

LANDKREIS MÜHL DORF a. INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

“AM RATHAUS, Teil 4“

M 1 : 1000

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 10.07.2000

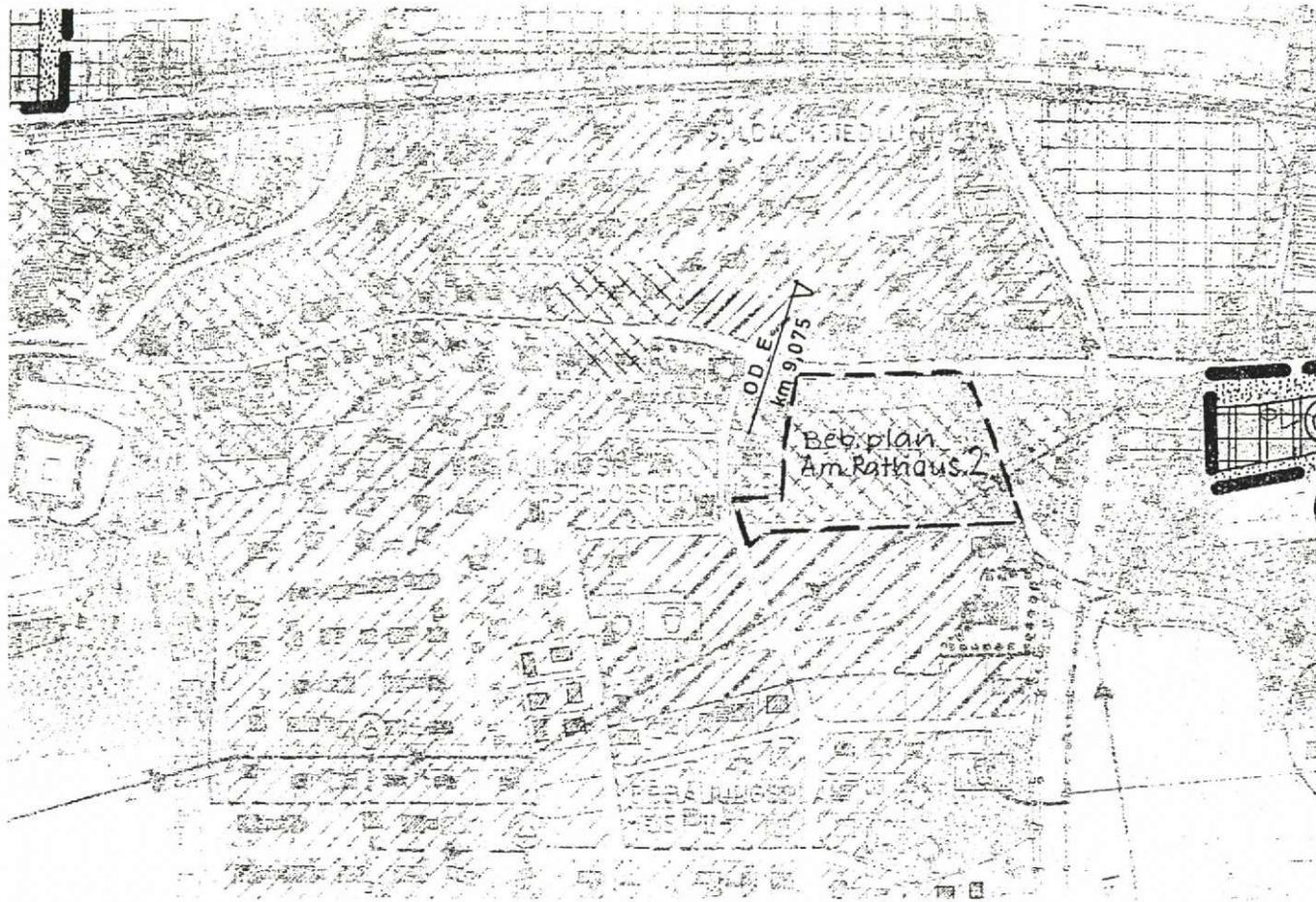
Entwurf am 25.07.2000

Geändert am 31.10.2000

Ä
A2

am

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



PLANVERFASSER:

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

BP\schw\WA-rath4

BP-M-000

A) FESTSETZUNGEN

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

1. Art und Mass der Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO
- 1.2 **Mi** Mischgebiet gemäss § 6 BauNVO
mit folgenden Einschränkungen: Nicht zulässig sind Tankstellen.
Der an das WA und an den Kindergarten anschliessende Gartenraum ist gärtnerisch anzulegen und darf nicht als Lagerplatz (z.B. als Leergutabstelle) genutzt werden. Eine Nutzung als Gartenlokalität ist nur in Verbindung mit entsprechenden Lärmschutzmassnahmen zulässig.
Für das Erdgeschoss wird zwingend eine gewerbliche Nutzung festgesetzt.
An der Nord- und Ostseite sind keine Wohn- und Schlafräumfenster zulässig.
- 1.3  Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Art der Nutzung
- 1.4 Das Mass der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplanes ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert:
- I+D** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): **max. 0,30** und
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO): **max. 0,60**
- II** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): **max. 0,40** und
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO): **max. 1,00**
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschliesslich der zugehörigen Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- 1.5 **II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse zwingend
- 1.6 **I** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstwert
- 1.7 **I+D** 1 Vollgeschoss und Dachgeschoss,
das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss zulässig.
- 1.8 Wohngebäude dürfen nur als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Für jedes I+D-geschossige Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt:
- 2.1.1  Baulinie gemäss § 23 Abs. 2 BauNVO
- 2.1.2  Baugrenze gemäss § 23 Abs. 3 BauNVO
Gartenseitige Wintergärten dürfen die Baugrenze um 2,0 m überschreiten.
- 2.2  Firstrichtung
- 2.3.1 **o** offene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 BauNVO
- 2.3.2 **g** geschlossene Bauweise gemäss § 22 Abs. 3 BauNVO
- 2.4 Untergeordnete Nebenanlagen (Gartenhäuschen etc.) bis max. 50 m³ BRI nach § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme solcher für die Tier- und Kleintierhaltung, sind im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

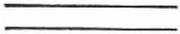
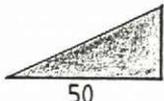
3. Mindestgrösse von Baugrundstücken

- 3.1 Die Mindestgrösse der Grundstücke beträgt 550 m² bei Einzelhäusern und 350 m² bei Doppelhaushälften

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.1  Flächen-Umgrenzung für Garagen.
Abweichend von dieser Festsetzung können die Garagen auch im Hauptbaukörper integriert werden.
Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Neigung und Dachmaterial einheitlich und ohne Absatz auszuführen. Die erstgebaute Garage hat Vorrang.
- 4.2 ▼ Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind. 5,0 m
- 4.3 St Fläche für private Stellplätze, Stauraumtiefe mind. 5,0 m
- 5.-10. entfällt

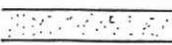
11. Verkehrsflächen und Erschliessung

- 11.1  Öffentliche Strassenverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich, Wohnstrasse im Sinne der StVO
- 11.1a  Öffentliche Strassenverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich, Wohnstrasse im Sinne der StVO. Die Räum- und Streupflicht obliegt den Grundstückseigentümern durch privatrechtliche Sicherung
- 11.2  Gehwegfläche
- 11.3  Strassenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 11.4  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 Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Eigentümerwege sind überwiegend durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlammte Kies- oder Schotterdecke).
- 14.2 Die anfallenden Dachabwässer müssen auf den Baugrundstücken durch ausreichend dimensionierte Sickerschächte beseitigt werden. Ein Überlaufanschluss an den öffentlichen RW-Kanal ist zulässig.

15. Öffentliche und private Grünflächen

- 15.1  Öffentliche Grünflächen bzw. gliederndes Strassenbegleitgrün. Bei Zu- und Abfahrten der Baugrundstücke kann das Strassenbegleitgrün im erforderlichen Ausmass (max. 6,0 m) unterbrochen werden.
- 15.2  Private, nicht einzufriedende Flächen als strassenseitige Vorgartenzone mit Pkw-Stellplätzen, Hauszugang und Garagenzufahrt. Diese Vorgartenbereiche sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
16. entfällt

17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- 17.1 Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes, erforderlich durch den hohen Grundwasserstand, die Höhenlage der Erschliessungsstrasse und der angrenzenden bereits bebauten Grundstücke, sind nur im Rahmen einer profilgleichen, gleichmässigen Anpassung an diese zulässig. Herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig.
- 17.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbauanträge Gelände-Höhenschnitte (mind. je 1* längs und quer) vorzulegen. In allen Schnitten und allen Ansichten sind ursprünglicher und abgeänderter Geländeverlauf (je mind. bis zu den Grundstücksgrenzen bzw. Strassenanschluss) exakt darzustellen und zu bemessen.
- 18.-24. entfällt

25. Bindungen für Bepflanzungen

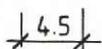
- 25.1 Je angefangene 200 m² Grundstückfläche ist mind. 1 Laubbaum bodenständiger Art (einschl. Obstbäume) zu pflanzen. Dabei ist Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.7.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) und die beigefügte Pflanzliste (Anhang unter Ziff. B) zu beachten.
- 25.2 Das Anpflanzen von buntlaubigen Laubgehölzen sowie blaunadeligen Nadelgehölzen ist in den Vorgärten unzulässig.
- 25.3  Pflanzgebot gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemässe, heimische Laubbäume
- 25.4  Pflanzgebot gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für Obstbäume als sogenannter Hausbaum-strassenseitig
- 25.5  Erhaltungsgebot gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für die beiden vorhandenen Grossbäume. Diese sind vom jeweiligen Eigentümer in ihrem Bestand zu sichern und zu erhalten.

26. entfällt

27. Geltungsbereich

- 27.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. Vermessung



Vermessung in Metern, z.B. 4,5 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. 4 : 5),
- geneigtes Satteldach,
- grosse Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkonen und Freisitzen,
- Lochfassade mit überwiegendem Anteil geschlossener Flächen.

- 29.1 Höhenentwicklung der Gebäude:**
- 29.1.1 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfussbodens darf nicht mehr als 0,15 m über Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschliessenden Strasse liegen (Bezugspunkt ist der Strassenrand -OK-Einzeiler- in Gebäudemitte).
- 29.1.3 Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:
- H**
- I+D **max. 4,00 m,**
 I **zwingend 3,80 m,**
 II **zwingend 6,75 m**
- Als Wandhöhe gilt das Mass von Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschliessenden Strasse (Bezugspunkt ist der Strassenrand -OK-Einzeiler- in Gebäudemitte) bis zum Schnittpunkt der Aussenkante-Umfassungsmauer mit Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.
- 29.1.4 Die Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden regelt sich nach der BayBO. Als massgebliche Geländeoberfläche wird OK des profilgleich angepassten Geländeverlaufes gemäss Festsetzung Ziff. 17.1 festgelegt.
- 29.2 Gestaltung des Daches**
- 29.2.1 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen, soweit zeichnerisch nicht anders festgesetzt. Es sind nur Satteldächer zulässig. Bei Garagen, deren Firstrichtung zeichnerisch nicht festgesetzt ist, ist der First immer mittig in Gebäudelängsrichtung zu legen.
- 29.2.2 Die Dachneigung für Wohngebäude wird wie folgt festgesetzt:
- I+D **von 33 bis max. 39 Grad**
 I, II **von 30 bis max. 33 Grad**
- Ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind unzulässig. Garagengebäude deren First quer zum Hauptgebäudefirst verläuft und/oder mit diesem nicht unmittelbar verbunden ist, sind mit 3 bis max. 5 Grad geringerer Dachneigung als die Hauptgebäude auszubilden.
- 29.2.3 Als Dacheindeckung werden naturrote Ziegel oder Dachsteine festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich auch auf Garagen und Nebenanlagen. Für Anbauten (Wintergärten) sind auch Glasdächer zulässig.
- 29.2.4 Dachgauben sind nur als stehende Giebel- oder Schleppgauben bei Dachneigungen ab 35 Grad zulässig. Bei den Parz.-Nr. 32 u. 32.1 sind wegen eingeschränkter Belichtungsmöglichkeit durch die geschlossene Bauweise Dachgauben bereits ab 33 Grad Dachneigung zulässig. Maximale Gauben-Ansichtsflächen werden wie folgt festgesetzt: Giebelgauben max. 2,00 m² und Schleppgauben max. 1,50 m². Die Summe der Gaubenansichtsflächen darf 10 % der jeweiligen Dachseite (vertikale Ansichtsfläche) nicht überschreiten.
- 29.2.5 Quergiebel bis max. 1,25 m Vorsprung sind zulässig. Die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Fassadenlänge betragen, der Quergiebel-First muss mind. 1,0 m unter dem Hauptgebäude-First liegen.
- 29.2.6 Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Mass bis max. 1.00 m² Glasfläche je Fenster zugelassen. Dachflächenfenster neben Dachgauben und Dacheinschnitte mit stehenden Fenstern sind unzulässig.
- 29.2.7 Dachüberstände von Garagengrenzbauten bis max. 0,50 m auf das Nachbargrundstück sind zulässig. Dies ist privatrechtlich zu sichern.
- 29.2.8 Dachüberstände an Ortgang und Traufe sind bis max. 0,80 m zulässig, in Verbindung mit überdeckten Balkonen bis max. 1,50 m.

29.3.**Fassadengestaltung**

29.3.1

Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Flächen grösser 1,20 m² sind durch Sprossen oder Rahmen harmonisch zu untergliedern.

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

Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder im baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen. Mülltonnenboxen in Sicht-, Waschbeton o.ä. sind unzulässig.

29.5**Einfriedungen**

29.5.1



Bei Grundstücken, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, müssen die Zäune und/oder Hecken mind. 1,0 m zurückgesetzt werden.

Bei mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen (siehe Ziff. 15.2) darf die Einfriedung erst auf der grundstückseitigen Begrenzungslinie errichtet werden.

29.5.2

Die Errichtung von Mauern, Stützmauern u. Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen ist unzulässig.

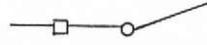
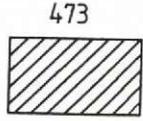
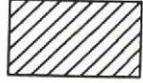
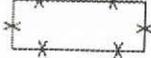
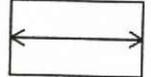
29.5.3

Einfriedungen sind nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max. 1,00 m Höhe zulässig. Eingangstüren u. Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.

29.5.4

An Grenzen zwischen Nachbargrundstücken sind max. 1,00 m hohe Maschendraht-einfriedungen mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern anstelle der Holzzäune zulässig.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
	Furstücknummer, z.B. 473
	Vorhandene Wohngebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	zu beseitigende bauliche Anlagen
	Vorgeschlagene Bebauung
	Parzellen-Nummer, z.B. 22

Grund- und Hochwasserschutz:

Die Gebäude sind gegen Grund- und Hochwasser zu sichern. Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Strassenoberkante dicht gegen „Drückendes Wasser“ auszuführen.

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 den Gartenzäunen aufgestellt.

Ausdrücklich wird festgelegt, dass sämtliche Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Antenne, Telefon, Gas usw.) einschliesslich der Hausanschlüsse im gesamten Baugebiet unterirdisch zu verlegen sind. Im öffentl. Bereich werden hierfür Trassen vorgehalten.

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.

Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt *als digitaler Flurkartenauszug: gra6219.dxf*
Vermessungsamt Mühldorf a. Inn, vom 04.07.2000

Massentnahme:

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

PFLANZLISTE ZUR BEBAUUNGSPLAN - FESTSETZUNG - ZIFF. 25

(Standortgemässe, heimische Laubbäume und Sträucher)

GROSSBÄUME:

Privatbereich:	Heister 2 xv., 200 - 250 cm Höhe
Öffentlicher Bereich:	Hochstämme 3xv., m.B. 14 - 16 cm STU und/oder Obstbäume: Hochstamm (alte Lokalsorten)
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

KLEINBÄUME:

Privatbereich:	Heister 2xv., 125 - 150 cm Höhe
	Obstbäume: Hochstamm (alte Lokalsorten)
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Gem. Eberesche
(wahlweise Obstbäume)	

STRÄUCHER:

	2xv., o.B. 100 - 150 cm
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Echter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

HECKEN:

	2xv., o.B. 60 - 100 cm
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche

NEGATIVLISTE FÜR DIE BEPFLANZUNG:

Chamaecyparis	Scheinzypresse (in allen Arten)
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe
Thuja	Lebensbaum (in allen Arten)

C) Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan:**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:**

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 25.07.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.00 ortsüblich bekanntgemacht.

Schwindegg, den 18.12.2000

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 03.08.00 bis 24.08.00 stattgefunden.

Schwindegg, den 18.12.2000

Siegel:



Huber, 1. Bürgermeister

3. AUSLEGUNG:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.07.00 wurde mit Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.09.00 bis 04.10.00 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 25.08.00 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die berührten Träger öffentl. Belange wurden in der Zeit vom 04.09.00 bis 04.10.00 nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Schwindegg, den 18.12.2000

Siegel:



Huber, 1. Bürgermeister

4. SATZUNG:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 31.10.00 den Bebauungsplan gemäss § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO Bay RS 2132-1-D) als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den 18.12.2000

Siegel:



Huber, 1. Bürgermeister

5. BEKANNTMACHUNG:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte durch Aushang an die Amtstafel am 19.12.00. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten 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).

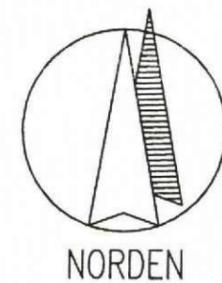
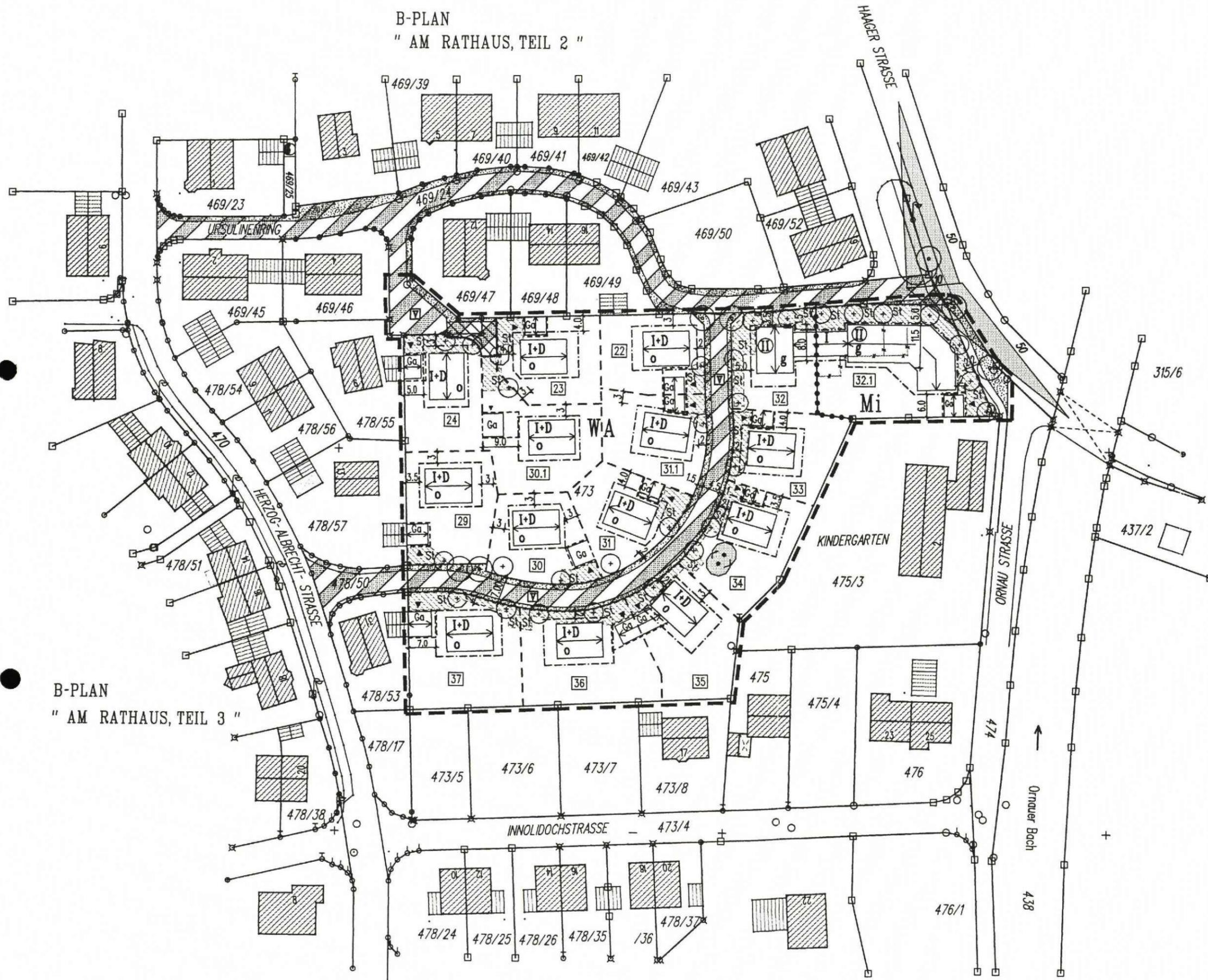
Schwindegg, den 20.12.2000

Siegel:



Huber, 1. Bürgermeister

B-PLAN
" AM RATHAUS, TEIL 2 "



B-PLAN
" AM RATHAUS, TEIL 3 "

B-PLAN
" SCHLOSS-SIEDLUNG, OST II "

GEMEINDE SCHWINDEGG PLANTEIL
LANDKREIS MUEHLDORF a. INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
" AM RATHAUS, TEIL 4 "
M 1:1000

FERTIGUNGSDATEN:
VORENTWURF AM 10.07.2000 ENTWURF AM 25.07.2000
GEAENDERT A AM
GEAENDERT A2 AM

PLANFERTIGER
ARCHITEKT - DIPL.-ING. FH
TH. SCHWARZENBOECK
HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6
84419 SCHWINDEGG
TEL: 08082 / 94206 - FAX: 94207
e-mail: th-schwarzenboeck@gmx.de

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nr. der GEMEINDE SCHWINDEGG

vom 25.07.2000

Geändert am
am

Ä
Ä2

31.10.200

für das Baugebiet: **„AM RATHAUS, Teil 4“**

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

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

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde im wesentlichen aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwindegg vom 26.02.1982, geändert 24.05.1993 (3. Änderung), entwickelt.
Die erforderliche Flächennutzungsplan-Änderung für die Mi-Festsetzung im Bereich Parz. 32 u. 32.1 wird im Parallelverfahren abgewickelt.
2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24.6.1974 - MABl S. 467) besteht nicht.
3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:
Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.

B. Lage, Grösse und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Planungsgebiet liegt südöstlich vom Rathaus in Schwindegg. Es schliesst allseitig an bestehende Bebauung an (Baugebiete: Am Rathaus 2 u. 3, Schloss-Siedlung Ost II).
Das Baugebiet hat eine Grösse von **1,1280 ha**.
2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	ca. 1200 m,	Volksschule	ca. 1000 m,
Omnibushaltestelle	ca. 200 m,	Versorgungsläden	ca. 500 m,
Kirche	ca. 700 m.		
3. Das Gelände ist weitgehend eben,
das Grundwasser liegt ca. 1,5 bis 2,0 m unter dem Gelände.
4. 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.).
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist *-folgende -* Bebauung vorhanden:
1 Wohn-/Stallgebäude auf Parz. 32.1, dieses ist zum Abbruch vorgesehen.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes *sind 2 zu erhaltende Grossbäume als Baumbestand* vorhanden (siehe entspr. Planzeichen).

C. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
WA- Allgem. Wohngebiet § 4 BauNVO	1,0080 ha
Mi - Mischgebiet § 6 BauNVO	0,1200 ha

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

13	I+D -	geschossige Wohngebäude mit ca.	18 Wohnungen,
2	II-	geschossige Gebäude mit ca.	7 Wohnung u. 2 GE-Einheiten
ca. 20		Garagen-Stp.	

3. Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Bei durchschnittlicher Belegung von 3,2 Personen/Wohnung, werden dann ca. 80 Personen mit ca. 6 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. Flächenverhältnisse:

Brutto-Baufläche (ges. Geltungsbereich)	1,1280 ha (1)	= 100,0 %
aufgeteilt in:		
Netto-Bauland	1,0240 ha (2)	= 90,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,1040 ha (3)	= 9,2 %
Öffentliche Grünflächen	0,0000 ha (4)	= 0,0 %
In den Flächen (3) sind die öffentlichen Grünflächen (Strassenbegleitgrün) enthalten:	0,0400 ha	= 3,6 % von (1)

Es ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von 22,16 Wohnungen je ha Brutto-Baufläche (1).

D. Bodenordnende Massnahmen

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

E. Erschliessung, Finanzierung

1. Das Baugebiet erhält über die vorhandenen Siedlungs- und Gemeindestrassen Anschluss an das bestehende Wegenetz.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der "Isener Gruppe".
Der Anschluss ist ab *ca. Frühjahr 2001* möglich.
3. Die Abwasser werden abgeleitet durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Schwindegg.
Der Anschluss ist ab *ca. Frühjahr 2001* möglich, Kanalnetz im Trenn - System.
Die Oberflächenwasser sind zur Versickerung zu bringen (Festsetzungen Ziff. A.14.1 und 14.2).
4. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des "EVU- WESTENTHANNER".
Der Anschluss ist ab *ca. Frühjahr 2001* möglich.
5. Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühlendorf a. Inn.
6. Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:
Die Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde werden im Haushaltsplan bereitgestellt, die Umlage für die Erschliessungskosten erfolgt nach den gültigen Satzungen.

F. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.
Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauBG) ist daher **nicht** erforderlich.
2. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Massnahmen getroffen werden:
 - a) öffentliche Auslegung und Anzeigeverfahren - Bebauungsplan
 - b) Projektierung der Erschliessungsmassnahmen für Strassen, Kanal und Wasser.

G. Weitere Erläuterungen

1. Das Baugebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.
2. Die im Mi ausgeschlossenen Betriebsarten würden sich in das dörflich geprägte Umfeld mit Wohngebietscharakter nicht einfügen.
Die für das Erdgeschoss zwingend vorgeschriebene gewerbliche Nutzung erfolgt in Anlehnung an das nördl. angrenzende Mi „Am Rathaus, Teil 2“, entspricht den Entwicklungszielen der Gemeinde und soll zu einer besseren Versorgung des Ortes beitragen.
- 3.: Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten bei I+D-geschossigen Gebäuden (Ziff. A 1.8) wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Eine höhere Ausnutzung würde zu Baukörpern führen, die sich in das dörfliche Siedlungsgebiet nicht einfügen.

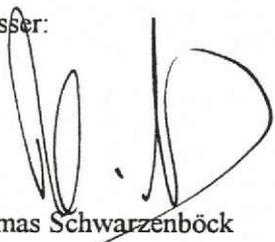
Änderung vom 31.10.2000:

- Ⓐ Im Textteil des Bebauungsplanes wurde bei Ziff. A.1.2 eine Anregung aus der TÖB-Anhörung aufgenommen, Im Planteil erfolgten keine Änderungen.

Schwindegg, 25.07.2000
Geändert: 31.10.2000

Schwindegg, den 31.10.2000

Der Planverfasser:



Architekt Thomas Schwarzenböck



.....
Huber, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäss § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.09.2000 mit 04.10.2000 in Schwindegg, Rathaus Zimmer1... öffentlich ausgelegt.

Schwindegg, den 18.12.2000



.....
Huber, 1. Bürgermeister