

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

“HIRZLHEIM-NORDWEST“

M 1 : 1000

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

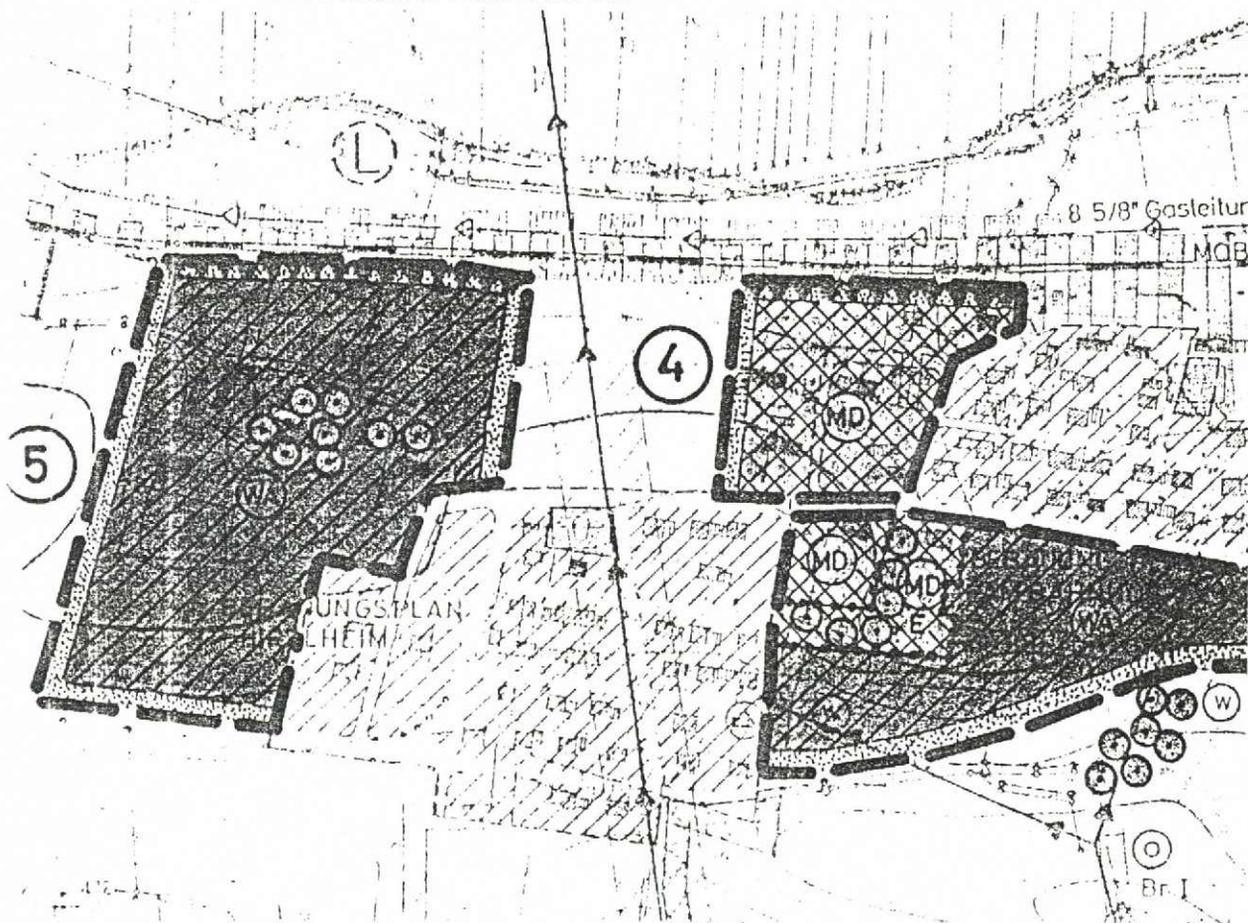
Die Gemeinde Schwindegg erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den § 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 06.09.2000

Entwurf am 10.10.2000
Geändert Ä am
Ä2 am

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE SCHWINDEGG M 1 : 5000
VOM 26.02.82 , MIT 2. ÄNDERUNG VOM 08.08.1989



PLANVERFASSER:

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

BP\schw\WA-hirnw

BP-06-000

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 entfällt
- 1.3 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, (II)** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): **max. 0,40**
- GF 370** Geschoßfläche mit Flächenangabe, als Höchstmaß bezogen auf das Gesamt-Grundstück.
- Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschliesslich der zugehörigen Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- 1.4 **I+D** 1 Vollgeschoss und Dachgeschoss, das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss zulässig.
- 1.5 **(II)** Zahl der zulässigen Vollgeschosse zwingend das Dachgeschoss ist nicht als Vollgeschoss zulässig.
- 1.6 Wohngebäude dürfen nur als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Für jedes 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 Baugrenzen festgesetzt:
- 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
Die Doppelhäuser müssen mit den Garagenbaukörpern als Lärmabschottung zur Bahnlinie in geschlossener Bauweise ausgeführt werden.
Die Abstände zwischen Haus und Garage sind bis mind. OK-Garagentraufe zu schliessen (Türe o.ä. ist zulässig, mit > 1,0 m lichte Breite und > 0,20 m Bodenfreiheit zum Gelände als offene Durchflußmöglichkeit bei starken Niederschlägen).
- 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.

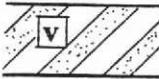
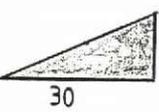
3. Mindestgrösse von Baugrundstücken

- 3.1 Die Mindestgrösse der Grundstücke beträgt 600 m² beim Einzelhäusern und 380 m² bei Doppelhaushälften
- Grundstücksteilungen die im Planteil (vorgeschlagene Grundstücksgrenzen) nicht dargestellt sind, bedürfen der Genehmigung.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.1  Flächen-Umgrenzung für Garagen.
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  Fläche für private Stellplätze, Stauraumtiefe mind. 5,0 m
- 4.4 Folgender Stellplatzschlüssel wird festgesetzt:
mind. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit (Ergebnis auf ganze Zahl aufrunden).
- 5.-10. entfällt

11. Verkehrsflächen und Erschliessung

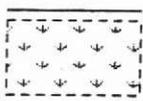
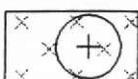
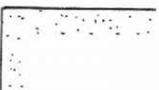
- 11.1  Öffentliche Strassenverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich, Wohnstrasse im Sinne der StVO
- 11.2  Öffentliche Strassenverkehrsfläche
- 11.3  Strassenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 11.4  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke 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 sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke).
- 14.2 Die anfallenden Dachabwässer müssen auf den Baugrundstücken durch ausreichend dimensionierte Sickerschächte (mind. 5 m³ Volumen/Baugrundstück) beseitigt werden. Wenn nachweislich keine Versickerung möglich ist, sind Rückhalteschächte (mind. 5 m³ Rückhaltevolumen/Baugrundstück) herzustellen mit Überlaufanschluss an den öffentlichen RW-Kanal.

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.
- 15.3  Private Grünfläche als Randbegrünung
Diese Randbereiche sind von den Grundstückseigentümern mit Obstbäumen anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- 15.4  Private Grünfläche
Fläche der Gemeinde

16. entfällt

17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

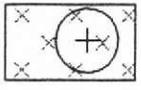
- 17.1 Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes, bedingt durch die Höhenfestsetzung der Baukörper, sind nur im in den Höhenplänen dargestellten und unter Ziff. 17.2 - 17.6 erläuterten Umfang zulässig.
- 17.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbauanträge Gelände-Höhenschnitte (mind. je 2* längs und 2* 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.
- 17.3 entfällt
- 17.4 Ausgleich hangeitig:
Nur zulässig im Rahmen der Höhenplan-Darstellungen bis max. 15 cm unter OKFFB im EG auf max. 3,00 m Tiefe gemessen ab der Gebäudeaussenkante.
- 17.5 Abgrabung Ga-Zufahrt und St:
Nur zulässig im Rahmen der Höhenplan-Darstellungen mit Höhenanpassung an die Höhenvorgaben Strassenrand bzw. OKF-Garage
- 17.6 Böschungen und Übergänge von Abgrabungen und Ausgleichen lt. Ziff. 17.4 - 17.5 sind in die natürliche Geländeform harmonisch einzubinden und sowohl im Grundriss als auch in den Ansicht- und Schnittzeichnungen (s. Ziff. 17.2) exakt darzustellen.
Für vorgenannte Böschungen sind Stützmauern bis max. 75 ° Neigungswinkel und max. 1,25 m Höhe zulässig (z.B. Florwallsteine).
Böschungen und Stützmauern sind zu beranken und dauerhaft einzugrünen.
- 17.7 Herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig.
Tal- und giebelseitige Freisitze sind als abgestützte Holz- oder Stahlkonstruktionen ohne Veränderung des natürl. Geländeverlaufes auszubilden.
Die Höhenlage *tal- oder giebelseitiger Hauseingänge* ist dem Geländeverlauf anzupassen (z.B. auf Zwischenpodest zum UG). Es sind max. 3 Stufen ab natürlichem Gelände zulässig.

18.-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 allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um 1,6 dB(A) tags und 13,9 dB(A) nachts überschritten. Deshalb sind die Gebäude der Parzellen 4 bis 11 so zu gestalten, dass keine Fenster von Wohn- und Schlafräumen an der Nordseite angeordnete sind. gleiches gilt für die Westseite der Parz. 4, die Ostseite der Parz. 11 und die Ost- bzw. Westseiten der Ober- und Dachgeschosse der Gebäude von Parz. 5 bis 10.
- 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 in diesen Bereichen 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.
- 24.3 Bei Ausbau des Dachgeschosses ist die Dachkonstruktion so auszulegen, dass ein bewertetes Schalldämmmass von R_w' von 40 dB eingehalten wird.

25. Bindungen für Bepflanzungen

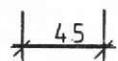
- 25.1 Je angefangene 200 m² Grundstückfläche ist mind. 1 Laubbaum bodenständiger Art (einschl. Obstbäume) zu pflanzen. Dabei sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.7.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) und die beigelegte Pflanzliste (Anhang unter Ziff. B) zu beachten.
- 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
- 25.5  Erhaltungsgebot gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für vorhandene Grossbäume. Diese sind vom jeweiligen Eigentümer in ihrem Bestand zu sichern und zu erhalten.
- 25.6  Der mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichnete private Grünstreifen ist mit Obstbäumen zu bepflanzen und als Dauergrünbepflanzung zur freien Landschaft 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

Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmass beschränkt bleiben (siehe Ziff. 17.1).

29.1.2

Die Höhenlage der Gebäude und Garagen wird wegen der starken Hangneigung bezogen auf die max. zulässige Oberkante Erdgeschoss-Fertigfussboden über NN entsprechend den Vorgaben in den beigehefteten Höhenplänen-Nr. 1-4, die Bestandteile des Bebauungsplanes sind, festgesetzt

29.1.3

Als Wandhöhe gilt das Mass von OK-Erdgeschoss-Fertigfussboden bis zum Schnittpunkt der Aussenkante-Umfassungsmauer mit Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:

H	I+D	(Parz. 1-3)	max. 4,00 m
	II	(Parz. 4-11)	max. 6,00 m
	Ga	(Parz. 4-11)	4,00 m - zwingend

- 29.1.4 Die Wandhöhe der Garagen Parz. 1-3 und von Nebengebäuden regelt sich nach der BayBO. Bedingt durch die Höhenfestlegung und die Hangneigung sind bei den Grenzgargen talseitig Wandhöhen > 3.0 m zulässig.

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.

- 29.2.2 Die Dachneigung für Wohngebäude wird wie folgt festgesetzt:

I+D von **33 bis max. 39 Grad**

II von **30 bis max. 33 Grad**

Ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind unzulässig.

Garagengebäude der Parz. 1 bis 3, 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.

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.

29.3. Fassadengestaltung

- 29.3.1 Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Flächen > 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.

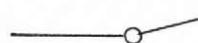
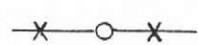
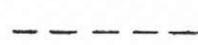
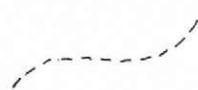
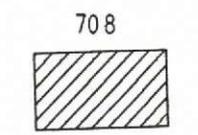
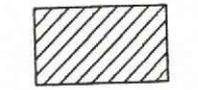
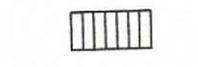
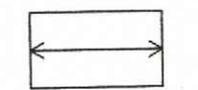
29.5.4

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

29.5.5

An der östlichen Grenze (Parz. 1, 2 und 11) zu landwirtschaftlich genutzten Flächen (Fl-Nr. 707) müssen die Zäune und/oder Hecken mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
	Höhenschichtlinie, z.B. 445.00 NN
	Furstücknummer, z.B. 708
	Vorhandene Wohngebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	Vorgeschlagene Bebauung
	Parzellen-Nummer, z.B. 5

Erschliessungs- voraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit 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.

Immissionen:

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000
als digitaler Flurkartenauszug: Gmkg.Schwindegg v. 29.08.00
Vermessungsamt Mühldorf a. Inn, Stand: August 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 (wahlweise Obstbäume)	Gem. Eberesche

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 19.09.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.09.00 ortsüblich bekanntgemacht.

Schwindegg, den 13.12.2000



Siegel


Huber, 1. Bürgermeister

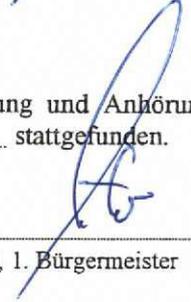
2. BÜRGERBETEILIGUNG:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 22.09.00 bis 13.10.00 stattgefunden.

Schwindegg, den 13.12.2000



Siegel


Huber, 1. Bürgermeister

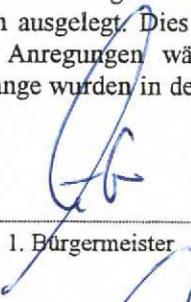
3. AUSLEGUNG:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.10.00 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.00 bis 07.12.00 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 30.10.00 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die berührten Träger öffentl. Belange wurden in der Zeit vom 07.11.00 bis 07.12.00 nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Schwindegg, den 13.12.2000



Siegel


Huber, 1. Bürgermeister

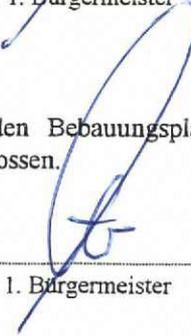
4. SATZUNG:

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 12.12.00 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO Bay RS 2132-1-D) als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den 13.12.2000



Siegel


Huber, 1. Bürgermeister

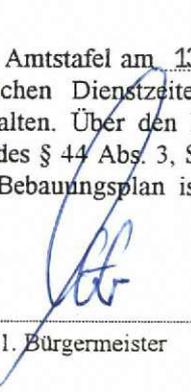
5. BEKANNTMACHUNG:

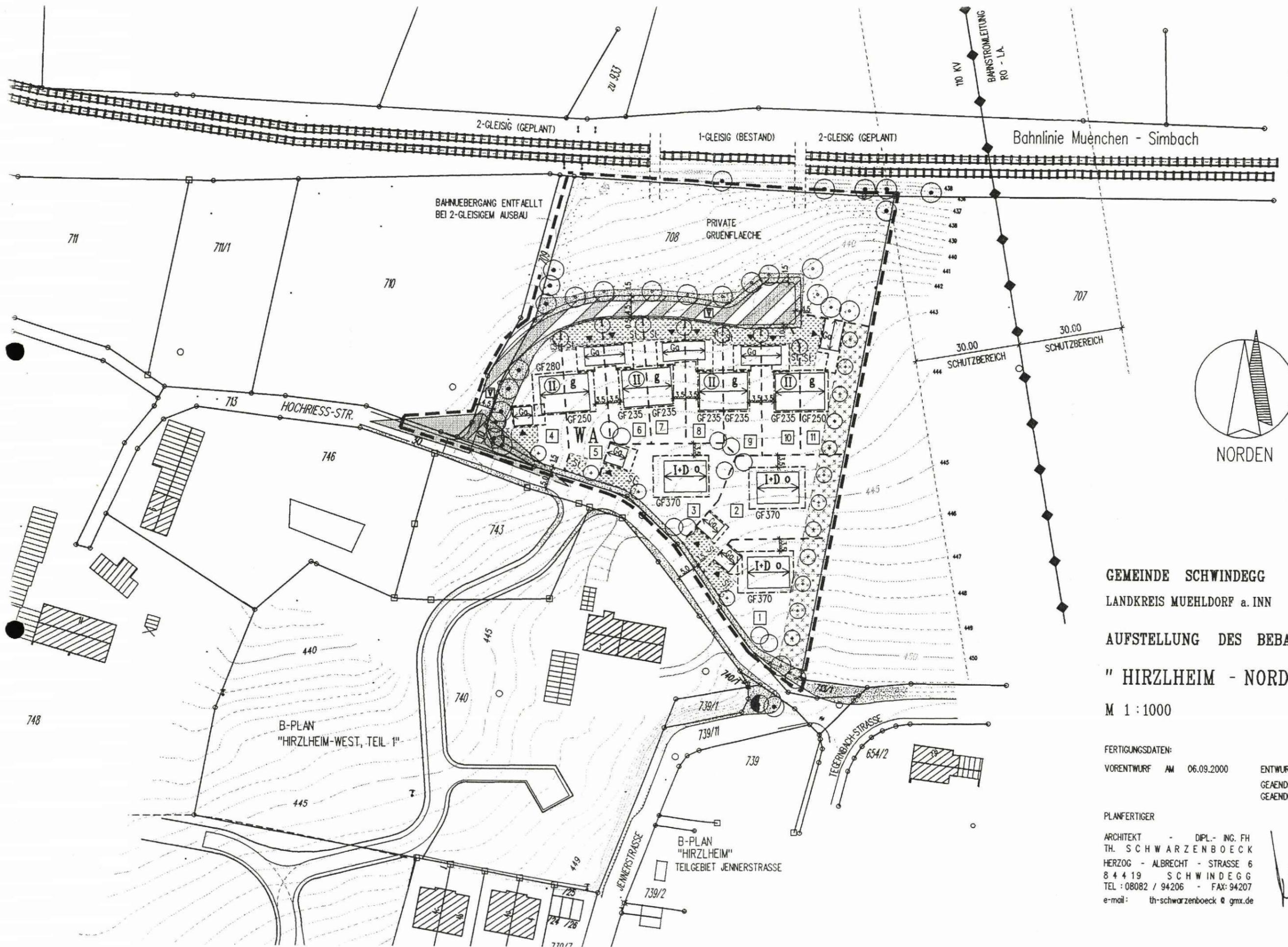
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte durch Aushang an die Amtstafel am 13.12.00. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Geschäftsstelle der Gemeinde Schwindegg zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird 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 15.12.2000



Siegel

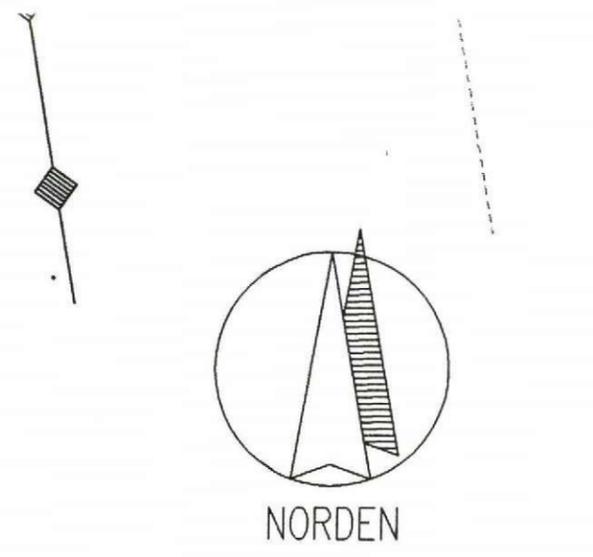
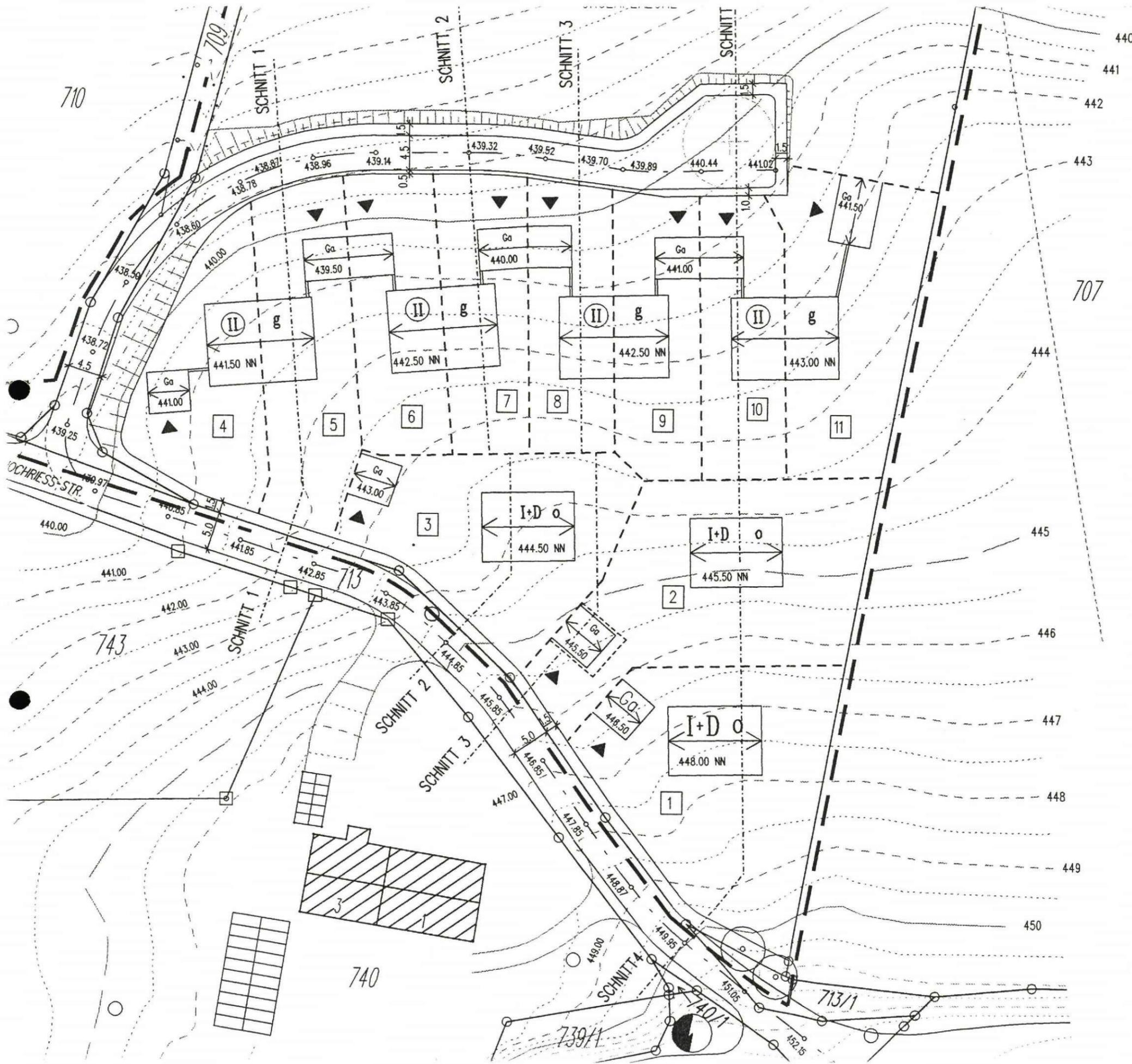

Huber, 1. Bürgermeister



GEMEINDE SCHWINDEGG PLANTEIL
 LANDKREIS MUEHLDORF a. INN
 AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
 "HIRZLHEIM - NORDWEST"
 M 1 : 1000

FERTIGUNGSDATEN:
 VORENTWURF AM 06.09.2000 ENTWURF AM 10.10.2000
 GEÄNDERT AM
 GEÄNDERT 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



HOEHENFESTSETZUNG DER BAUKOERPER
 GEMAESS TEXTTEIL, ZIFF. A.29.1.2

SCHNITTE SIEHE HOEHENPLAN-NR. 2-4

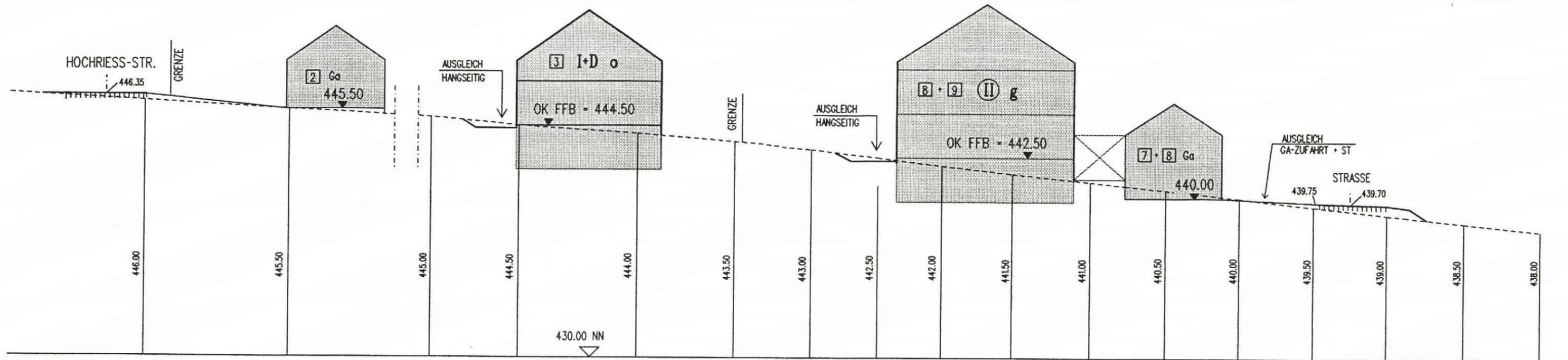
GEMEINDE SCHWINDEGG HOEHENPLAN-NR. 1
 LANDKREIS MUEHLDOERF a. INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
 "HIRZLHEIM - NORDWEST"

M 1 : 500 (GRUNDRISS)

FERTIGUNGSDATEN:
 VORENTWURF AM 06.09.2000 ENTWURF AM 10.10.2000
 GEAENDERT A AM
 GEAENDERT A2 AM

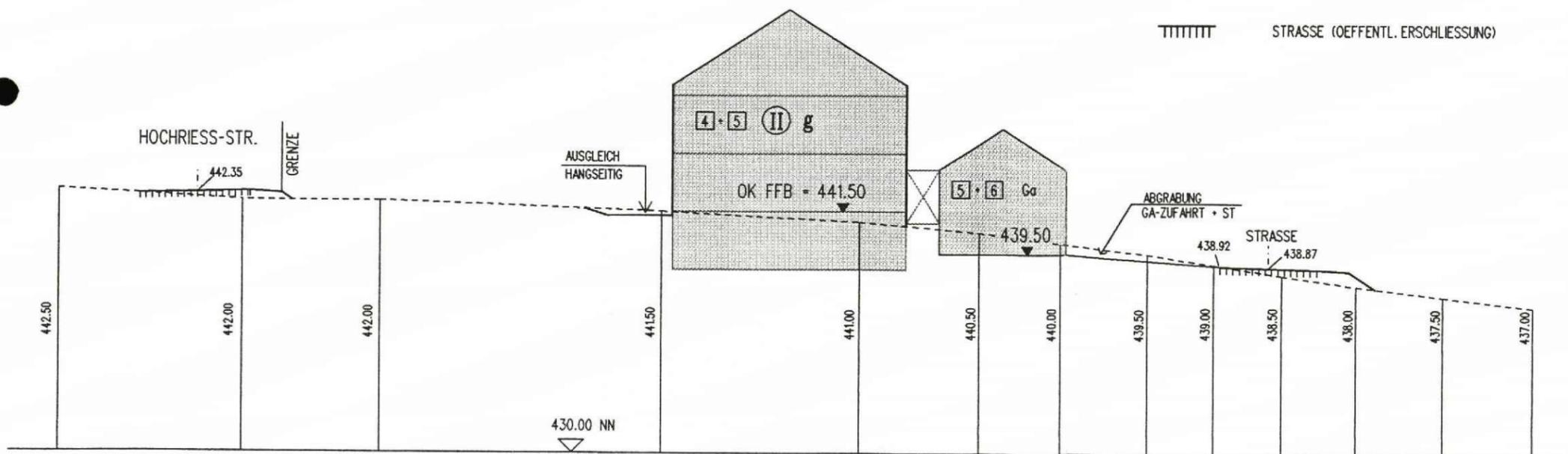
PLANFERTIGER
 ARCHITEKT - DIPL.-ING. FH
 TH. SCHWARZENBOECK
 HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6
 8 4 4 1 9 SCHWINDEGG
 TEL : 08082 / 94206 - FAX: 94207
 e-mail: th-schwarzenboeck@gmx.de



SCHNITT 3 - 3

LEGENDE :

- NATUERLICHER GELAEENDEVERLAUF
- ANGEPASSTER GELAEENDEVERLAUF
- GEPLANTER BAUKOERPER
- TTTTTTTT STRASSE (OEFFENTL. ERSCHLISSUNG)



SCHNITT 1 - 1

GEMEINDE SCHWINDEGG HOEHENPLAN-NR. 2
 LANDKREIS MUEHLDOERF a. INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

" HIRZLHEIM - NORDWEST "

M 1 : 250

(SCHNITT 1 + 3)

FERTIGUNGSDATEN:

VORENTWURF AM 06.09.2000

ENTWURF AM 10.10.2000

GEAENDERT A AM

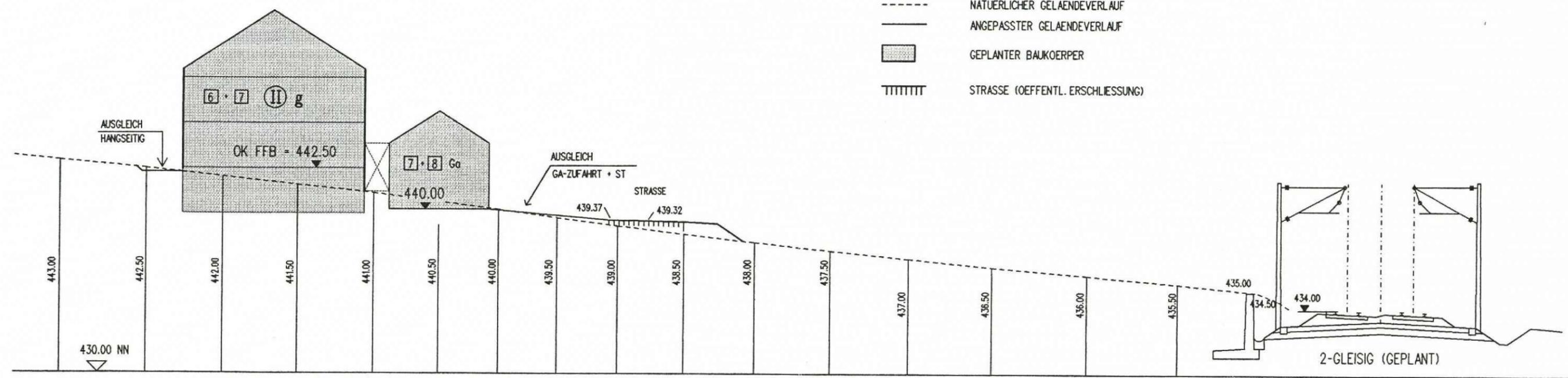
GEAENDERT A2 AM

PLANFERTIGER

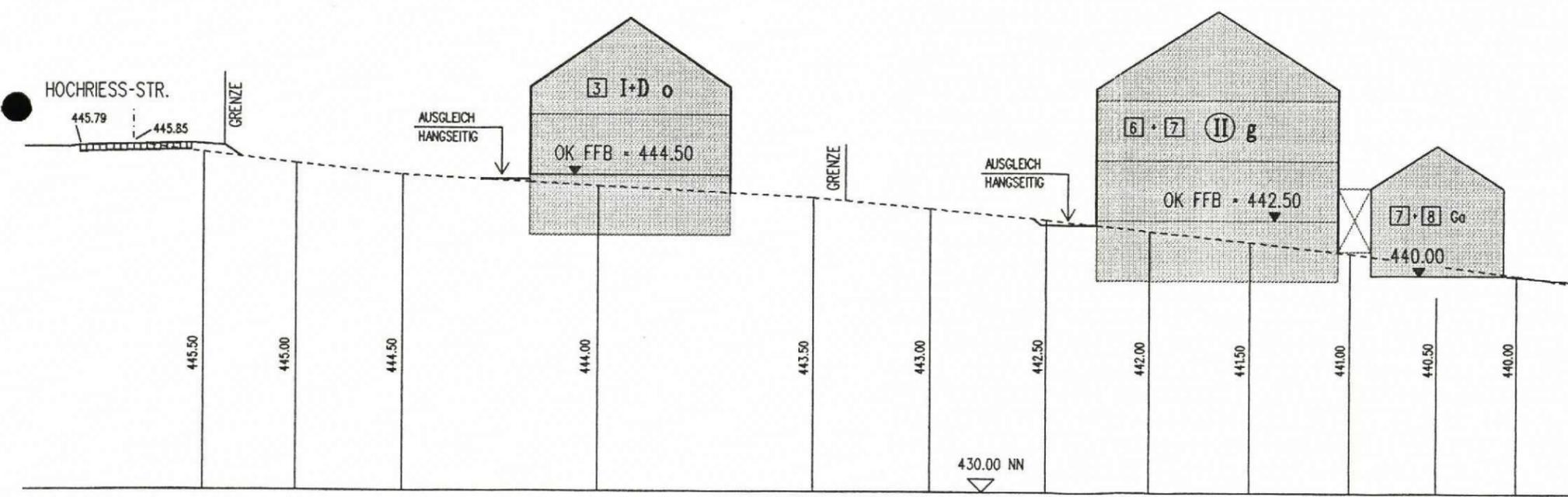
ARCHITEKT - DIPL.- ING. FH
 TH. SCHWARZENBOECK
 HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6
 8 4 4 19 SCHWINDEGG
 TEL : 08082 / 94206 - FAX: 94207
 e-mail: th-schwarzenboeck@gmx.de

LEGENDE :

- NATUERLICHER GELAEENDEVERLAUF
- ANGEPASTER GELAEENDEVERLAUF
- GEPLANTER BAUKOERPER
- TTTTTTTT STRASSE (OEFFENTL. ERSCHLIESSUNG)



SCHNITT 2 - 2 b



SCHNITT 2 - 2 a

GEMEINDE SCHWINDEGG HOEHENPLAN-NR. 3
 LANDKREIS MUEHLDOERF a. INN

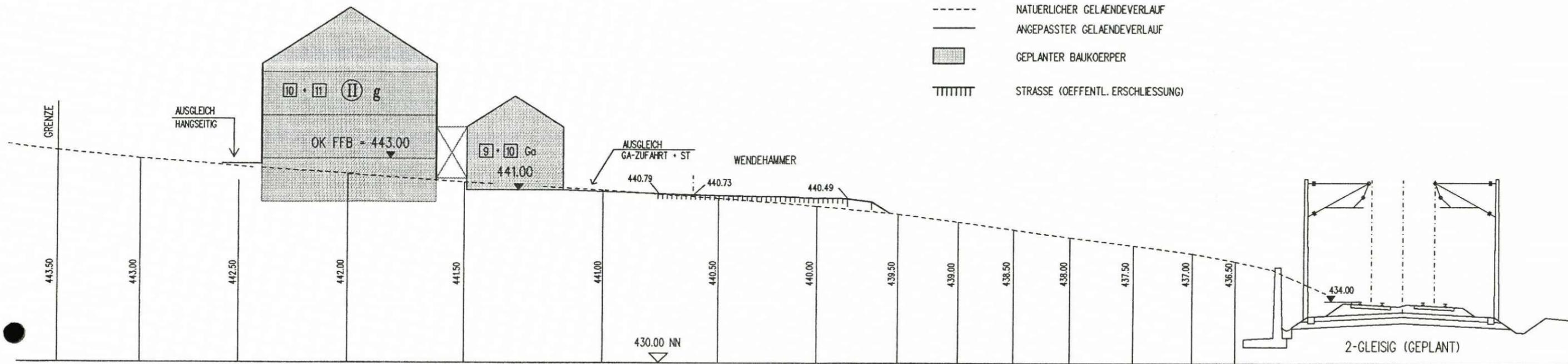
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
 " HIRZLHEIM - NORDWEST "
 M 1 : 250 (SCHNITT 2a + 2b)

FERTIGUNGSDATEN:
 VORENTWURF AM 06.09.2000 ENTWURF AM 10.10.2000
 GEAEENDERT A AM
 GEAEENDERT A2 AM

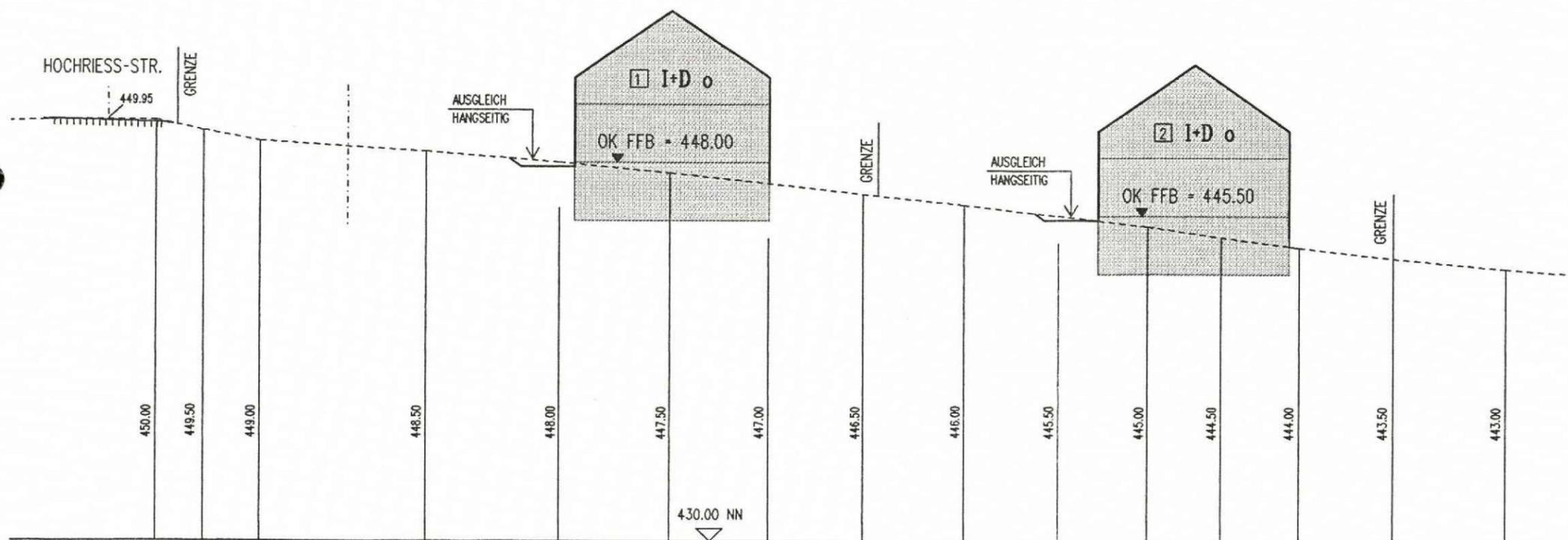
PLANFERTIGER
 ARCHITEKT - DIPL.-ING. FH
 TH. SCHWARZENBOECK
 HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6
 8 4 4 19 SCHWINDEGG
 TEL : 08082 / 94206 - FAX: 94207
 e-mail: th-schwarzenboeck@gmx.de

LEGENDE :

- NATUERLICHER GELAEENDEVERLAUF
- ANGEPASSTER GELAEENDEVERLAUF
- GEPLANTER BAUKOERPER
- TTTTTTTT STRASSE (OEFFENTL. ERSCHLISSUNG)



SCHNITT 4 - 4 b



SCHNITT 4 - 4 a

GEMEINDE SCHWINDEGG HOEHENPLAN-NR. 4
 LANDKREIS MUEHLDOERF a. INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

" HIRZLHEIM - NORDWEST "

M 1 : 250 (SCHNITT 4a + 4b)

FERTIGUNGSDATEN:

VORENTWURF AM 06.09.2000

ENTWURF AM 10.10.2000

GEAENDERT A AM

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

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

BP\schw\be-hirnw

Nr. der GEMEINDE SCHWINDEGG

vom 10.10.2000

Geändert am Ä
am Ä2

für das Baugebiet: **„HIRZLHEIM-NORDWEST“**

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 aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwindegg vom 26.02.1982, geändert 08.08.1989 (2. Änderung), entwickelt.
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 am westlichen Rand des Ortes Schwindegg. Es schliesst im Süden an die Hochriess-Strasse, im Westen an einen bestehenden Feldweg und im Osten an landwirtschaftl. Flächen an. Im Norden wird es von der Bahnlinie München-Mühldorf begrenzt und in die freie Landschaft über.
Das Baugebiet hat eine Grösse von **1,0440 ha**.
2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:
Bahnhof ca. 800 m, Volksschule ca. 1200 m,
Omnibushaltestelle ca. 200 m, Versorgungsläden ca. 1500 m,
Kirche ca. 1200 m.
3. Das Gelände ist hügelig, fällt nach Nordwesten ab, das Grundwasser liegt ca. 4 bis 15 m unter dem Gelände.
4. Der Boden besteht aus sandigem Lehm. Aussergewöhnliche Massnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes sind nicht erforderlich.
Hang- und evtl. Schichtenwasser sind abzuleiten.
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist - keine - Bebauung vorhanden
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist - *erhaltenswerter* - Baumbestand vorhanden,
(siehe entsprechendes 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	1,0440 ha

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

3	I+D -	geschossige Wohngebäude mit ca.	4 Wohnungen,
8	II-	geschossige Gebäude mit ca.	10 Wohnung
ca. 22		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. 45 Personen mit ca. 4 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. Flächenverhältnisse:

Brutto-Baufläche (ges. Geltungsbereich)	1,0440 ha (1)	=	100,0 %
aufgeteilt in:			
Netto-Wohnbauand	0,6140 ha (2)	=	58,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,1330 ha (3)	=	12,7 %
Öffentliche Grünflächen	0,0000 ha (4)	=	0,0 %
Private Grünflächen	0,2970 ha (5)	=	28,5 %

In den Flächen (3) sind die öffentlichen Grünflächen (Strassenbegleitgrün) enthalten: 0,0660 ha = 6,3 % von (1)

Es ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von 13,41 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 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. *Herbst 2001* möglich.
3. Die Abwasser werden abgeleitet durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Schwindegg.
Der Anschluss ist ab ca. *Herbst 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. *Herbst 2001* möglich.
5. Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.
6. Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:
Die Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde werden im Haushaltsplan bereitgestellt, die Umlage für die Erschliessungskosten erfolgt nach den gültigen Satzungen.

F. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

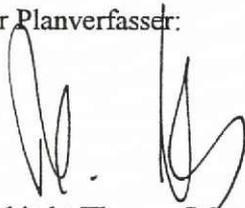
1. Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.
Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauBG) ist daher *nicht* erforderlich.
2. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen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

G. Weitere Erläuterungen

1. Das Baugebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.
- 2: Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (Ziff. A 1.6) wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Eine höhere Ausnutzung würde zu Baukörpern führen, die sich in das dörfliche Gebiet nicht einfügen.

Schwindegg, 10.10.2000
Geändert:

Der Planverfasser:



Architekt Thomas Schwarzenböck

Schwindegg, den 10.10.2000.....



.....
Huber, 1. Bürgermeister

.....
Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes
gemäss § 3 Abs. 2 BauGB vom ..07.11.00.. mit ..07.12.00.. in Schwindegg, Rathaus
Zimmer ..1..... öffentlich ausgelegt.

Schwindegg, den 13.12.2000.....



.....
Huber, 1. Bürgermeister