriedungen sollen so wenig wie möglich in Erscheinung treten und so zurückhaltend wie möglich ausgebildet werden. Der Blick in Richtung Schloß, Bachläufe und Parklandschaft soll an der westlichen und besonders an der Nordgrenze durch verschiedene Unterbrechungen der Zaunpflanzungen auf ieweils ca. 5 - 10 cm Länge sowie durch Auslichtungen und Aufastungen des Baumbestandes freigehalten werden. Der lineare Verlauf der Einfriedungen und der vorhandenen Baumreihe am früheren Mühlgraben soll durch zusätzliche und nach beiden Seiten raumbildende Ergänzungspflanzungen aufgelöst werden. An der Westgrenze möglichst nahe an der Rimbachstraße wird eine Wartungs- und Pflegezufahrt erforderlich sein.

Auf einen Verbindungsweg zwischen Rimbach und Rimbachstraße nördlich des Augustinums in ca. 20 - 25 m Abstand zur Grundstücksgrenze wurde aus Gründen der Einsehbarkeit verzichtet. Auch auf die Wiederherstellung des ehemaligen Mühlgrabens auf Fl.Nr. 7 als natürlicher Abschluß der Flächen des Collegium Augustinum mußte aus Kostengründen verzichtet werden. Der renaturierte Mühlgraben hätte mit 3 - 4 l/sec. das gesamte Schloßparkgelände einschließlich der Erweiterungsflächen beleben und dem Schloßgraben Frischwasser zuführen können.

Der Bereich nördlich des geplanten Altenheimstandortes, der derzeit noch landwirtschaftlich genutzt wird, soll langfristig in eine dem Schloß zugeordnete Parklandschaft umgewandelt werden. Die Parklandschaft einschließlich der Flächen des Altenpflegeheims soll in den freien Talraum der Goldach überfließen. Es ist daher erforderlich, den geplanten Baukörper so anzuordnen, daß dieser Übergang so wenig wie möglich beeinträchtigt wird und gleichzeitig ein baulicher Ortsrandabschluß entsteht.

5.6 Immissionsschutz

Bezüglich der Altlasten am Standort Rimbachstraße ist entsprechend dem vorgelegten Gutachten der Dekra-Umwelt GmbH vom Juni 1994 eine Beeinträchtigung in der Nutzung der Grundstücke nicht ersichtlich. Es wird jedoch gefordert, daß in der Begründung zum Bebauungsplan auf die Altlastenproblematik eingegangen wird. Das Altlastengutachten ist deshalb den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigefügt.

6. Begründung zu den Festsetzungen der Schloßparkerweiterung

Wesentliches Gestaltungsziel der Planung ist die Wiederherstellung der landschaftlichen Durchlässigkeit, wodurch der direkte Bezug der Teilbereiche zum Schloß und zur Talaue und damit die Ensemblewirkung wieder zur Geltung gebracht werden. Es ist deshalb vorgesehen, sperrende Elemente aufzulösen: Auflockerung der Gehölzreihe am früheren Mühlgraben und Einbindung in neue Pflanzstrukturen wie unter 5.5 beschrieben, Rodung der Gehölzflächen Fl.Nr. 7/1 im Anschluß an den Schloßpark, sowie Einbindung des linearen Wegs und Grabens in überlagernde Pflanzstrukturen. Der erforderliche Hochwasserdeich zwischen Rimbachstraße und Goldach soll möglichst flach ausgeformt werden.

Die Thujenhecken sollen nach Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalschutz solange wie möglich erhalten bleiben. Aus landschaftsplanerischer Sicht wird geraten, diese später durch Bäume und Gehölze in auentypischer, lockerer Anordnung zu ersetzen, so daß die Flächen der Schloßparkerweiterung für das Auge und aus ökologischen Gründen wieder den ursprünglichen, direkten Bezug zum Rimbach und zur Goldach bekommen. Durch die erforderlichen, zivilisationsbedingten Hochwasserfreilegungsmaßnahmen an der Goldach verliert die Gemeinde Schwindegg natürliche Uferpartien auf erheblicher Länge, so daß Ausgleichsmaßnahmen zur Renaturierung und die Reduzierung aller künstlichen Elemente dringend geboten erscheinen.

Weiteres Hauptziel der Planung ist, mit der erwünschten landschaftlichen Durchlässigkeit nicht nur ein optisches, sondern auch ökologisch wirksames (Biotop-)Verbundsystem zu erreichen. Dies soll gestärkt werden durch pflegeextensive Renaturierungsflächen als Wechselfeuchtbereiche, die sich möglichst sukzessiv, also möglichst ohne menschliches Dazutun, entwickeln. Die Bereiche sind aus Retentionsgründen mit der Wasserwirtschaft abzustimmen. Geeignet erscheinen auf jeden Fall das südliche Ostufer des Rimbachs sowie die der Nordgrenze des Augustinums und dem dortigen Gehölzstreifen vorgelagerten Flächen sowie der Graben neben dem Weg zum Schloßpark. Die Entwicklung der natürlichen Bodenvegetation und Krautschichten ist dabei von besonderer Bedeutung. Die Renaturierungsflächen sollen zusammenhängen und Anschlüsse an die Bachläufe erhalten.

Weitere Renaturierungsflächen sind zwischen den Bachläufen und dem Weg von der Rimbachstraße zum Schloßpark vorgesehen. Diese Flächen stehen auch als zusätzliche Retentionsräume zur Verfügung, d.h. für zusätzliche Abgrabungen, wodurch ein Ausgleich für den erforderlichen Bodenauftrag für das Altenpflegeheim im Zuge des erforderlichen Bodenausgleichs und für den Bodenauftrag an den Weganschlüssen zur Rimbachstraße entsteht. Der Aushub ist in anderen Bereichen der Hochwasserfreilegung wieder verwendbar.

Die Wegeführung ist wie alle anderen Maßnahmen auf das Notwendigste beschränkt. Der o.a. angesprochene Verbindungsweg zwischen Rimbachstraße auf Höhe Pappenhaimstraße und südlichem Rimbach, im Plan nicht dargestellt, würde einen Rundweg durch die Flächen der Schloßparkerweiterung ermöglichen. Die Zuständigkeit für alle Wege ist hinsichtlich der verschiedenen Nutzungen als Fuß- und Radweg oder/und als Wirtschaftsweg für Pflege und Wartung, z. B. der Gewässer, noch genau zu definieren. Der Fuß- und Radweg entlang der Rimbachstraße in Richtung Schwindegg ist im Erweiterungsgelände des Schloßparks vorgesehen. Der Anschluß zur Ortsmitte sollte entlang der Rimbachstraße durch den Schloßpark geführt werden. Die Querungen der Rimbachstraße an den Anschlüssen der Parkwege sind gesondert zu regeln.

Am Hohlweg südlich der Rimbachstraße außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das Biotop X 7739-60, dessen Integration in Zusammenhang mit der im Bereich Hofmühle beginnenden Hanglage bei den Zielsetzungen der Landschaftsplanung der Gemeinde Berücksichtigung finden sollte. - Von einer überplanten Ortsmitte sollten durch Grünzüge mit verkehrsberuhigten Bereichen die übrigen Ortsbereiche verbunden werden.

Kosten für die Gemeinde

Kosten entstehen der Gemeinde Schwindegg durch die Schloßparkerweiterung. Die Maßnahmen der Hochwasserfreilegung
werden kostenmäßig von der Wasserwirtschaft getragen. Die
Kosten für Pflegemaßnahmen der zusätzlichen Retentionsflächen
sind zu klären, ebenso der Grunderwerb für diese Flächen. Kosten
würden der Gemeinde auch durch Kauf oder Pacht der Fl.Nr. 7
entstehen. Bis zu einer endgültigen Regelung ist mit Landwirtschaftsnutzung dieser Flächen zu rechnen. Eine gegliederte
Flächenzusammenstellung des Geltungsbereichs erfolgt deshalb zu
einem späteren Zeitpunkt.

8. Kosten für das Altenpflegeheim

Die Baukosten wird das Collegium Augustinum als neuer Grundeigentümer und Bauherr tragen. Erschließungskosten und weiteres nach Detaillierung.

9. Zeitliche Realisierung der Maßnahmen

Anlage:

- Urkataster 1811

- 4. FNP - Änderung/Entwurf

Die Durchführung der Hochwasserfreilegungsmaßnahmen wird frühestens 1995 beginnen Der Baubeginn des Altenpflegeheims ist 1995 vorgesehen. Die Schloßparkerweiterung wird sich nach Möglichkeit an diesem Terminplan orientieren.

	Schwindegg, den
Planfertiger:	Gemeinde Schwindegg
Christoph von Siebert Landschaftsarchitekt Horemansstr. 28 80636 München	(1. Bürgermeister)
Beratung:	
Ortsplanungsstelle für Oberbayern	

