

LANDKREIS MÜHLendorf a. INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„SCHWINDEGG - ORTSKERNSANIERUNG“ TEIL 1

M 1 : 500

Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Schwindegg erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den § 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Fertigungsdaten:

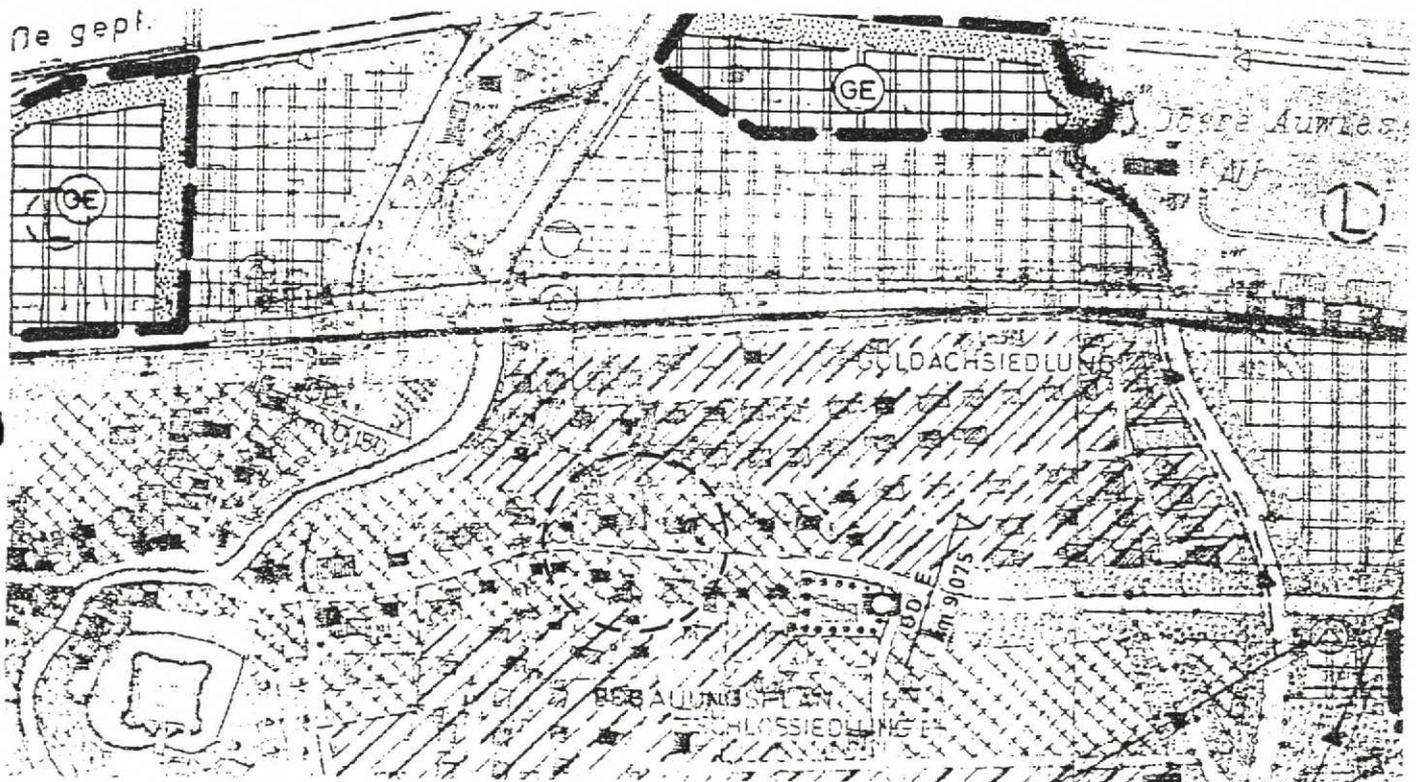
Vorentwurf am 18.02.2000,

Entwurf am 11.04.2000

Geändert am 09.03.2000,

Geändert (Ä) am 25.07.2000

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE SCHWINDEGG M 1 : 5000
vom 26.02.1982, mit 2. Änderung vom 22.09.1988



PLANVERFASSER:

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

BP\schw\Mi-kern1

BP_01_000

A) FESTSETZUNGEN

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

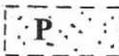
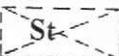
1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **Mi** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:
Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a, Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
Für die gesamte Erdgeschossfläche wird zwingend eine gewerbliche Nutzung festgesetzt, dies ist privatrechtlich zu sichern.
- 1.2 **GRZ** Maß der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): **max. 0,40**
Flächen für Anlagen unter der Geländeoberfläche mit mind. 40 cm Erdüberdeckung (Tiefgaragen) nach BauNVO § 19, Abs. 4, Satz 3 werden bei Ermittlung der Grundfläche ausnahmsweise *nicht* mit einbezogen.
- GF** Die zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO) wird grundstücksbezogen wie folgt festgesetzt:
Parz. 1 (Fl-Nr. 456) **max. 1.400 m²**
Parz. 2 (Fl-Nr. 115) **max. 1.150 m²**
- 1.3 **II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstwert
III Die Zulässigkeit von 3 Vollgeschossen beschränkt sich nur auf dem mittleren Baukörper mit einer Breite von max. 8,0 m entsprechend dem Schemaschnitt im Planteil

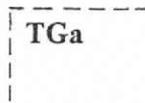
2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.2 Ein vom Hauptbaukörper entkoppeltes Treppenhaus mit Verbindungsbalkon für die Erschliessung der Maisonettewohnungen im OG, als freistehendes und filigranes Erschliessungselement (z.B. in Stahl-/Glaskonstruktion, ggf. auch offen) ist auch ausserhalb der Baugrenzen - zwischen geplantem Gebäude und Schäfflerstrasse in der Gebäudeachse - unter Einhaltung der Abstandsflächen zur Strasse bis max. 20 m² Grundfläche zulässig.
- 2.3  Firstrichtung
- 2.4 **o** Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
3. entfällt

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.1 - 4.3 entfällt
- 4.4  Fläche für öffentliche Stellplätze, Stauraumtiefe 6,00 m.
Die Verkehrsicherungspflicht obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.
Direkte Anfahrt von der Straße (St2084) ist gestattet; die Aufstellung hat unter 45° mit Stellplatz-Breite 2,30 m entsprechend der Darstellung im Planteil-B-Plan zu erfolgen. Dies ist durch dauerhafte Markierung der Stellplätze und Barrieren aus Pflanztrögen o.ä. sicher zu stellen. Erst nach Inbetriebnahme der Ortsumgehungsstrasse ist 90°-Aufstellung mit Stellplatz-Breite 2,50 m entsprechend der Darstellung im Grünordnungsplan zulässig.
- 4.5 
 Flächen für Pkw-Stellplätze
Überdachung der Stellplätze und Kombination mit Müll- u. Fahrradabstelle als Carport in filigraner Holz- und/oder Stahlkonstruktion, max. 3-seitig geschlossen ist zulässig. Carportteile inkl. evtl. Dachüberstände müssen von Grundstücksgrenzen (straßen- und nachbarseitig) mind. 1,50 m zurückgesetzt werden, die Konstruktion ist mit Rankgewächsen zu begrünen.
Als Dachform für diese Carports wird ein Flachdach (bis max. 3° Neigung) mit extensiver Begrünung festgesetzt.

4.6



Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen

Tiefgaragen sind so auszubilden, daß die Deckenoberkante mind. 0,40 m mit Erdoberreich überdeckt wird um eine dauerhafte Begrünung und Bepflanzung zu gewährleisten.

4.7



Tiefgaragenaus- und Einfahrt

Eine lagemässige Verschiebung in Ost-Westrichtung innerhalb der Baugrenzen für Gebäude und Carport ist zulässig. Die Rampenanlagen sind aus Lärmschutzgründen als geschlossene Bauwerke (mind. Stahl-/Glaskonstruktion) auszubilden.

4.8



Folgender Stellplatzschlüssel wird festgesetzt:

je Wohneinheit:	mind. 1,5 Pkw- Stellplatz/WE
für Gewerbe-, Büroflächen etc.:	entsprechend der „Bekanntmachung des BStMi über Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze“ vom 12.02.78 (MABl. S. 181).

Das Ergebnis ist bei Wohnen und Gewerbe *jeweils* auf ganze Zahl zu runden.

4.9

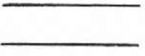


Zufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind. 5,0 m

5.-10. entfällt

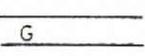
11. Verkehrsflächen und Erschließung

11.1



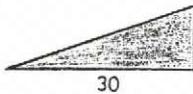
Öffentliche Straßenverkehrsfläche

11.2



Öffentliche Gehwegfläche

11.3



Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1,0 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume deren Krone auf einer Höhe von 2,0 m beginnt.

12.-13 entfällt

14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

14.1

Anfallende Dachabwässer müssen auf den Grundstücken durch ausreichend dimensionierte Sickerschächte (Mindestmass je angefangene 160 m² überbauter Grundfläche: Durchmesser >1,5 m, Tiefe >2.0 m) beseitigt bzw. zurückgehalten werden.

Ein Überlaufanschluß an den öffentl. Regenwasserkanal ist zulässig.

15. Öffentliche und private Grünflächen



Es gelten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des beigehefteten Grünordnungsplanes i.d.F. vom 05.04.00, der Bestandteil der Satzung wird.

16 entfällt

17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

17.1



Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes sind nur im Rahmen der Darstellung des Schemaschnittes i.d.F. vom 11.04.00 zulässig.

18.-20. entfällt

21. Flächen mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten

21.1



Mit nebenstehendem Planzeichen belegte Flächen südlich der Baukörper für den allgemeinen Fußgängerverkehr entsprechend der grünordnerischen Festsetzung sind öffentlich zu widmen.

Dies ist privatrechtlich zu sichern. Die Verkehrsicherungspflicht obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

21.2



Mit nebenstehendem Planzeichen belegte Flächen zwischen den beiden Baukörpern für den halböffentlichen Platzbereich mit Fußweganbindung und gemeinsamem Kinderspielplatz entsprechend der grünordnerischen Festsetzung sind öffentlich zu widmen.
Dies ist privatrechtlich zu sichern. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

22.-23. entfällt

24. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

24.1

Entlang der Nordseite des Baugebietes werden durch die Bahnlinie München-Mühdorf an den nächstgelegenen Immissionsorten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts um 9,4 dB(A) nachts überschritten. Deshalb sind die Gebäude an der Nordseite so zu gestalten, dass Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur an der zur Bahnlinie abgewandten Seite angeordnet sind.

24.2

Sollte eine Gestaltung der Wohngrundrisse entsprechend der Festsetzung Nr. 24.1 nicht möglich sein, so sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur dann zur Bahnlinie hin zulässig, wenn vor den Fenstern dieser Räume Wintergärten vorgesehen sind deren Belüftung seitlich angeordnet ist, oder sonstige gleichwertige Schallschutzmassnahmen getroffen werden.
Ebenso können die Fenster als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 gemäss VDI-Richtlinie 2719 „Schallschutz bei Fenstern“ ausgeführt werden, wenn eine Querlüftung von lärmabgewandten Räumen aus ermöglicht oder eine Zwangsbe- und entlüftungsanlage vorgesehen ist.

25.-26. entfällt

27. Geltungsbereich

27.1



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. Vermaßung



Vermaßung in Metern, z.B. 5,0 m

29. Bauliche Gestaltung

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 (Seitenverhältnis mind. 3 : 5),
- zulässige Baukörperbreite für Hauptgebäude: max. 13,50 m,
- zulässige Baukörperbreite für Laternengeschoss: max. 8,00 m,
- zulässige Baukörperbreite für Carports: max. 5,50 m.

29.1

Höhenentwicklung der Gebäude:

29.1.1

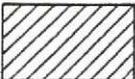
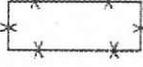
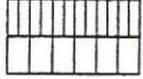
Sämtliche baulichen Anlagen sind im Rahmen der Darstellung des Schemaschnittes im Planteil (mit zeichnerisch festgesetzten Wand- und Firsthöhen) höhenmässig zu entwickeln.

29.1.2

Die zulässige Wandhöhe für TGa-Rampen, Carports, Pergolen etc. wird mit max. 3,0 m ab OK fertige Straße (= Schäfflerstraße) an der Grundstücksgrenze im Anschlußbereich festgesetzt.

- 3
- 29.2 Gestaltung des Daches**
- 29.2.1 Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.
Bei den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig.
- 29.2.2 Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
II + III von mind. 18 bis max. 22 Grad
Ungleiche Neigungswinkel der einzelnen Dachflächen (z.B. Hauptbaukörper und Laternengeschoss) sind unzulässig.
- 29.2.3 Als Dacheindeckung werden naturrote Ziegel oder Dachsteine festgesetzt. Für Teilbereiche des Laternengeschosses sowie untergeordnete Anbauten (z.B. Wintergärten, Balkone, Treppenhaus nach Ziff. 2.2 o.ä.) sind auch Glasdächer zulässig.
- 29.2.4 Dacheinschnitte mit stehenden Fenstern, Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.
- 29.2.5 Dachüberstände an Trauf- und Giebelseiten werden wie folgt festgesetzt:
Von mind. 0,40 bis max. 0,70 m.
- 29.2.6 Kamine dürfen nicht an Außenwänden liegen und sind so anzuordnen, dass sie in Firstnähe austreten. Stahlkamine ausserhalb der Gebäudehülle sind hiervon ausgenommen.
- 29.2.7 Für TGa-Rampen und Carports sind nur Flachdächer (bis max. 3° Neigung) mit extensiver Dachbegrünung zulässig.
- 29.3. Fassadengestaltung**
- 29.3.1 Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden und mind. alle 1,50 m durch vertikale Sprossen oder Rahmenteile zu gliedern.
- 29.3.2 Als Material für die Fassade sind nur verputztes Mauerwerk und Holz zulässig. Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszuführen und in hellen Tönen zu streichen. Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Faserzementplatten o.ä. sind unzulässig.
- 29.4 Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen**
- 29.4.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen zulässig.
- 29.4.2 Abfallbehälter sind in die TGa-Rampenbauwerke oder Carports zu integrieren und mit filigraner Holz- und/oder Stahlkonstruktion einzuhausen, die Konstruktion ist mit Rankgewächsen zu begrünen.
- 29.5 Einfriedungen**
- 29.5.1 Private Grünflächen der Baugrundstücke dürfen nicht eingefriedet werden.
- 29.5.2 Einfriedungen von max. 1,00 m Höhe als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) oder Maschendrahtefriedungen mit Hinterpflanzung sind nur an den seitlichen Grundstücksgrenzen zum WA zulässig.
- 29.5.3 Die Errichtung von Mauern, Stützmauern u. Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen ist unzulässig.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

	Bestehende Grundstücksgrenzen
456	Furstücknummer, z.B. 456
	Vorhandene Wohngebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	Zu beseitigende bauliche Anlagen
	Vorgeschlagene Bebauung
	Parzellen-Nummer, z.B. 2

Grund- und Hochwasserschutz:

Die Gebäude sind gegen Grund- und Hochwasser zu sichern. Die Gebäude sind bis OK-Gehsteig-Mühdorfer-Strasse dicht gegen „Drückendes Wasser“ auszuführen.

Ein Baugrundgutachten wird den Bauherren empfohlen.

Immissionsschutz:

Entlang der Staatsstrasse 2084 werden im Bereich des Bebauungsplanes die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Die Überschreitungen können jedoch von Seiten des Immissionsschutzes ohne aktive Schallschutzmassnahmen wie Lärmschutzwälle oder -wände toleriert werden, da die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) nicht überschritten werden.

Erschließungsvoraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluß. Die Kabelverteilerschränke werden aus gestalterischen Gründen nicht auf den Straßenflächen, sondern auf den Baugrundstücken der einzelnen Anschließer, integriert in der Grünanlage aufgestellt.

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.

Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen gemäß Art. 37 BayWG angezeigt werden.

Im Anzeigeverfahren ist damit zu rechnen, dass eine auftriebs- und abschwemmsichere Lagerung gefordert wird.

Dienstbarkeiten: Bezüglich der in den Ziff. A.1.1, 21.1 u. 21.2 geforderten öffentlichen Widmung ist den Bauanträgen eine entsprechende Notarurkunde in beglaubigter Ablichtung 1-fach beizulegen.

Änderung öffentlicher Verkehrsflächen: Die durch Grundstückszufahrten und/oder Stellplatzerrichtungen erforderlichen Abänderungen an Gehsteig und/oder Straße (Absenkung etc.) sowie von Straßenbeleuchtung, EVU- und Telekom-Verteilern etc. gehen zu Lasten der einzelnen Grundstückseigentümer.

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt als digitale Flurkarte: gra3278.dxf
Nr.: NO7-22.15 - Schwindegg
Vermessungsamt Mühldorf a. Inn, Stand: 15.02.2000

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

C) Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan:

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 21.03.00 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 23.03.00 ortsüblich bekanntgemacht.

Schwindegg, den 20. Okt. 2000

Siegel



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 vom _____ bis _____ stattgefunden.

Schwindegg, den 20. Okt. 2000

Siegel



Huber, 1. Bürgermeister

3. AUSLEGUNG Nr. 1:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.04.00 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.00 bis 23.06.00 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 12.05.00 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Schwindegg, den 20. Okt. 2000

Siegel



Huber, 1. Bürgermeister

4. AUSLEGUNG Nr. 2 zur Änderung Ä v. 25.07.2000:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.07.00 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.00 bis 25.08.00 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 03.08.00 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Schwindegg, den 20. Okt. 2000

Siegel



Huber, 1. Bürgermeister

5. SATZUNG:

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 19.09.00 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO Bay RS 2132-1-D) als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den 20. Okt. 2000

Siegel



Huber, 1. Bürgermeister

6. BEKANNTMACHUNG:

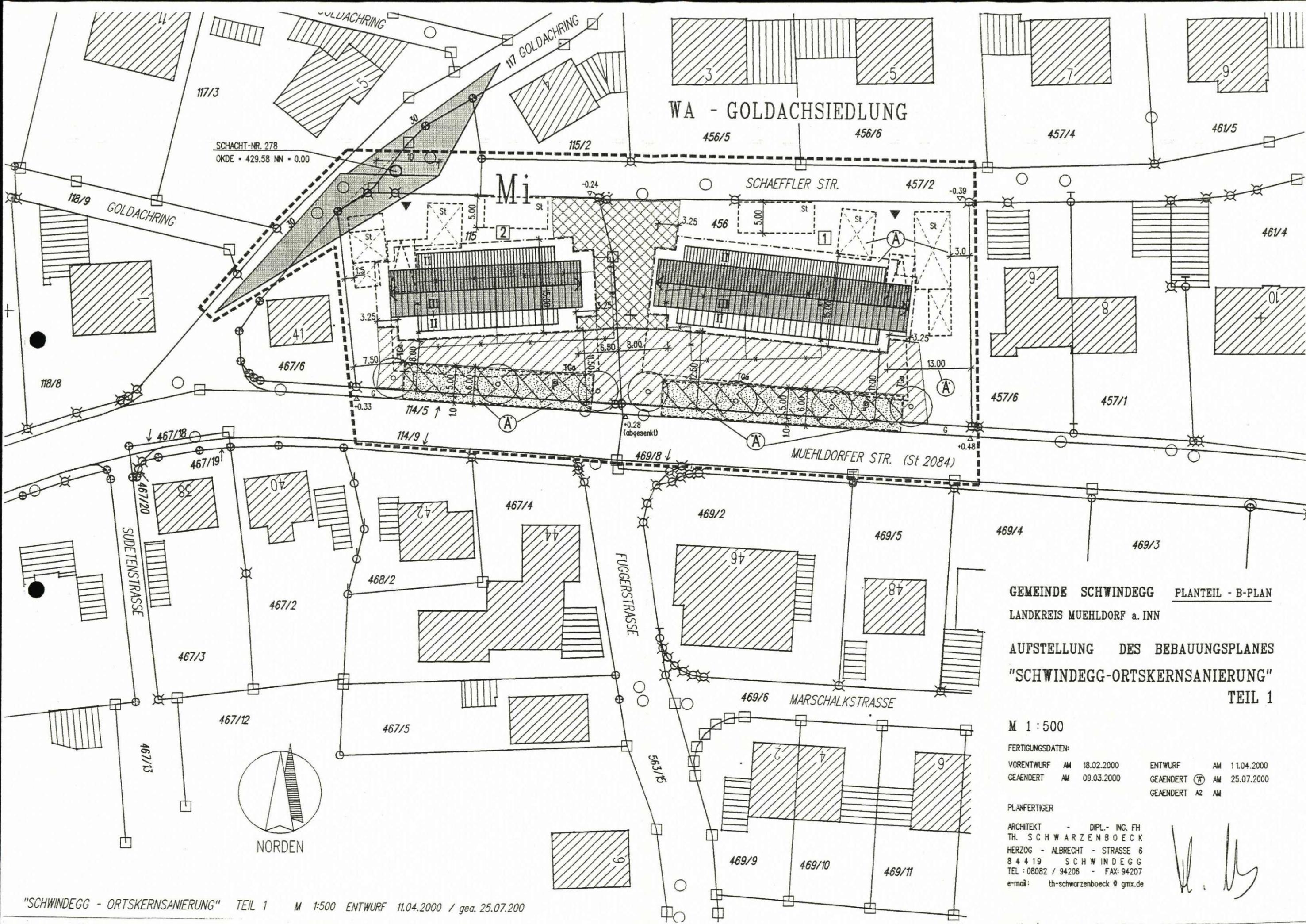
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte durch Aushang an die Amtstafel am 24.10.2000. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten (Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00, Donnerstag auch von 14.00 bis 18.00 Uhr) in der Geschäftsstelle der Gemeinde Schwindegg zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Schwindegg, den 26. Okt. 2000

Siegel



Huber, 1. Bürgermeister



WA - GOLDACHSIEDLUNG

GEMEINDE SCHWINDEGG PLANTEIL - B-PLAN

LANDKREIS MUEHLDOERF a. INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

"SCHWINDEGG-ORTSKERNSANIERUNG"

TEIL 1

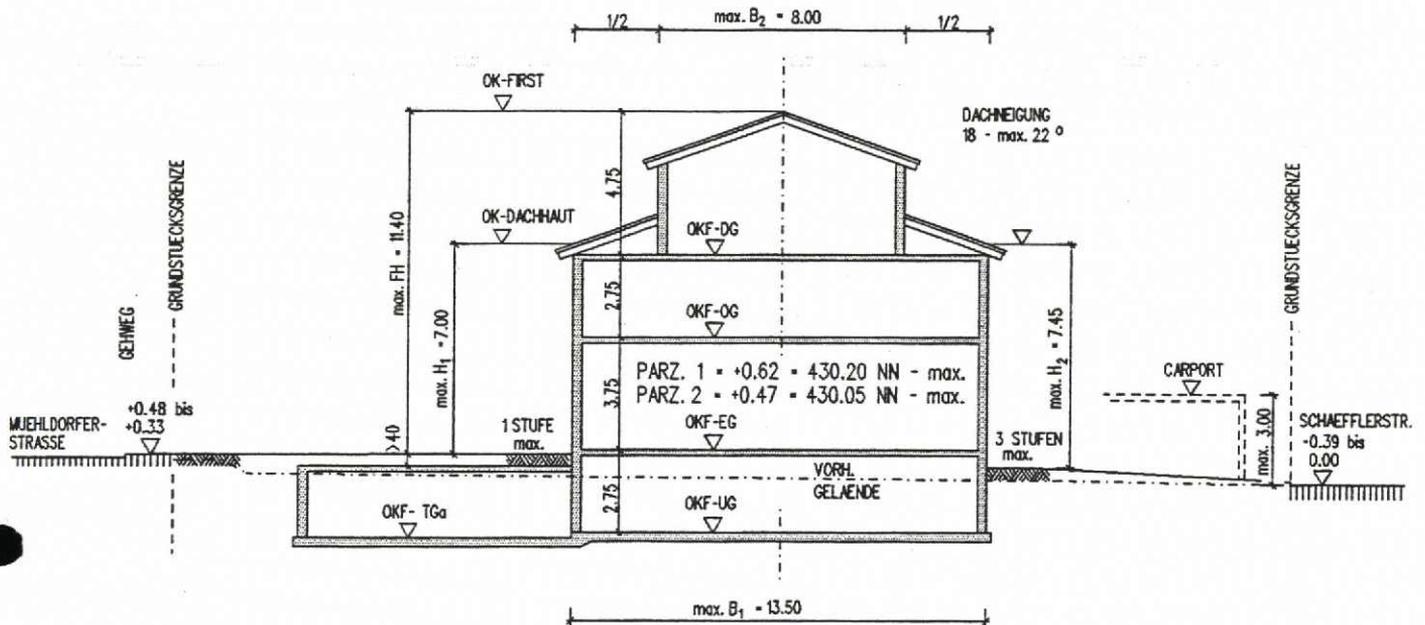
M 1 : 500

FERTIGUNGSDATEN:

VORENTWURF	AM	18.02.2000	ENTWURF	AM	11.04.2000
GEAENDERT	AM	09.03.2000	GEAENDERT	AM	25.07.2000
			GEAENDERT	A2	AM

PLANFERTIGER

ARCHITEKT - DIPL.- ING. FH
 TH. SCHWARZENBOECK
 HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6
 8 4 4 19 SCHWINDEGG
 TEL : 08082 / 94206 - FAX: 94207
 e-mail: th-schwarzenboeck@gmx.de



SCHEMA-SCHNITT BAUKOERPER
M 1:250

GEMEINDE SCHWINDEGG
LANDKREIS MÜHLendorf a. INN

PLANTEIL - B - PLAN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„SCHWINDEGG - ORTSKERNANIERUNG“ TEIL 1

M 1 : 500

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 18.02.2000,
Geändert am 09.03.2000,

Entwurf am 11.04.2000
Geändert A am
A2 am

PLANVERFASSER:

ARCHITEKT - DPL. ING. FH THOMAS SCHWARZENBÖCK
HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6, 34419 SCHWINDEGG
TELEFON 08082 / 942 06 FAX 08082 / 942 07

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. der GEMEINDE SCHWINDEGG

Geändert vom
am



11.04.2000
25.07.2000

für das Baugebiet:

"SCHWINDEGG - ORTSKERNSANIERUNG" TEIL 1

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

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- a) Der Bebauungsplan wurde aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan und dem rechtskräftigen Bebauungsplan "GOLDACHSIEDLUNG" der Gemeinde Schwindegg in der Fassung vom 20.07.1993 entwickelt.
Das Baugebiet beinhaltet die beiden Parz. 69 u. 70 des B-Planes „Goldachsiedlung“. Diese werden in einem parallel laufenden Änderungsverfahren aus dessen Geltungsbereich genommen.
- b) Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:
Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden.
Wegen der bevorstehender Städtebauförderungsmassnahme „Ortskern Schwindegg“ wurden beide Grundstücke beim B-Plan-Verfahren „Goldachsiedlung“ nur mit einem engen Baufenster um den Bestand versehen um nicht in die Sanierungsplanung einzugreifen.
Beide Grundstücke liegen im zwischenzeitlich festgelegten Sanierungsgebiet und werden jetzt wegen konkreter Bauabsichten der Grundstückseigner entsprechend der Sanierungsplanung „Ortskern Schwindegg“ mit einem grosszügigeren Baurecht belegt.

2. Lage, Grösse und Beschaffenheit des Baugebietes

- a) Das Planungsgebiet liegt im *östlichen Teil* des Ortskerns von Schwindegg. Es schliesst an das Baugebiet "Goldachsiedlung" an, es wird im Norden von der Schäfflerstr. und im Süden von der Mühlendorfer Strasse begrenzt.
Das Baugebiet hat eine Grösse von ca. **0,3500 ha**.
- b) Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:
- | | | | |
|----------------|------------|------------------|------------|
| Bahnhof | ca. 900 m, | Volksschule | ca. 600 m, |
| Bushaltestelle | ca. 200 m, | Versorgungsläden | ca. 300 m, |
| Kirche | ca. 500 m. | | |
- c) Das Gelände fällt von der Mühlendorfer- zur Schäfflerstrasse nach Norden leicht ab, das Grundwasser liegt ca. 1,5-2,0 m unter dem Gelände.
- d) Der Boden besteht aus schluffigem Lehm. Aussergewöhnliche Massnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes sind erforderlich (z.B. „Weisse Wanne“ mit Bodenaustausch, Pfahlgründung o.ä.).
- e) Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Bebauung (2 Anwesen: ehem. Schmide und ehem. Sattlerei, je mit Wohn-Stallteil) ist zum Abbruch vorgesehen.
Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Baumbestand (Nadelgehölze, alte und seit vielen Jahren nicht mehr gepflegte Obstbäume) ist nicht erhaltenswert und im Rahmen des Grünordnungsplanes durch Neupflanzungen zu ersetzen.

3. Geplante bauliche Nutzung

- a) Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO	Brutto-Baufläche
Mi- Mischgebiet § 6 BauNVO	0,3500 ha

- b) Im Baugebiet sind vorgesehen:

2 II/III- geschossige Gebäude mit ca.	12 Wohnungen und 3-4 Gewerbeeinheiten
ca. 40 offene bzw. überdeckte Stp. u.	ca. 20 TGa-Stp

- c) Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Bei durchschnittlicher Belegung von 3,2 Personen/Wohnung, werden dann ca. 38 Personen mit ca. 3 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

Es ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von ca. 34 Wohnungen je ha Brutto-Baufläche

4. 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.

5. Erschliessung, Finanzierung

- a) Das Baugebiet erhält über die Mühldorfer- und Schäfflerstrasse Anschluss an das bestehende Wegenetz.
- b) Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der "ISENER GRUPPE".
Der Anschluss ist *sofort* möglich *bzw. vorhanden*.
- c) Die Abwasser werden abgeleitet durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Schwindegg.
Der Anschluss ist *sofort* möglich *bzw. vorhanden*.
Kanalnetz im Trenn - System.
Oberflächenwasser sind zur Versickerung zu bringen (Festsetzung Ziff. 14.1).
- d) Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des "EVU- WESTENTHANNER"
Der Anschluss ist *sofort* möglich *bzw. vorhanden*.
- e) Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises
- f) Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:
Mittel für evtl. Eigenanteil der Gemeinde werden im Haushaltsplan bereitgestellt, die Umlage für die Erschliessungskosten erfolgt nach den gültigen Satzungen.

6. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung.

- a) 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.
- b) Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Massnahmen getroffen werden:
- Beauftragung Landschaftsarchitekt für Grünordnung,
 - öffentliche Auslegung und Anzeigeverfahren - Bebauungsplan.

7. Erläuterung städtebaulicher Gründe zu

• den textlichen Festsetzungen Nr:

A1.1 Die im Mi ausgeschlossenen Betriebsarten würden sich in das dörflich geprägte Umfeld mit Wohngebietscharakter nicht einfügen.

Die für das Erdgeschoss zwingend vorgeschriebene gewerbliche Nutzung entspricht den Zielen der Städtebauförderung und soll zu einer besseren Versorgung des Ortskernes beitragen. Weiters steht sie mit den Planungsabsichten der Bauwerber im Einklang.

A1.2 Die Nichtanrechnung von Tiefgaragen mit > 40 cm Erdüberdeckung auf die Grundfläche soll ein Anreiz für die Bauherren sein, trotz schwieriger Baugrundverhältnisse, möglichst wenig Flächen über Gelände für Carports, Stellplätze u.dgl. zu versiegeln.

Als Ziel wird damit ein möglichst umfangreiche Begrünung der Baugrundstücke angestrebt.

A29 Die Begrenzung der max. Baukörperbreiten wurde aufgenommen, da sich breitere Baukörper nicht mehr in das dörfliche Gebiet einfügen würden.

• den zeichnerischen Festsetzungen:

Ⓐ

Für die Carports an der westl. Grundstücksgrenze zu Fl-Nr. 467/6 ist entsprechend Art. 7 (1) BayBO mit 1,50 m ein Grenzabstand festgesetzt, der eine geringere Abstandsflächen-Tiefe zulässt, als nach Art. 6 BayBO erforderlich.

Aus ortsplannerischer Sicht werden die Stellplatz-Baukörper so angeordnet um dazwischen einen möglichst grosszügigen Grünbereich nördl. der Hauptgebäude zu erhalten. Eine Grenzbebauung im Rahmen des Art. 7 (4) BayBO ist aus Gründen der grünordnerischen Abschottung zu den Nachbargrundstücken nicht erwünscht.

Ⓐ

Die teils zeichnerische Überschneidung von Carports und TGa-Rampe ist beabsichtigt, um den Bauherren beide Möglichkeiten offen zu halten. Bei Realisierung beider Möglichkeiten sind die Stellplätze entsprechend zu reduzieren oder die Rampe weiter in das Baufenster zu verschieben.

8. Weitere Erläuterungen

a) Das Baugebiet wurde bisher wohn-gewerblich und landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

Ⓐ

Änderung v. 25.07.2000

Die im Rahmen der TÖB-Beteiligung eingegangenen Anregungen wurden in den B-Plan eingearbeitet. Im einzelnen handelt es sich hierbei um:

- Anordnung der Stellplätze mit Zufahrt von der Ortsdurchfahrt (St2084) - im Plan- und Textteil
- Verschiebung der Baufenster (Baukörper u. Stellplätze) zum östl. Nachbargrundstück auf 3,0 m Grenzabstand für die Stellplatz-Baukörper - im Planteil
- Diverse textl. Ergänzungen (redaktioneller Art)

Schwindegg, 11.04.2000
geändert: 25.07.2000

Der Planverfasser

Architekt Thomas Schwarzenböck

Schwindegg, den

Huber, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäss § 3 Abs. 2 BauGB vom mit in Schwindegg, Rathaus Zi. öffentlich ausgelegt.

Schwindegg, den

Huber, 1. Bürgermeister

LOTHAR KÖPPEL

LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
KRANKENHAUSSTRASSE 2 WILHELM-KOBELT-STR. 8
84453 MÜHLDORF/INN 39108 MAGDEBURG
TELEFON 08631/3875-0 TELEFON 0391/7348630
TELEFAX 08631/3875-99 TELEFAX 0391/7348631

September 2000

Grünordnungsplan

zum Bebauungsplan
„Schwindegg- Ortskernsanierung“ Teil 1
in der Fassung vom 05.04.2000
geändert am 19.09.2000

Auftraggeber

Gemeinde Schindegg
Mühdorfer Straße 58
84419 Schwindegg

Planungsbüro

Lothar Köppel
Landschaftsarchitekt BDLA

Bearbeitung
Landschaftsarchitekt Lothar Köppel
Dipl.-Ing. Karin Straßer

Inhaltsverzeichnis

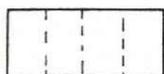
- A. Festsetzungen durch Planzeichen
- B. Festsetzungen durch Text
- C. Hinweise
- D. Nachrichtliche Übernahmen

Unterschriftenblatt

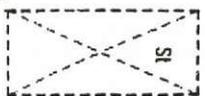
1 Grünordnungsplan Din-A-3

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. **Art und Maß der Nutzung**
siehe Bebauungsplan
2. **Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
siehe Bebauungsplan
3. **entfällt**
siehe Bebauungsplan
4. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**
siehe Bebauungsplan



- 4.4 Öffentliche Stellplätze



- 4.5 Stellplätze mit Carport



- 4.6 Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen, mindestens 40 cm Überdeckung



- 4.7 Tiefgaragenaus- und Einfahrt



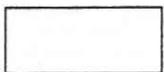
- 4.8 Pavillon für Müll und Geräte

- 5.-10. **entfällt**
siehe Bebauungsplan

11. **Verkehrsflächen und Erschließung**



- 11.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

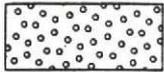


- 11.2 Private Gehwegfläche mit öffentlicher Widmung

- 12.-13. **entfällt**
siehe Bebauungsplan

14. **Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser**
siehe Bebauungsplan

15. Private Grünflächen



15.1 Grünflächen



15.2 Dachbegrünung

16. entfällt
siehe Bebauungsplan

17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
siehe Bebauungsplan

18.-20. entfällt
siehe Bebauungsplan

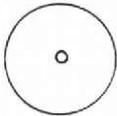
21. Flächen mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten
siehe Bebauungsplan



22. Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit integriertem Kinderspielplatz

23.-24. entfällt
siehe Bebauungsplan

25. Pflanzungen



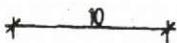
25.1 Großkroniger Baum 8 – 12 m



25.2 Kleinkroniger Baum bis 5 m

26. entfällt
siehe Bebauungsplan

27. Räumlicher Geltungsbereich



28. Vermaßung in Metern

29. Bauliche Gestaltung
siehe Bebauungsplan

B. FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
siehe Bebauungsplan

2. **Überbaubare Grundstückflächen, Bauweise**
siehe Bebauungsplan

3. **entfällt**
siehe Bebauungsplan

4. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**

4.4 öffentliche Stellflächen / Parkplätze

Der Versiegelungsgrad ist möglichst gering zu halten. Folgende Materialien für die Befestigung stehen zur Wahl: Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster.

- 5.-10. **entfällt**
siehe Bebauungsplan

11. **Verkehrsflächen**

11.1 Straßenverkehrsflächen – A 11.1

Die Begrünung hat einheitlich mit einer Baumart der Liste 15.2 zu erfolgen. Baumscheiben sind mit bodendeckenden Stauden zu begrünen.

11.2 Gehwegfläche – A 11.2

Alle Fußwegeverbindungen sind mit Pflaster auszubilden. Die Fußwege sind weitgehend barrierefrei anzulegen

11.4 Sichtdreiecke

siehe Bebauungsplan

- 12-13. **entfällt**
siehe Bebauungsplan

14. **Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser**
siehe Bebauungsplan

15. **Private Grünflächen**

15.1 Grünflächen

Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum mit Stammumfang 20-25 aus der Liste zu Punkt 15.1.2 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden angerechnet - A 25.1.

15.1.1 Oberbodenbedarf (Mindestmaß) - A 15.1 – 15.3

Großbäume:	Baumgruben 2,0m x 2,0 m x 0.80 m
Kleinbäume:	Baumgruben 1,5 m x 1,5 m x 0,60 m
Sträucher	0,40 m
Rasen:	0,15 m

15.1.2 Bäume zu pflanzen – A 25.1

Großbäume über 15 m Höhe

Mindestpflanzqualität: Hochstämme, 4x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25

Acer platanoides und Sorten	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior ‚Atlas‘	Esche
Fraxinus excelsior x ‚Eureka‘	Esche
Tilia cordata und Sorten	Linde
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus robur	Eiche

Kleinbäume bis 15 m Höhe- A 25.2

Mindestpflanzqualität: Hochstämme, 3-4x verpflanzt , Stammumfang 16 - 18

Alnus cordata	Italienische Erle
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus und Sorten	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer negundo	Eschen-Ahorn
Crataegus x lavalleyi	Apfel-Dorn
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Prunus fruticosa ‚Globosa‘	Kugel-Steppenkirsche
Prunus x hillieri ‚Spire‘	Zier-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

16. entfällt

siehe Bebauungsplan

17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

siehe Bebauungsplan

18-20. entfällt

siehe Bebauungsplan

21. Flächen mit Geh-, Fahr oder Leitungsrechten

siehe Bebauungsplan

22. Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit integriertem Kinderspielplatz

Der Bereich zwischen den beiden Baukörpern ist als Gemeinschaftsanlage zu gestalten und mit einem Kinderspielplatz auszustatten.

23-26. entfällt

siehe Bebauungsplan

27. Räumlicher Geltungsbereich

siehe Bebauungsplan

28. Vermessung in Metern

siehe Bebauungsplan

29. Bauliche Gestaltung

siehe Bebauungsplan

C. HINWEISE

1. Mit der Planung der Außenanlagen ist ein anerkannter Landschaftsarchitekt zu beauftragen.
2. Dieser Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. der Gemeinde Schwindegg in der Fassung vom

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



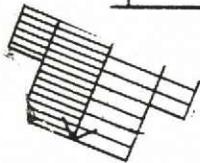
Bestehende Grundstücksgrenzen

456

Flurstücknummer, z.B. 456



Vorhandene Gebäude



Vorgeschlagene Bebauung



Geländehöhen

Kartengrundlage:

Bebauungsplan Nr. der Gemeinde Schwindegg in der Fassung vom

Verfahrensvermerke zum Grünordnungsplan „Schwindegg – Ortskernsanierung“

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 21.03.2000 die Aufstellung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 23.03.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Schwindegg, den 20.10.2000



Huber, 1. Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG:

Von der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf dieses Grünordnungsplanes wurde abgesehen (Beschluß des Gemeinderates vom 21.03.2000).

Schwindegg, den 20.10.2000



Huber, 1. Bürgermeister

3. AUSLEGUNG Nr. 1:

Der Entwurf des Grünordnungsplanes in der Fassung vom 05.04.2000 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2000 bis 23.06.2000 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 12.05.2000 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Schwindegg, den 20.10.2000



Huber, 1. Bürgermeister

4. AUSLEGUNG Nr. 2 zur Änderung v. 25.07.2000:

Der Entwurf des Grünordnungsplanes in der Fassung vom 05.04.2000 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2000 bis 25.08.2000 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 03.08.2000 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Schwindegg, den 20.10.2000



Huber, 1. Bürgermeister

5. SATZUNG:

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 19.09.2000 den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO (Bay RS 2132-1-D) als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den 20.10.2000



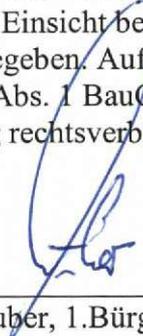
Huber, 1. Bürgermeister

6. BEKANNTMACHUNG:

Die Bekanntmachung nach **§ 10 Abs. 3 BauGB** erfolgte durch Aushang an die Amtstafel am 24.10.2000. Der Grünordnungsplan 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 Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Schwindegg, den 26.10.2000

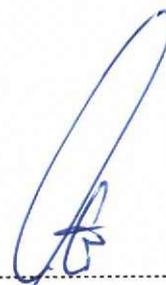



Huber, 1. Bürgermeister

Auftraggeber

Gemeinde Schwindegg
Mühldorfer Straße 54
84419 Schwindegg

Schwindegg, den **19. Sep. 2000**



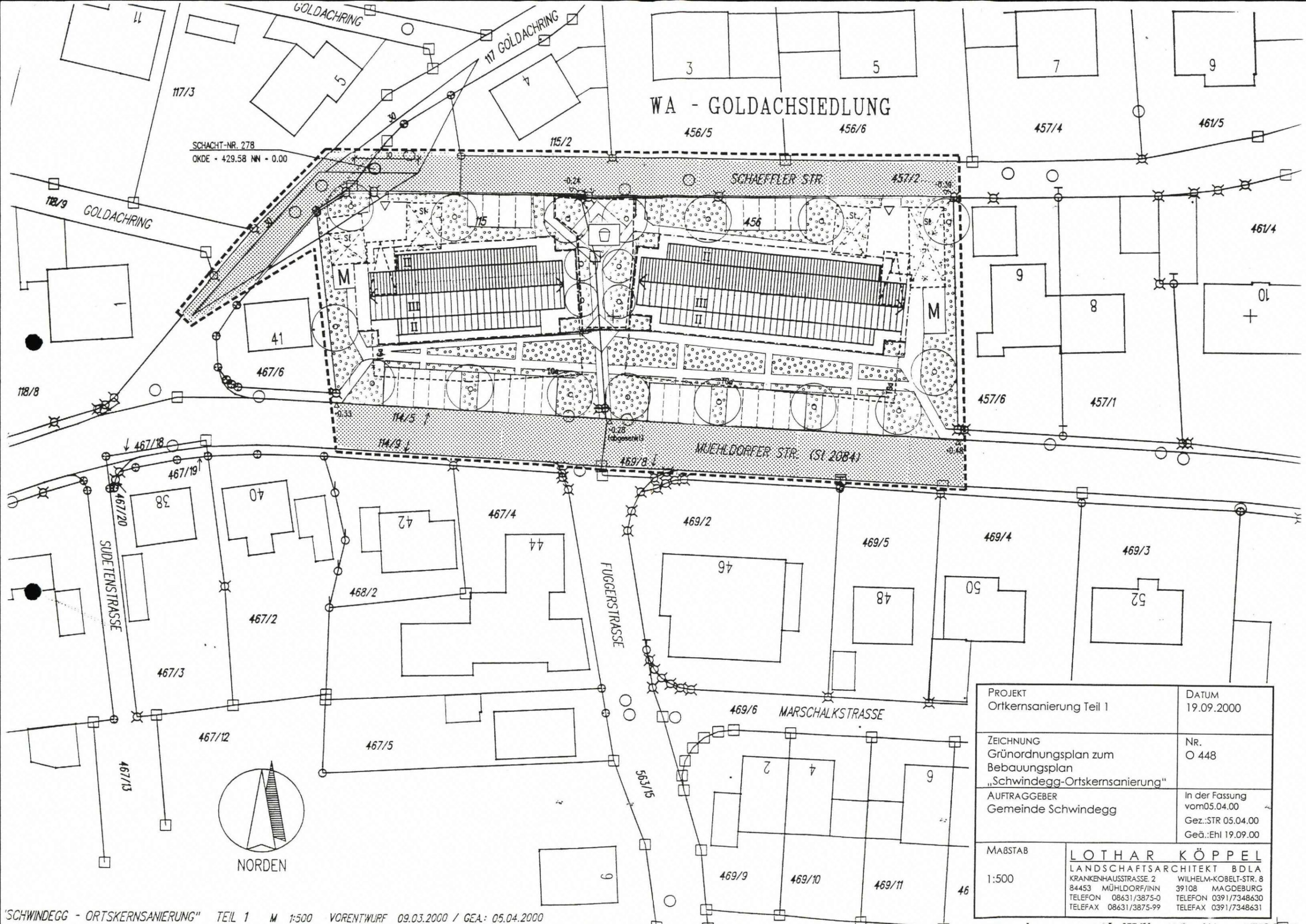
Huber
1. Bürgermeister

Planungsbüro

Lothar Köppel
Landschaftsarchitekt BDLA
Krankenhausstraße 2
D-84453 Mühldorf/Inn

Mühldorf, den **19. 09. 00**





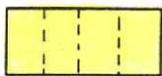
WA - GOLDACHSIEDLUNG

SCHACHT-NR. 278
OKDE - 429.58 NN - 0.00

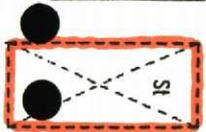
PROJEKT Ortskernsanierung Teil 1	DATUM 19.09.2000
ZEICHNUNG Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Schwindegg-Ortskernsanierung“	NR. O 448
AUFTRAGGEBER Gemeinde Schwindegg	In der Fassung vom 05.04.00 Gez.: STR 05.04.00 Geä.: Ehl 19.09.00
MABSTAB 1:500	LOTHAR KÖPPEL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA KRANKENHAUSSTRASSE 2 84453 MÜHLDORF/INN TELEFON 08631/3875-0 TELEFAX 08631/3875-99
	WILHELM-KOBELT-STR. 8 39108 MAGDEBURG TELEFON 0391/7348630 TELEFAX 0391/7348631

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. **Art und Maß der Nutzung**
siehe Bebauungsplan
2. **Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
siehe Bebauungsplan
3. **entfällt**
siehe Bebauungsplan
4. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**
siehe Bebauungsplan



4.4 Öffentliche Stellplätze



4.5 Stellplätze mit Carport



4.6 Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen, mindestens 40 cm Überdeckung



4.7 Tiefgaragenaus- und Einfahrt



4.8 Pavillon für Müll und Geräte



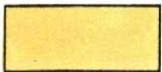
5.-10. **entfällt**
siehe Bebauungsplan



11. **Verkehrsflächen und Erschließung**



11.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche



11.2 Private Gehwegfläche mit öffentlicher Widmung

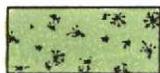
12.-13. **entfällt**
siehe Bebauungsplan

14. **Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser**
siehe Bebauungsplan

15. Private Grünflächen



15.1 Grünflächen



15.2 Dachbegrünung

16. entfällt
siehe Bebauungsplan

17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
siehe Bebauungsplan

18.-20. entfällt
siehe Bebauungsplan

21. Flächen mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten
siehe Bebauungsplan



22. Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit integriertem Kinderspielplatz

23.-24. entfällt
siehe Bebauungsplan

25. Pflanzungen



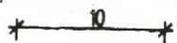
25.1 Großkroniger Baum 8 – 12 m



25.2 Kleinkroniger Baum bis 5 m

26. entfällt
siehe Bebauungsplan

27. Räumlicher Geltungsbereich



28. Vermaßung in Metern

29. Bauliche Gestaltung
siehe Bebauungsplan

B. FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
siehe Bebauungsplan

2. **Überbaubare Grundstückflächen, Bauweise**
siehe Bebauungsplan

3. **entfällt**
siehe Bebauungsplan

4. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**

4.4 öffentliche Stellflächen / Parkplätze

Der Versiegelungsgrad ist möglichst gering zu halten. Folgende Materialien für die Befestigung stehen zur Wahl: Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster.

- 5.-10. **entfällt**
siehe Bebauungsplan

11. **Verkehrsflächen**

11.1 Straßenverkehrsflächen – A 11.1

Die Begrünung hat einheitlich mit einer Baumart der Liste 15.2 zu erfolgen. Baumscheiben sind mit bodendeckenden Stauden zu begrünen.

11.2 Gehwegfläche – A 11.2

Alle Fußwegeverbindungen sind mit Pflaster auszubilden. Die Fußwege sind weitgehend barrierefrei anzulegen

11.4 Sichtdreiecke

siehe Bebauungsplan

- 12-13. **entfällt**
siehe Bebauungsplan

14. **Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser**
siehe Bebauungsplan

15. **Private Grünflächen**

15.1 Grünflächen

Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum mit Stammumfang 20-25 aus der Liste zu Punkt 15.1.2 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden angerechnet - A 25.1.

15.1.1 Oberbodenbedarf (Mindestmaß) - A 15.1 – 15.3

Großbäume:	Baumgruben 2,0m x 2,0 m x 0.80 m
Kleinbäume:	Baumgruben 1,5 m x 1,5 m x 0,60 m
Sträucher	0,40 m
Rasen:	0,15 m

15.1.2 Bäume zu pflanzen – A 25.1

Großbäume über 15 m Höhe

Mindestpflanzqualität: Hochstämme, 4x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25

Acer platanoides und Sorten	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior ‚Atlas‘	Esche
Fraxinus excelsior x ‚Eureka‘	Esche
Tilia cordata und Sorten	Linde
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus robur	Eiche

Kleinbäume bis 15 m Höhe- A 25.2

Mindestpflanzqualität: Hochstämme, 3-4x verpflanzt , Stammumfang 16 - 18

Alnus cordata	Italienische Erle
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus und Sorten	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer negundo	Eschen-Ahorn
Crataegus x lavalleyi	Apfel-Dorn
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Prunus fruticosa ‚Globosa‘	Kugel-Steppenkirsche
Prunus x hillieri ‚Spire‘	Zier-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

16. entfällt

siehe Bebauungsplan

17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

siehe Bebauungsplan

18-20. entfällt

siehe Bebauungsplan

21. Flächen mit Geh-, Fahr oder Leitungsrechten

siehe Bebauungsplan

22. Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit integriertem Kinderspielplatz

Der Bereich zwischen den beiden Baukörpern ist als Gemeinschaftsanlage zu gestalten und mit einem Kinderspielplatz auszustatten.

23-26. entfällt

siehe Bebauungsplan

27. Räumlicher Geltungsbereich

siehe Bebauungsplan

28. Vermessung in Metern

siehe Bebauungsplan

29. Bauliche Gestaltung

siehe Bebauungsplan

C. HINWEISE

1. Mit der Planung der Außenanlagen ist ein anerkannter Landschaftsarchitekt zu beauftragen.
2. Dieser Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. der Gemeinde Schwindegg in der Fassung vom

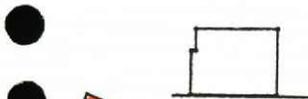
D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



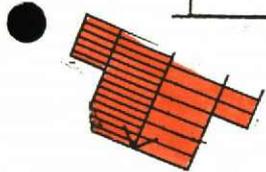
Bestehende Grundstücksgrenzen

456

Flurstücknummer, z.B. 456



Vorhandene Gebäude



Vorgeschlagene Bebauung



Geländehöhen

Kartengrundlage:

Bebauungsplan Nr. der Gemeinde Schwindegg in der Fassung vom



1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Schwindegg, den

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 vom bis stattgefunden.

Schwindegg, den

Huber, 1. Bürgermeister

3. AUSLEGUNG:

Der Entwurf des Grünordnungsplanes in der Fassung vom wurde mit Begründung gem § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis in öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Schwindegg, den

Huber, 1. Bürgermeister

2. SATZUNG

Die Gemeinde Schwindegg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO Bay RS 2132-1-D) als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den

Huber, 1. Bürgermeister

4. BEKANNTMACHUNG:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte durch Aushang an die Amtstafel am Der Grünordnungsplan 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 Grünordnungsplanes wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden. Der Grünordnungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Schwindegg, den

Huber, 1. Bürgermeister

Auftraggeber

Gemeinde Schwindegg

Schwindegg, den **11. April 2000**


Huber
1. Bürgermeister

Planungsbüro

Lothar Köppel
Landschaftsarchitekt BDLA
Krankenhausstraße 2
D-84453 Mühldorf/Inn

Mühldorf, den **0 5. 04. 00**





WA - GOLDACHSIEDLUNG

SCHACHT-NR. 278
OKDE - 429.58 NN - 0.00

PROJEKT Ortskernsanierung Teil 1	DATUM 05.04.00
ZEICHNUNG Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Schwindegg-Ortskernsanierung“	NR. O 448
AUFTRAGGEBER Gemeinde Schwindegg	Gez.: STR Geä.:
MABSTAB 1:500	LOTHAR KÖPPEL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA KRANKENHAUSSTRASSE 2 84453 MÜHLDOORF/INN TELEFON 08631/3875-0 TELEFAX 08631/3875-99
	WILHELM-KOBELT-STR. 8 39108 MAGDEBURG TELEFON 0391/7348630 TELEFAX 0391/7348631

