



- ### I. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
- #### A. ZEICHENERKLÄRUNG
- Geltungsbereich**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Art der baulichen Nutzung**
 - SO** Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel"
Sondergebiet mit Zulässigkeit eines SB-Marktes - Einzelhandel - mit einer Verkaufsfäche von max. 1200 m², einschl. integrierter, untergeordneter Schank- u. Speisewirtschaft. Die Schank- u. Speisewirtschaft darf nur während der Öffnungszeiten des Supermarktes betrieben werden.
Nicht zulässig im Sondergebiet sind Schank- u. Speisewirtschaften außerhalb des Supermarktes.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Das Maß d. baulichen Nutzung wird durch die max. Grundflächenzahl (GRZ) und Baugrenze bestimmt, desweiteren durch die max. Wandhöhen, sowie Dachneigungen.
Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Festsetzungen:
GRZ 0,80 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO
 - I Zahl d. Vollgeschosse
WH = 8,00 max. Wandhöhe an der Traufseite: 8,00 m
 - SD, ZD Satteldach, Zeldach, 6° - 20°
PD Pultdach, 6° - 20°
FD Flachdach, 0° - 3,5°
 - Baugrenzen**
 - Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch zum Markt zugehörige technische Anlagen überschritten werden, diese müssen sich jedoch innerhalb der Abstandsflächen des Hauptgebäudes befinden.
Ausserhalb der Baugrenzen sind zudem zulässig:
Einkaufswagenboxen, Fahrradunterstände;
Carports u. offene Stellplätze; Ladesäulen Elektromobilität
Werbeanlagen wie -Werbeplan, Fahnen, Zufahrtspylon;
 - Verkehrsfächen**
 - ▲ Ein- u. Ausfahrt Grundstück Fl.-Nr. 900/13
 - Private Verkehrsflächen - im Bereich des Baugrundstücks
 - Private Verkehrsflächen - Feuerwehrezufahrt mit Aufstellflächen; Privatwege
 - Zebrastreifen öffentlich, m. entspr. Beschilderung (Bereich Haager Straße)
 - Sichtdreiecke mit Angaben der Schenkel in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Anpflanzung, sowie Ablagerung von über 1,0 m verboten.
 - Grünflächen**
 - Private Grünfläche
 - Vorschlag: Einzelbaum, Neupflanzung, Pflanzqualität: H, 3xv, 18-20
 - Vorschlag: Zu pflanzende Holzgruppen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern, Pflanzqualität: vStr, 4-5 Tr, 60-100
 - Vorhandene Versorgungsleitungen, Schutzstreifen
Vorhandene, unterirdische Fremdleitungen aller Art, sofern diese durch die anstehenden Baumaßnahmen berührt sind, sind in Absprache mit d. jeweiligen Leitungsbetreiber zu erkennen, umzulassen bzw. durch neue Leitungen zu ersetzen. Die zugehörigen Schutzstreifen dürfen nicht überbaut u. bepflanzt werden - Ausnahme - Nutzung derselben für die innere Erschließung, sowie für bauliche Maßnahmen hinsichtlich dieser Erschließung.
 - Nebenanlagen**
 - ST Flächenumgrenzung, vorgeschlagene Stellplätze; Stellplätze können überdacht sein (Carports)
 - EK Flächenumgrenzung, vorgeschlagene Fläche f. Einkaufswagen, Aktionen, etc.
 - W Flächenumgrenzung, vorgeschlagene Fläche f. Werbeanlagen (Werbeplan, Fahnen, Zufahrtspylon)
 - Sonstige Planzeichen**
 - W Fläche für Werbeanlagen - Vorgeschlagener Standort d. Werbeanlagen
 - 1* Maßzahlen mit Angaben in Metern
 - Hohenbezugspunkt (HBP)
 - Vorgeschlagene Gebäude mit vorgeschlagener Firstrichtung
 - Abbruch bestehender Gebäude

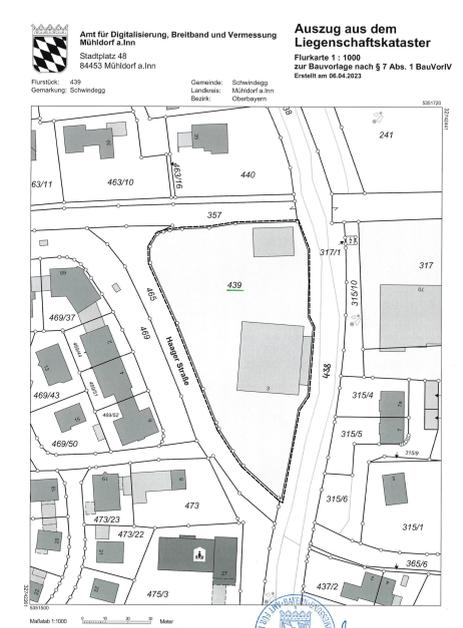
- #### B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
- Bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurnummern, etc.
 - Bestehende Haupt- und Nebengebäude im Grundriß (auch außerhalb des Geltungsbereichs)
 - Abbruch bestehende Haupt- und Nebengebäude im Grundriß (nur innerhalb des Baugrundstücks)
 - Vorgeschlagene Stellplatzordnung; teils Behinderten-Stellplätze, teils Mutter-Kind-Stellplätze, teils Stellplätze m. Ladestation
 - Vorgeschlagene Behinderten-Stellplätze
 - Vorgeschlagene Mutter-Kind-Stellplätze
 - Vorgeschlagene Stellplätze mit Ladestation für E-Mobilität

- #### C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
- Besteh. Schallschutzwände, diverse Höhen, absorbierend. Holz-, Stahlkonstruktion, außenseitig mit Boden-Leisten-Schalung, innenseitig mit m Abstand angebrachten Holzern mit hinterlegten Absorbiermaterialien. Teils auf Grundstück Fl.-Nr. 439 aufstehend, teils aufstehend auf westseitiger Ufermauer im Bereich Bachbett d. Omu. Siehe auch unter II.2 - Schallmmissionsschutz!
 - Besteh. RW-Kanal d. Gemeinde (Fremdleitung).
Besteh. Düker (Druckleitung unterhalb Omuauer Bach)

- ### II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Der Geltungsbereich wird als Sonderbaufläche (-gebiet) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" festgesetzt.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ), die Baugrenze und die maximale Wandhöhe der baulichen Anlagen bestimmt.
 - Als Wandhöhe gilt das Maß ab OKFFB Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut an der Traufseite.
 - Höhenbezug (Bezugspunkt): hier gilt die OK der Uferwand - Betonsockel - im Bereich der Ausbuchtung hin zur Goldach, östliche Grundstücksgrenze, nördlicher Grenzpunkt d. Ausbuchtung. Max. zulässige Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens bei allen neu zu errichtenden Gebäuden, Gebäudeteilen, beträgt max. +25 cm oberhalb dem Höhenbezugspunkt (OK Ufermauer Omuauer Bach).
 - Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen
Zulässig ist die Errichtung eines Gebäudes (SB-Markt) u. zugehörigen Gebäudestellen innerhalb der im Planfeld durch Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO) ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche.
Neben den zugelassenen Überschreitungen der Baugrenze, dürfen die Baugrenzen durch das Gebäude (SB-Markt) selbst, sowie durch die zugehörigen Gebäudeteile, im geringen Umfang - max. bis zu 1 m Tiefe, auf eine Länge von 12 m - überschritten werden.
Grenzbebauungen sind nicht möglich.
Die Geltung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO wird angeordnet, die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2 H.
Abweichungen v. Art. 6 BayBO sind zugelassen:
- zu den nördlichen u. östlichen Grundstücksgrenzen von Grundstück Fl.-Nr. 439; hier kann bis 1 m zur Grundstücksgrenze, ausschließlich durch techn. Anlagen u. deren Überbauung (Eindachung), bebaut werden. Dabei müssen sich die technischen Anlagen innerhalb der Abstandsflächen des Hauptgebäudes befinden.
Offene Garagen (Carports) benötigen einen Mindestabstand von 0,75 m zur Grundstücksgrenze und sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Ebenso sind offene Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, diese benötigen zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen keinen Abstand, sollten jedoch, soweit möglich, mit einem Mindestabstand von ebenso 0,75 m hin zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen errichtet werden.
Vorhandene Versorgungsleitungen, Schutzstreifen
Vorhandene, unterirdische Fremdleitungen aller Art, sofern diese durch die anstehenden Baumaßnahmen berührt sind, sind in Absprache mit d. jeweiligen Leitungsbetreiber zu erkennen, umzulassen bzw. durch neue Leitungen zu ersetzen. Die zugehörigen Schutzstreifen dürfen nicht überbaut u. bepflanzt werden - Ausnahme - Nutzung derselben für die innere Erschließung, sowie für bauliche Maßnahmen hinsichtlich dieser Erschließung.
Erschließung, Verkehrsfläche
Zulässiger Zu- u. Abfahrtsbereich zum Grundstück Fl.-Nr. 439 ist festgesetzt. Die Erschließung erfolgt erfolgt ausschließlich von Westen her über die westlich des Plangebiets anliegende Haager Straße.
Jedliche Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerungen über 1,00 m Höhe, ausschließlich im Bereich der Grundstückszufahrt, hier 3 m Tiefe ab Grundstücksgrenze, ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume deren Baumkrone auf einer Höhe von mind. 2,00 m beginnt.
Dachgestaltung, Dachform, Firstrichtung, etc.
- Zulässig sind Satteldächer, Zeldächer mit Neigung 6° - 20°, Pultdächer mit Neigung 6° - 20°, oder auch Flachdächer mit 0° - 3,5°, zulässig. Vorgenannte Dachformen sind kombinierbar.
- Eine Firstrichtung wird nicht vorgegeben, diese hat jedoch bei den geplanten Baukörpern stets in Längsrichtung zu erfolgen.
- Die Dachdeckung hat mit Dachziegel oder Blech zu erfolgen. Bei Flachdächern sind Folien-dächer, Dächer m. Begrünung, zulässig.
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
 - Fassaden
Grelle, leuchtende, reflektierende Materialien / Oberflächen sind unzulässig.
 - Einfriedungen
Bezüglich der teils entlang den Grundstücksgrenzen von Grundstück Fl.-Nr. 439 bestehenden Lärmschutzwänden, ist das neu zu erstellende Immissionschutzdach zu beachten. In Abwägung mit dem Gutachten, soll über Verbleib, Abänderung, Abbruch, derselben entschieden werden - soweit sich diese auf dem Baugrundstück befinden u. nicht auf d. Uferwand entlang des Omuauer Bachs aufstehend sind.
Zäune dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten, eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm ist zu gewährleisten. Als Einfriedung sind zulässig Maschendrahtzäune, Metallgitterzäune, sowie Holzzäune. Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig.

- ### III. HINWEISE
- Bauökologie**
Bei der Baurealisierung ist auf den Einsatz von umweltverträglichen und nachhaltigen Baustoffen zu achten!
 - Bodendenkmäler**
Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das BLID oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG - wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen!
 - Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten sind Spartenplane bei den zuständigen Versorgern einzuholen! Desweiteren ist hinsichtlich geplanter Bepflanzungen das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen u. Kanäle d. Forschungsgesellschaft f. Straßen- u. Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten!
 - Grenzabstand der Pflanzungen**
Der erforderliche Grenzabstand bei Pflanzungen ist zu beachten - gem. Bay. Gesetz und Verordnungsblatt (BGV) Nachbarrecht Art. 47 und 48 und AGBGB (Ausführungsgesetz BGB)
 - Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch den östlich angrenzende Gewerbebetrieb Geruchs-, Staub- und Lärmbelastigungen auftreten können. Diese sind im üblichem Maße zu dulden.
 - Vorgaben Baugrund, Altlasten
 - Vorgaben Immissionschutz
 - Vorgaben Nautr- u. Landschaftsschutz
 - Erschließungsvoraussetzungen:** das neu errichtende Gebäude ist vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage anzuschließen!
 - Es wird darauf hingewiesen, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplans eingetragenen Haupt- u. Nebengebäude lediglich Bebauungsvorschläge darstellen.
 - Maßentnahme: Planzeichnung nach Kopie zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keinerlei Gewähr auf Maßgenauigkeit!
 - Kartengrundlage: Digitale Flurkarte im Maßstab 1 : 1000, im aktuellen Stand Dezember 2021.

- Die unbebauten Flächen, soweit diese nicht als Geh- u. Verkehrsflächen oder als Stellflächen für ruhenden Verkehr befestigt sein müssen, sind gärtnerisch als Rasen- oder Pflanzflächen zu gestalten und zu unterhalten.
Stellplatzflächen, Fußwege, können mittels Drainpflaster, Schotterterrassen oder in begrünbarer Belagsfläche ausgebildet werden.
- Auf dem Grundstück befinden sich in Grundstücksnähe diverse Bestandsbäume. Diese sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben u. in die Planung mit integriert werden. Ggf. sollen diese durch neu anzupflanzende Bäume, gem. Artenliste, ergänzt werden. Die Baumstandorte können individuell festgelegt werden.
- Thuja in Arten und Sorten sowie buschtaugliche Gehölze sind nicht erlaubt.
- Artenliste Bäume (3xv, h, mDB, STU12-14)
Artenliste Sträucher (2xv, oB, h 60-100)
Großblüme:
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Acer palmatoides - Spitzahorn
Corylus avellana - Hasel
Tilia cordata - Winterlinde
Quercus robur - Stieleiche
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Kleinbäume:
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Carpinus betulus - Hainbuche
Acer campestre - Feldahorn
Crataegus I. A. - Weißdorn I. A.
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere
Prunus avium - Vogelkirsche
Artenliste Rank- u. Kletterpflanzen
Clematis in Arten u. Sorten - Waldrebe in Arten u. Sorten
Hedera helix - Efeu
Lonicera in Arten - Kletternde Heckenkirsche in Arten
Rosa in Sorten - Kletterrose in Sorten
Vitis in Arten - Weinrebe in Arten
- Die neu zu pflanzenden Gehölze und Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzung der Gehölze und die Anlage der Grünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der ersten Baumaßnahme zu erfolgen. Es sind autochthone Gehölze zu verwenden.
- Flächen für Verwertung u. Beseitigung v. Niederschlagswasser, Bodenverriegelung:
Niederschlagswasser von Fahrflächen, Dächern, Hofflächen und Grundstückszufahrten ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern.
Innere Verkehrsflächen, wie Ein- u. Ausfahrten, Erschließung der Stellplätze, der Anlieferungsbereich, sowie notwendige Feuerwehrräume sind als asphaltierte oder betonierte Flächen zugelassen. Sonstige Flächen, wie Stellplätze; Fußwege; etc., sind "offen" zu halten und deren Oberflächen mit wasserundurchlässigem Material zu befestigen (z.B. hydraulisch gebundene Decken, Drainpflaster, Schotterterrassen, humus- u. rasenverfügte Pflaster, etc.).
Das Niederschlagswasser ist in jede Richtung von den geplanten Neubauten mit einer Neigung von mindestens 3 % durch entsprechende Geländemodellierung abzuleiten.
Weiterhin sollte vor Zufahrtstoren eine Drainrinne als zusätzliche Sicherheit gegen eindringendes Niederschlagswasser eingebaut werden.
- Außenbeleuchtung
Bei der Außenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten mit nach unten gerichteten Lichtkegeln und ohne Streuwirkung zu verwenden. Die Beleuchtung muss auf das minimal notwendige Maß reduziert werden.
- Werbeanlagen
Diese sind auf d. Baugrundstück auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig, sowie am Gebäude selbst.
Werbeplan (unbeleuchtete oder beleuchtete Werbeanlagen) sind in untergeordneter Anzahl (max. 3 Stück) zulässig. Dabei ist eine Größe von 10 m max. 2,5/2,5 m und eine Höhe von 5 m erlaubt. Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher als 5 m über der des Baugrundstück erschließenden Straßenberkante, gemessen am Fahrbahndrand, liegen.
Es sind max. eine beleuchtete oder unbeleuchtete Werbeanlage an jeder Fassade des Gebäudes zulässig. Werbeanlagen, die an der Fassade angebracht sind, dürfen die Traufhöhe des Gebäudes / der Gebäudeteile nicht überragen.
Leuchtende Werbeanlagen dürfen max. 60 Minuten gegenüber den Ladungsöffnungszeiten vor- bzw. nachleuchten.
Weiters sind im Geltungsbereich bis zu 5 Werbeflächen zulässig. Die Oberkante der Fahnen ist auf max. 8,25 m ab OK Gel. beschränkt, die jeweilige Werbefläche ist beschränkt auf max. 4 m².
Blinkende Werbeanlagen, laufende Schriften oder wechselnde bzw. sich bewegende Werbeanlagen sind nicht erlaubt.



VERFAHRENSABLAUF UND BEKANNTMACHUNG

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

- Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 00.00.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Bebauungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 00.00.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13 a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom 00.00.2024 bis einschließlich 00.00.2024 stattgefunden.
Schwindegg, den _____ Roland Kamhuber, 1. Bürgermeister
- Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 00.00.2024 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 00.00.2024 bis einschließlich 00.00.2024 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 00.00.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
Schwindegg, den _____ Roland Kamhuber, 1. Bürgermeister
- Beteiligung der Behörden:**
Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 00.00.2024 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2023 bis einschließlich 00.00.2024 beteiligt.
Schwindegg, den _____ Roland Kamhuber, 1. Bürgermeister
- Satzungsbeschluss:**
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 00.00.2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom 00.00.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Schwindegg, den _____ Roland Kamhuber, 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt:**
Schwindegg, den _____ Roland Kamhuber, 1. Bürgermeister
- Bekanntmachung:**
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 00.00.2023. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Schwindegg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 un 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

ENTWURF

GEMEINDE SCHWINDEGG

BEBAUUNGSPLAN Nr. 40 "Sondergebiet Haager Str."

Die Gemeinde Schwindegg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023, der Bauunterschiedsverordnung (BauUNV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 diesen Bebauungsplan als S A T Z U N G.

Entwurf vom 08.10.2023
Entwurf geändert, 01.01.2024
Entwurf geändert, 01.07.2024

Gültige Fassung (Beschlussfassung) vom 00.00.2024

Entwurfsverfasser:
Reichenspurner Josef-A.
Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Englurt 2
84513 Töging a. Inn
Tel. 08631/9865480
Fax. 08631/9865481
Email: j@reichenspurner-architektur.de