



SCHLOSSIEDLUNG-OST I

N

**BEBAUUNGSPLAN  
\* AM RATHAUS 1 \*  
SCHWINDEGG**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. **Art der baulichen Nutzung**  
Der Geltungsbereich wird unterteilt in einen Bereich mit einem ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA) und einem Bereich mit einem MISCHEBIET (MI) und demnach gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.  
Mindestgröße der Grundstücke: Ein- u. Zweifamh. 600 m<sup>2</sup>  
Dopp. Hh. u. Kettenh. 350 m<sup>2</sup>
2. **Maß der baulichen Nutzung**  
Es gelten die Höchstwerte des § 14, Abs. 1 BauNVO (Nebenanlagen), soweit sich nicht auf Grund der im Plan eingetragenen überbaubaren Flächen und der festgesetzten Geschosshöhen eine geringere Nutzung ergibt.  
GRZ (Grundflächenzahl) 0,30    0,30  
GFZ (Geschosflächenzahl) 0,50    0,60
3. **Bauweisen**  
Grundsätzlich offene Bauweise, soweit eine geschlossene Bauweise nicht einzeln festgesetzt ist.  
3.1 **Abweichende Bauweisen gemäß § 22, Abs. 4 BauNVO.**  
a. **Kettenbauweise**  
Bei den Geb. mit Parz.nr. 8, 9 u. 10 sowie 20 sind die zwingend zweigesch. Hauptgeb. auf der nördl. Baugrenze zu errichten.
- Bei der Kettenbauweise darf das Hauptgebäude in seiner Breite max. die halbe Grundstücksbreite einnehmen. Der übrige Grenzabstand ist durch eingeschobige Zwischenbauten zu schließen, die bei Parzelle 8 1m hinter der Baugrenze zu errichten sind. Die Höhe dieser Zwischenbauten wird auf max. 8 m begrenzt. Für die Zwischenbauten sind Satteldächer mit 25° bis 30° Dachneigung festzusetzen. Die Firstrichtung senkrecht zur Firstrichtung der Hauptgebäude verläuft.
4. **Wohngebäude**  
4.1 **Gebäudeform**  
Die Hauskörper der Einzel- und Doppelhäuser sind rechteckig mit einer Proportion von Länge zu Breite von mind. 5:4 auszubilden.  
4.2 **Dachform, Gestaltung**  
Es sind nur Satteldächer zulässig.  
Dachneigungen sind unzulässig. Dachgauben sind nur bei eingeschobigen Gebäuden bis zu einem Drittel der davorliegenden Traufenlänge zulässig. Bei zweigeschobigen Gebäuden sind nur Gauben, die sich aus der Fassade entwickeln, zulässig. (sog. "Zwerchhäuser")  
Satteldächer sind mit Eindeckungen in den Farben ziegelrot bis rotbraun zu versehen.  
Hausgruppen sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.  
Bei Reihenhäusern bzw. Kettenhausgruppen ist nur eine einseitliche Dachneigung zulässig.  
Für Anbauten sind Glasdächer zulässig.  
Für Fassadengestaltung sind nur herkömml. Außenputz oder Holzverkleidung zulässig.  
Für Verwendung von anderen Materialien ist die Zustimmung der Gemeinde einzuholen.  
4.3 **Dachneigung**  
Die Dachneigung wird bei eingeschobigen Geb. mit 30° bis 35°  
und bei zweigeschobigen Gebäuden mit 26° bis 30° festgesetzt.  
4.4 **Dachüberstand**  
Am Ortsgang und an der Traufe ist ein Dachüberstand von 50 bis 100 cm vorzusehen,  
bei überdecktem Balkon von 100 bis 150 cm.  
4.5 **Höhenlage der Gebäude**  
Der Schnittpunkt Außenwand mit OK-Dachfläche wird begrenzt: bei eingeschob. Geb. auf max. 3,80m (ab OK-Strasse) bei zweigeschob. Geb. auf max. 6,20m  
Kniestockhöhen, gemessen von OK-Decke bis OK-Dachhaut, wird festgesetzt: bei eingeschob. Geb. auf max. 0,75 m  
bei zweigesch. Geb. auf max. 0,55 m  
4.6 **Fenster u. Türen** sind bei Wohnungen in kleinformatiger Teilung zu gestalten, d.h. max. Flügelbreite bei geteilten Einheiten 1,125 m Rohbaulichte, bei Einzelfenster max. 1,20m.  
5. **Garagen und Nebengebäude**  
5.1 Einzel- und Doppelgaragen sind mit Satteldächern zu versehen. Sie können auch in die Dachfläche des Hauptgebäudes einbezogen werden.  
Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandersstoßen, sind in Dachform und Dachmaterial einheitlich zu gestalten. Die ersteingereichte hat Vorrang.  
Die Traufhöhe wird auf max. 2,75 m über der Straßenoberkante festgelegt.  
Dachform und Dachneigung sowie Dachdeckung müssen mit dem Hauptgeb. einheitlich ausgebildet sein und sich dem Hauptgeb. angleichen.  
Bei jeder Parzelle ist die Mögl. der Errichtung von 2 Garagen zu berücksichtigen.  
5.2 Für Garagenzufahrten und Stellplätze ist keine Teerung zulässig. Es können verwendet werden: heimisches Pflastermaterial, Rasengitter o. Verb.pl.  
5.3 Kellergaragen sind unzulässig.  
6. **Einfriedigungen**  
6.1 Einfriedigungen sind als Holzzäune von max. 1 m Höhe über Straßenoberkante auszubilden.  
Anstelle der Holzzäune sind Maschendraht-Einfriedigungen zulässig, die mit Hecken aus heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.  
Im Bereich einer Baugruppe sind die Einfriedigungen einheitlich auszubilden.  
6.2 Zaunsockel aus Beton o.ä. Materialien dürfen nicht weiter als 10cm über die Oberkante Straße herausragen.  
Stützwänden und Terrassenm. sind anzuböschten o. abzapflanzen.  
6.3 Vorgartenzonen bei Reiheneinbauung an nord- u. ostseitigen Eingangsbereichen dürfen nicht eingefriedet werden.  
Diese sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.  
6.4 Pergolen aus Holz sind zulässig, sie dürfen jedoch nicht überdacht werden.  
6.5 Zwischen den Doppelhauserterrassen sind bei einheitl. Ausführung und Gestaltung Trennwände aus Holz bis zu einer Tiefe von 3 m vom Gebäude und bis zu einer Höhe von max. 2m zulässig.

7. **Behälter für Abfallbeseitigung**  
7.1 Im Bereich der geschlossenen Bebauung können Gemeinschaftsmüllräume im Zusammenhang mit Garagen eingerichtet werden.  
Ansonsten müssen die Mülltonnen innerhalb der Gebäudefläche oder in ihrer unmittelbaren Nähe untergebracht werden.  
7.2 Bei freistehenden Einzelhäusern und bei Doppelhäusern können die Abfallbehälter auch in Müllboxen untergebracht werden, die in die straßenseitige Einfriedigung einzubeziehen sind.
8. **Nebenanlagen**  
Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO sind unzulässig, außer baulichen Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern.
9. **Antennenanlagen**  
Ein Anschluß an die Gemeinschaftsantenne ist bis in das Haus vorzusehen und durchzuführen.  
Antennen sind unzulässig.
10. **Verkabelung**  
Die Verkabelung des gesamten Baugebietes (Strom, Tel.) ist durchzuführen.
11. **Fußwege**  
11.1 Fußwege sind als unwiderruflich öffentlich gewidmete Verkehrsflächen einzurichten.  
11.2 Wege mit mehr als 2 m Breite sind so zu befestigen, daß sie in Notfällen befahren werden können.  
11.3 Die Fußwege sind einheitlich zu gestalten.
12. **Sichtdreiecke**  
Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen jeglicher Art mit einer Höhe von über 1 m über Straßenoberkante unzulässig.  
Hochstämmige Bäume bilden bei gewährleistetem ausreichender Sicht eine Ausnahme.
13. **Lärmschutz**  
Soweit von der Parzelle 20 (Gaststätten- u. Biergartenbetrieb) Lärmbelästigungen ausgehen, müssen geeignete Schallschutzmaßnahmen getroffen werden zu den Parzellen 19, 21 und 34.  
14. **Grundstücksbegrünung**  
Eine ausreichende Begrünung des gesamten Baugebietes ist durch Pflanzung standortheimischer Baum- und Strauchgruppen vorzunehmen.  
Richtsatz ist: mindestens ein großkroniges Laubgehölz je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
Zusätzlich sind kleinere Strauchgruppen anzulegen.  
14.1 **Pflanzgebot**  
Die Planzeichner des Pflanzgebotes im Privatbereich stellen nur einen Vorschlag dar und sind keine bindenden Festsetzungen.  
14.2 **Pflanzenverwendung**  
Pflanzgebot auf öffentlichen Grünflächen und Pflanzvorschlag auf privaten Grünflächen mit standortheimischen Gehölzen wie:  
**Geeignete Baumarten:**  
Kastanie nur für Biergarten, Berg- und Spitzahorn, Rotbuche, Winter- und Sommer- eiche, Winter- und Sommerlinde, Ulme, Kiefer u.a. Obstgehölze.  
**Geeignete Straucharten:**  
Schneeball, Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Salweide, Vogelbeere, Eberesche, Kornelrösche, Hartriegel, Hasel, Pfaffen-Hütchen, Spireen, Fingerstrauch, Wildrosen, Rotbuche (keine Blutbuche).  
14.3 **Pflanzgröße und Pflanzdichte:**  
Für die Pflanzung auf öffentl. Grünflächen werden festgelegt:  
z.B. Bäume: Stammumfang mind. 14-16 cm  
Sträucher: mind. zweimal verschult, Höhe 100/125cm.  
14.4 **Negativliste:**  
Auf öffentlichen Grünflächen dürfen keine gärtnerisch beeinflussten Zuchtformen und Arten mit Säulen- und Pyramidenwuchs, Krüppelwuchs und Drehwuchs gepflanzt werden.  
Ebenfalls ist die Pflanzung von Thuja zu vermeiden.

Die Gemeinde Schwindegg erläßt aufgrund

- der §§ 9 u. 10 des Bundesbaugesetzes (BauG)
- des Art. 23 der Gemeindeverordnung (GO) Bayern
- des Art. 91, Abs. 3 Bayr. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung)

diesen Bebauungsplan für das Baugebiet "AM RATHAUS" in der Fassung vom 28.9.1983 als Satzung.

**A. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE ZEICHNERISCHEN HINWEISE**

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- z.B. 17 Nummerierung der geplanten Parzellen
- Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung als vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- 478/4
- vorgeschlagene Baukörper
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude

Der Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenergie ist im Rahmen des § 31 BauG zu entscheiden.

**B. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze (blaue Linie)
- Baulinie zwingend (rote Linie)
- Straßenbegrenzungslinie
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Geschlossene Bauweise
- offene Bauweise
- Kettenbauweise
- Reihenbauweise mit integrierten Garagen
- Mittelstreifen am Gebäude ist einzuhalten
- Kinderspielfläche öffentl.
- Trafostation ebenerdig
- öffentliche Grünfläche und Straßenbegleitgrün
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Wege, Zufahrt ZF, Fußweg FW
- öffentliche Parkflächen
- oberirdische Leitung
- zu verkabelnde Leitung
- verkehrsberuhigter Bereich - Wohnstraße
- mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen, ebenso mit Leitungsrecht.
- Bei Nichtgenehmigung der Einzelausfahrten zur Muhlendorfer Str. wird die jetzige Privatstr. als öffentliche Straße gewidmet.
- Sichtdreiecke, innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 1m über Straßen-OK durch nichts behindert werden. Ausgenommen Hecken.
- Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- Stellplatzflächen privat, die zur Straße hin nicht abgezäumt werden dürfen. Diese müssen eine Stauraumtiefe von mind. 5,50 m aufweisen.
- überbaubare öffentl. Fußwegfläche
- Geltungsbereich für den Teil II des Bebauungsplanes "AM RATHAUS", für den das Anhörfahren mit durchgeführt wird.
- Abgrenzung von unterschiedlicher Nutzung z.B. Wohngebiet vom Mischgebiet
- Baugrundstücke für den Gemeinbedarf z.B. Kindergarten
- Bereich ohne unmittelbare Grundstückszufahrten.
- Bestehende Bepflanzung
- Bäume zu pflanzen

**C. VERFAHRENSHINWEISE**

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BauG vom 28.9.1983 bis 28.9.1983 öffentlich ausgelegt.  
Schwindegg, den 28.9.1983  
Bürgermeister: [Signature]

b) Die Gemeinde Schwindegg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.9.1983 den Bebauungsplan gem. § 10 BauG als Satzung beschlossen.  
Schwindegg, den 28.9.1983  
Bürgermeister: [Signature]

Das Landratsamt Muhlendorf a. Inn hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 20.12.1982 Az. 61-610/2 Sg. 35/4tg gemäß § 11 i.V.m. § 147 Abs. 3 BauNVO § 2 Abs. 1 ZustVBauG/StBauFG genehmigt.  
Muhlendorf a. Inn, den 19.4.1983  
Rambold  
Landrat

d) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 28.9.1983 bis 28.9.1983 gem. § 12 BauG am 28.9.1983 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BauG rechtsverbindlich.  
Schwindegg, den 28.9.1983  
Bürgermeister: [Signature]

**BEBAUUNGSPLAN  
SCHWINDEGG  
"AM RATHAUS 1"  
GEMEINDE SCHWINDEGG  
LANDKREIS MÜHLDORF**

M : 1 : 1000  
Einm. 1:0,00 1983  
Nr. [ ]

Die Planunterlagen entsprechen dem Stand der Vermessung aus dem Jahre 1981.  
Die Ergänzung des Baubestandes erfolgte durch das Architekturbüro  
Dipl.-Ing. FH Erich Thalmeyer  
8253 Buchbach, Hauptstraße 4  
Buchbach, den 25.05.1982  
geänd. 02.08.1982, geänd. 18.10.83  
Der Entwurfsverfasser:

Dipl.-Ing. FH Architekt  
Erich Thalmeyer  
8253 Buchbach  
Hauptstr. 4, Tel. 0 80 86 / 237