

# GEMEINDE SCHWINDEGG



LANDKREIS: MÜHLDORF A. INN  
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

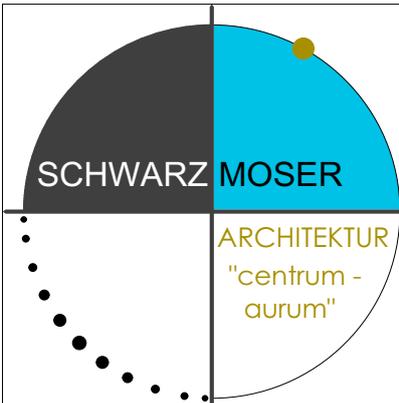
## DECKBLATT NR. 2 zum

### Bebauungsplan "AM RATHAUS, TEIL 4"



Orthofoto vom Planungsumgriff

Entwurfsverfasserin:

 <p><b>SCHWARZ MOSER</b> ARCHITEKTUR "centrum - aurum"</p>	<p>ARCHITEKTUR- BÜRO CENTRUM-AURUM</p>	Planinhalt:		
		Masstab:	1:1000	
		Fertigungsdaten:		
		GUMPOLDING 6 84428 BUCHBACH + 49 (0)8086 1664 + 49 (0)179 8787590 info@centrum-aurum.de www.centrum-aurum.de	Entwurf:	17.09.2024
			Änderung:	
			Satzung:	



## 5. Fläche für Gemeinbedarf

5.1



Fläche für Gemeinbedarf, hier Kindergarten

## 25. Bindungen für Bepflanzung

s. rechtskräftige Fassung

## 27. Geltungsbereich



Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes

## 28. Vermaßung

2,00

Vermaßung in Metern z.B. 2,00

## 29. Bauliche Gestaltung – Festsetzung neu

29.1

### Höhenentwicklung der Gebäude

29.1.1

Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:

max. 6,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der 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.

29.1.2

Die Gebäude sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens im EG wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Ungeachtet der Festsetzung nach Pkt.29.1.1 sollte die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses mindestens 25 cm über der höchsten Geländehöhe im Bereich des Bauvorhabens liegen. Soweit dies bei Pkt.29.1.1 festgesetzten und an der vorhandenen Topografie ausgerichteten Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses nicht möglich ist, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten zu ergreifen (z.B. Lichtschächte wasserdicht ausführen und höher setzen, Maßnahmen durch Freiflächengestaltung, usw.).

29.2

### Gestaltung des Daches

29.2.1

#### zugelassene Dachform, - Neigung und Deckung

Dachform: Satteldach

- Dachneigung: 30° bis 36°

Dachform: Walmdach, Zeltdach

- Dachneigung: 20° bis 26°

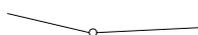
Dachform: Pultdach

- Dachneigung: 3° bis 26°

Dachform: Flachdach

- 29.3 Fassadengestaltung – entfällt
- 29.4 Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen – entfällt
- 29.5 Einfriedungen
- 29.5.1-4 s. rechtskräftiger Bebauungsplan
- 29.5.5 Alle Einfriedungen sind mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit (Abstand Boden - Zaun) herzustellen. Einfriedungssockel, die über das Gelände herausragen sind unzulässig.

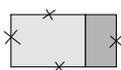
## **B. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**



bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein

473

Flurstücksnummer



vorhandenes Wohn- und Nebengebäude zu beseitigen



Sichtdreieck

### **Erschließungsvoraussetzungen:**

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschliessen.

### **Denkmalschutz:**

#### **Meldepflicht Bodendenkmäler:**

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht des Bay. Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art.8.Abs.1 u.2.DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände und Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **Wasserwirtschaft:**

Die Ableitung des Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen.

Informationen zu Hochwasser und Versicherungen:

Planer und Bauherren sollten auf die dauerhaft verbleibenden Starkregensrisiken ausdrücklich hingewiesen werden. Es wird auf die Hochwasser-schutzfibel des Bundesministeriums hingewiesen:

[www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser](http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Ebenso ist die Arbeitshilfe des

StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung zu beachten:

[www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf](http://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf)

Der Abschluss einer Elementarschutzversicherung sollte empfohlen werden. (weitere Informationen: [www.elementarversicherung.de](http://www.elementarversicherung.de))

### Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

### Regenerative Energien:

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß LEP 6.2.1.Z erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen sind (vgl. a. RP 18 B V 7.1 Z, 7.2. Z). Für neu zu erstellende Gebäude sollte zumindest eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik o.ä.) erfolgen.

Bezüglich Förderung regenerativer Energien wird empfohlen, sich vorab mit dem Landratsamt Mühldorf am Inn und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen, da der geologische Aufbau und die Grundwasserverhältnisse des Standorts entscheidend die grundsätzlichen Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrundes bestimmen.

### Kartengrundlage:

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Rathaus, Teil 4“ vom 20.12.2000 und dem Deckblatt Nr. 1 vom 13.06.2003“ der Gemeinde Schwindegg.

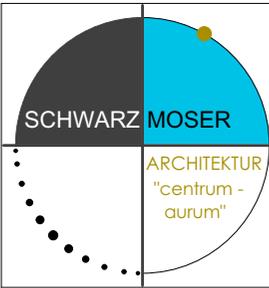
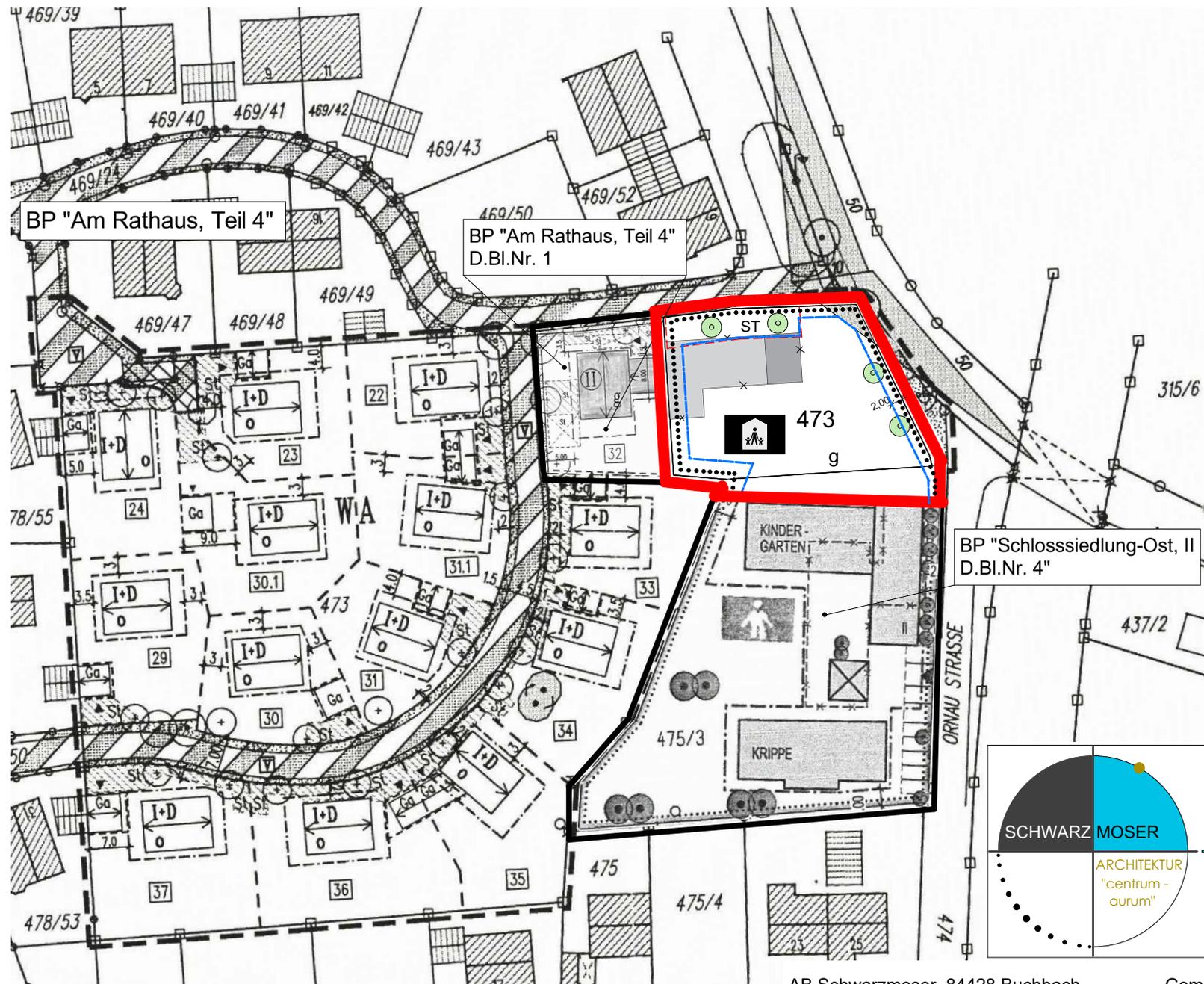
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

# BEBAUUNGSPLAN "AM RATHAUS, TEIL 4, DECKBLATT NR. 2"

## GEMEINDE SCHWINDEGG, LANDKREIS MÜHLDORF AM INN

### Planteil



ARCHITEKTUR-BÜRO CENTRUM-AURUM	Planinhalt:	Lageplan
	Masstab:	1:1000
ARCHITEKTUR "centrum - aurum"	Fertigungsdaten:	
	Entwurf:	17.09.2024
	Änderung:	
GUMPOLDING 6 84428 BUCHBACH + 49 (0)8086 1664 + 49 (0)179 8787590 info@centrum-aurum.de www.centrum-aurum.de	Satzung:	

AB Schwarzmoser, 84428 Buchbach

Gem. Schwindegg, BP „Am Rathaus, Teil 4“; D.BI.Nr.2, i.d.F.v. 17.09.2024, Text- u. Planteil mit Begründung

## **C. Verfahrensvermerke**

### **Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

#### **1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... 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 ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.

Schwindegg, den.....

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
Roland Kamhuber,  
1. Bürgermeister

#### **2. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom ..... mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Schwindegg, den.....

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
Roland Kamhuber,  
1. Bürgermeister

#### **3. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

Schwindegg, den.....

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
Roland Kamhuber,  
1. Bürgermeister

#### **4. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde Schwindegg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den.....

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
Roland Kamhuber,  
1. Bürgermeister

**5. Ausgefertigt:**

Schwindegg, den ..... – Siegel –

---

Roland Kamhuber,  
1. Bürgermeister**6. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am .....  
Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienst-  
zeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Schwindegg zu jedermanns Einsicht bereitge-  
halten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44  
Abs. 3 Satz 1 und 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).

Schwindegg, den..... –Siegel-

---

Roland Kamhuber,  
1. Bürgermeister

## **Begründung zur Bebauungsplan-Änderung**

der Gemeinde Schwindegg, **Deckblatt Nr. 2**, für das Gebiet

**“Am Rathaus, Teil 4“:**

### **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die zu ändernde Fläche als MI ausgewiesen.

Mit dieser Änderung soll nun eine Fläche für Gemeinbedarf (hier Kindergarten) ausgewiesen werden.

Die Bebauungsplan-Änderung wird im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan wird nach § 31a Abs.2 Nr. 2 BauGB in einem späteren Verfahren angepasst.

### **2. Lage, Größe und Erschließung des Baugrundstückes**

Das Grundstück liegt im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes “Am Rathaus, Teil 4“.

Die Bebauungsplan-Änderung betrifft die Flurnummer 473, Gemarkung Schwindegg des Planungsgebietes.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1182 m<sup>2</sup>.

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung gesichert, ebenso die Stromversorgung.

Die Abwässer des Planungsgebietes werden der öffentlichen Kanalisation der Gemeinde Schwindegg zugeführt.

Das Niederschlagswasser soll primär auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Sollte die Bodenbeschaffenheit hierfür nicht genügen, werden die Niederschläge in den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet.

### **3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.

Die Änderung betrifft die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte Fläche für ein Mischgebiet.

Die Gemeinde Schwindegg hat dieses Grundstück erworben, um die dringende Erweiterung des bestehenden Kindergartens zu ermöglichen und somit eine Fläche für Gemeinbedarf auszuweisen.

Durch die festgesetzten Mindestabstandsflächen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt und die Flächen für notwendige Nebenanlagen werden nicht eingeschränkt. Diese Festsetzung wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, um bei der geplanten Neubebauung möglichst viel freie Spielfläche zwischen den neuen Baukörpern und in Richtung Westen zu erhalten.

#### 4. Voraussichtliche Auswirkung der Planung:

Es ist nicht zu erwarten, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Rathaus, Teil 4" die städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt und sich auf die Nachbargrundstücke und die nähere Umgebung nachteilig auswirken wird.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Rathaus, Teil 4“ betrifft sowohl den Text- als auch den Planteil.

#### 5. Verfahrenshinweise

Die Bebauungsplan-Änderung wird im beschleunigtem Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird gemäß § 13a Abs.3 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Entwurfsverfasserin:

Buchbach, den 16.09.2024



---

Christa Schwarzmoser  
Architektin

Die Gemeinde:

Schwindegg, den .....

---

Roland Kamhuber  
1. Bürgermeister