

PLANVERFASSER:
Maßstab = 1 : 1000

ARCHITEKT - DIPL.-ING. FH.
TH. SCHWARZENBÜCK
HERZOG-ALBRECHT-STRASSE 6
84419 SCHWINDEGG
TEL: 08082 / 94206 FAX: 94207

Vervielfältigungsrecht vorbehalten

AUSSENBEREICHSSATZUNG
LOINBRUCK - KOTHBACH - MITTERHUB

PLANTEIL

FERTIGUNGSDATEN:
VORENTWURF AM 17.03.1998

ENTWURF AM 28.04.1998
GEÄ A 30.06.1998

AUFSTELLUNG DER AUSSENBEREICHSSATZUNG

Loinbruck - Kothbach - Mitterhub

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 17.03.1998;

Entwurf am 28.04.1998

Geändert (Ä) am 30.06.1998

PLANVERFASSER:

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

Die Außenbereichssatzung umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken des beigefügten Lageplanes.

Die Gemeinde Schwindegg erläßt aufgrund des § 35 Abs. 6 in Verbindung mit den § 3, 10 Abs. 2 u. 3 und § 13 Nr. 2 u. 3 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)

folgende Außenbereichssatzung:

§ 1 Die Außenbereichssatzung umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken des beigehefteten Lageplanes. Der Lageplan wird Bestandteil dieser Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

§ 2 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nach § 1 kann Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken dienen, nicht entgegengehalten werden, daß sie:

- Einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 **FESTSETZUNGEN durch PLANZEICHEN u. TEXT**

3.01 I+D 1 Vollgeschoß und Dachgeschoß, das DG kann ein Vollgeschoß sein
II 2 Vollgeschosse, Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstwert
Das KG ist jeweils so auszubilden, daß kein Vollgeschoß entsteht;
je Wohngebäude sind aufgrund des ländlichen Charakters max. 2 Wohneinheiten zulässig. Im Einzelfall ist auch ein kleinerer, nicht störender Handwerksbetrieb (z.B. Fliesenleger) als gewerbliche Einheit in Verbindung mit einer Wohneinheit zulässig.

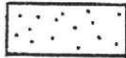
- 3.02  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 3.03  Firstrichtung
- 3.04  Flächen-Umgrenzung für Garagen.
Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen. Abweichend von dieser Festsetzung können die Garagen auch im Hauptbaukörper integriert werden. Offene Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 3.05  Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind. 5,0 m
- 3.05 a  oberirdische IAW-Freispannungsleitung, Sicherheitsabstand > 3,0 m
- 3.06 Die anfallenden Dachabwässer müssen auf den Baugrundstücken durch ausreichend dimensionierte Sickerschächte (Mindestmasse: Durchmesser 1.5 m, Tiefe 2.0 m) beseitigt bzw. zurückgehalten werden.
- 3.07 Zur **baulichen Gestaltung** werden gem. Art. 91 BayBO Festsetzungen getroffen.
Bei Gestaltung der Baukörper sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:
- die Bebauung muß dem ländlichen Charakter der Umgebungsbebauung angepaßt sein,
 - klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform, Seitenverhältnis mind. 7 : 5,
 - große Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkonen und Freisitzen,
 - Lochfassade mit überwiegendem Anteil geschlossener Flächen.
- 3.08 **Höhenentwicklung der Gebäude:**
Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, daß Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.
Böschungen und Abgrabungen sind in die natürliche Geländeform harmonisch einzubinden und sowohl im Grundriß als auch in den Ansicht- und Schnittzeichnungen exakt darzustellen. Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen Gelände-Höhenschnitte (mind. je 1* längs und quer) mit dem Bauantrag vorzulegen.
Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens, gemessen in Gebäudemitte, darf max. **0,30 m** über natürlichem Gelände liegen.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen in Gebäudemitte, bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauer mit Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.
Die zulässige Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:
- I+D **max. 4,25 m**
II **max. 5,50 m**
- 3.09 **Gestaltung des Daches**
Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen. Es sind nur Satteldächer zulässig. Zulässige Dachneigung bei:
- I+D **30 bis max. 35 Grad,**
II **28 bis max. 30 Grad.**
Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.
Als Dacheindeckung werden naturrote Ziegel oder Dachsteine festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich auch auf Garagen und Nebenanlagen. Für Wintergarten- Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.

noch

3.09

Außenwandbündige Gauben (sogen. "Zwerchhäuser") sind zulässig. Die Zwerchhausbreite darf max. 1/3 der Fassadenlänge betragen, der Zwerchhausfirst muß mind. 1.0 m unter dem Hauptgebäude-First liegen.

3.10



Flächen für die Landwirtschaft

3.11

Bindungen für Bepflanzungen

Art.47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.7.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) und die beigelegte Pflanzliste (siehe Hinweise) sind zu beachten.



Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemäße, heimische Laubbäume und für Obstbäume (ohne Standortfestsetzung).

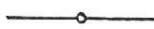


Die mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichnete vorhandene Bepflanzung ist in ihrem Bestand zu sichern, zu erhalten und zu pflegen.

§ 4

HINWEISE

4.1



Bestehende Grundstücksgrenzen

4.2



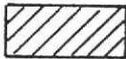
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

4.3

823

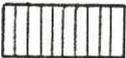
Furstücknummer, z.B. 823

4.4



Vorhandene Wohngebäude

4.5



Vorhandene Nebengebäude

4.6

Erschließungsvoraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage der "Wassergenossenschaft Isen-Angering" anzuschließen.

Die Abwässer der Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit im Trennsystem - als Übergangslösung - in 3-Kammer-Ausfaulgruben DIN 4261 (02.91) in DIN-gemäßer Bemessung zu klären, über eine biologische Nachreinigung (z.B. Bodenkörperfilterschacht) und über einen Sickerschacht dem Untergrund zuzuführen. Sollte der Kanalanschluß noch 1999 möglich sein, kann als Übergangslösung auf die biologische Nachreinigung verzichtet werden.

Der in der Kleinkläranlage anfallende Fäkalschlamm ist in eine aufnahmefähige zentrale Kläranlage einzubringen.

Nach Fertigstellung der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde muß der Anschluß an diese Anlage unverzüglich vollzogen werden.

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.

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.

4.7

Immissionen:

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

Ä

- 4.8 Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000, Nr.: NO 8 - 22.25 und 8 - 23.21
Vermessungsamt Mühldorf a. Inn 1983, Stand: Febr. 1998
- 4.9 Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

4.10 PFLANZLISTE

(Standortgemäße, heimische Laubbäume und Sträucher)

- 4.10.1 GROSSBÄUME: Privatbereich: Heister 2 xv., 200 - 250 cm Höhe
Öffentlicher Bereich: Hochstämme 3xv., m.B. 14-16 cm STU
- | | |
|--------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Fagus silvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Gem. Esche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
- 4.10.2 KLEINBÄUME: Privatbereich: Heister 2xv., 125 - 150 cm Höhe
- | | |
|------------------|---|
| Obstbäume: | Halbstamm oder Hochstamm (alte Lokalsorten) |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarzerle |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Sorbus aucuparia | Gem. Eberesche |
- 4.10.3 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 |
- 4.10.4 HECKEN: 2xv., o.B. 60 - 100 cm
- | | |
|------------------|-----------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus silvatica | Rotbuche |
- 4.10.5 NEGATIVLISTE für die Bepflanzung:
- | | |
|-------------------|---------------------------------|
| Chamaecyparis | Scheinzypresse (in allen Arten) |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Taxus baccata | Eibe |
| Thuja | Lebensbaum (in allen Arten) |

§ 5 Verfahrensvermerke zur Außenbereichssatzung:

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 03.02.98 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.

Schwindegg, den 09. Feb. 1999



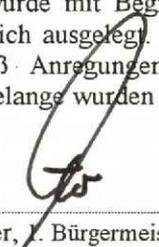

Huber, 1. Bürgermeister

2. AUSLEGUNG:

Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 28.04.98 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.05.98 bis 15.06.98 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 05.05.98 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die berührten Träger öffentl. Belange wurden in der Zeit vom 14.05.98 bis 15.06.98 nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Schwindegg, den 09. Feb. 1999




Huber, 1. Bürgermeister

3. SATZUNG:

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 30.06.98 die Außenbereichssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO (Bay RS) als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den 09. Feb. 1999



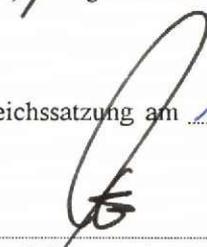

Huber, 1. Bürgermeister

4. VORLAGE AN DAS LANDRATSAMT:

Die Gemeinde hat die am 30.06.98 als Satzung beschlossene Außenbereichssatzung am 10.12.98 nach § 10 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegt.

Schwindegg, den 09. Feb. 1999




Huber, 1. Bürgermeister

5. GENEHMIGUNG:

Das Landratsamt Mühldorf a.Inn hat mit Bescheid vom 20.01.99 Az. 61-610/2 Sj. 35/4 h die Genehmigung der Außenbereichssatzung in der Planfassung vom 30.06.98 erteilt.

Mühldorf a.Inn, den 15. Feb. 1999



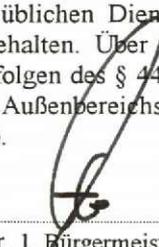

Rambold, Landrat

6. BEKANNTMACHUNG:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte durch Aushang an die Amtstafel am 09.02.99. Die Außenbereichssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Geschäftsstelle der Gemeinde Schwindegg zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt der Außenbereichssatzung 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. Die Außenbereichssatzung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Schwindegg, den 09. Feb. 1999




Huber, 1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG ZUR AUSSENBEREICHSSATZUNG

Nr. der GEMEINDE SCHWINDEGG

vom 28.04.1998
Geändert Ä am 30.06.1998

für das Gebiet: **Loinbruck - Kothbach - Mitterhub**

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. Die Außenbereichssatzung wurde auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB entwickelt.
2. Die Außenbereichssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:
Mit dieser Außenbereichssatzung 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 ca. 2.500 m nördlich des Ortskerns von Schwindegg, es hat eine Größe von ca. 1,7400 ha.
2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Planungsbereich liegen, beträgt:

Bahnhof	ca. 3000 m,	Volksschule	ca. 3500 m,
Omnibushaltestelle	ca. 500 m,	Versorgungsläden	ca. 3000 m,
Kirche	ca. 3000 m		
3. Das Gelände steigt steil nach Norden an.
4. Der Boden besteht aus Lehm bis ca. 3 m Tiefe, darunter kiesvermischter Lehm.
Die Gebäude sind im östlichen Bereich gegen Grundwasser und Hochwasser zu sichern. Die Ausbildung von wasserdichten Wannen wird empfohlen, Hangwasser ist über Drainagen abzuleiten.

C. Erschließung, Finanzierung

1. Das Baugebiet erhält über die vorhandene Gemeindeverbindungsstraße „Loinbruck-Grüntegembach“ Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der "Wassergenossenschaft Isen-Angering".
Der Anschluß ist ab ca. Herbst 1998 möglich.
3. Die Abwasser werden abgeleitet durch Anschluß an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Schwindegg.
Der Anschluß ist ab ca. Frühjahr 1999 möglich, Kanalnetz im Trenn - System. Oberflächenwasser sind zur Versickerung zu bringen, Übergangslösungen siehe § 4, Ziff. 4.6 der Satzung..
4. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des "EVU- Isar-Amper-Werk-AG".
Der Anschluß ist ab ca. Herbst 1998 möglich.
5. Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.

6. Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:
Die öffentliche Erschließung ist vorhanden, Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde müssen daher nicht bereitgestellt werden.
Umlage für die Erschließungskosten Kanal, Wasser u. Strom erfolgt nach den gültigen Satzungen.

D. 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.

E. Weitere Erläuterungen

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

Ä Änderung v. 30.06.1998

Die Änderung beinhaltet eine lagemäßige Veränderung der zulässigen Garagenneubauten im Bereich der Fl-Nr. 827, die auf Wunsch des Grundstückseigentümers erfolgte.

Schwindegg, 28.04.1998
geändert: 30.06.1998

Der Planverfasser

.....
Architekt Thomas Schwarzenböck



Schwindegg, den 09. Feb. 1999

.....
Huber, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf der Außenbereichssatzung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.05.98 mit 15.06.98 in Schwindegg, Rathaus Zi. 1, öffentlich ausgelegt.



Schwindegg, den 09. Feb. 1999

.....
Huber, 1. Bürgermeister