

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEBEGEBT OST I SCHWINDEGG

KAPITELGRUNDLAGE
AMTL. KATASTERBLATT M 1:1000
NR. NO 7-2311
VERMESSUNGSAMT MÜHLENDORF a. INN 1983
STAND 18. FEB. 1987

- ### A) FESTSETZUNGEN
- (Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz)
- Art und Maß der Nutzung der Bauflächen und Baugebiete**
 - 1.1** **GE** **Gewerbegebiet (gemäß § 8 Baunutzungsverordnung)**
Im GE sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB(A)/m² tags und 60 dB(A)/m² nachts überschreitet. Die flächenbezogenen Schalleistungspegel können nur dann überschritten werden, wenn entsprechende Lärmschutzmaßnahmen (z.B. geschlossene Bebauung mit dazwischenliegenden Lärmschutzvorrichtungen) getroffen werden, die den immissionswirksamen Anteil entsprechend reduzieren.
 - 1.2** **GEE** **Gewerbegebiet mit Einschränkungen**
Im GEE sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts überschreitet. Die flächenbezogenen Schalleistungspegel können nur dann überschritten werden, wenn entsprechende Lärmschutzmaßnahmen (z.B. geschlossene Bebauung mit Lärmschutzwall zum Ornauer Bach hin) getroffen werden, die den immissionswirksamen Anteil entsprechend reduzieren. Die Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen nachzuweisen.
 - 1.3** Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind innerhalb der in Ziff. 1.1 und 1.2 der Festsetzungen genannten Baugebiete bis zu zwei Wohnungen je Baugrundstück für Aufsichts- u. Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber u. Betriebsleiter zulässig.
 - 1.4** Im GE u. GEE sind folgende Betriebsarten nicht zugelassen:
a) Betriebe und Anlagen, die nach der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV - vom 24.7.85 (BGBl. S. 1586) einer Genehmigung bedürfen.
b) Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Baumaterial sowie Autowerkplätze, Lagerplätze als selbständige Anlagen (bis zur halben Größe der überbaubaren Fläche) zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.
c) Einzelhandelsbetriebe mit über 700 qm Verkaufsfläche (Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließl. Gänge, Treppen, Ständflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster u. Freiflächen soweit dem Kunden zugänglich.)
 - Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Art der Nutzung**
 - 1.6** Das zulässige Maß der Nutzung für das Gewerbegebiet (GE u. GEE) ergibt sich gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung. Die GFZ wird auf 0,4 festgesetzt.
- 2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
 - 2.1** Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
 - 2.2** Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO darf durch Vordächer, Rampen und Einbausvorbauten max. 1,50 m betragen.
 - 2.3** Firstrichtung der Hauptgebäude.
 - 3. Mindestgröße und Mindestabmessungen der Baugrundstücke**
 - 3.1** Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1000 qm.
 - 3.2** Die Mindestbreite der Baugrundstücke beträgt in den überbaubaren Grundstücksabschnitten 25 m.
 - 3.3** Die Grundstücksteilungen dürfen nur so vorgenommen werden, daß ein Mindestabstand von 5 m zum Gebäude (incl. 2 m-Grenzbepflanzung laut Ziff. 25.3) verbleibt.
Die in Art. 6 und 7 BayBO aufgeführten Mindestabstandsflächen werden durch diese Festsetzung ausgeschlossen.
 - 4. Flächen für Stellplätze und Garagen**
 - 4.1** Lagerplätze und Stellplätze für Kfz sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baurealm) zulässig.
 - 4.2** Die Fläche zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie darf zu max. 50 % für Stellplätze herangezogen werden. Die Restfläche dieses Streifen ist gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.
 - 5.-10. entfällt**
 - 11. Verkehrsflächen und Erschließung**
 - 11.1** **Stassenverkehrsfläche**
 - 11.2** **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
 - 11.3** **Straßenbegrenzungslinie**
 - 11.4** **Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern.**
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung von über 1,0 m Höhe unzulässig.
Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstammige Bäume, deren Krone auf einer Höhe von 2,0 m beginnt.
 - 12. entfällt**
 - 13. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen**
 - 13.1** **Gemeinde-Abwasserkanal im Trennsystem**
 - 13.2** **20 kV Freileitung (zu beiseiten)**
 - 13.3** **Trafestation**
 - 14. entfällt**
 - 15. Öffentliche und private Grünflächen**
 - 15.1** **Öffentliche Grünflächen bzw. gliedernes Straßenbegleitgrün.**

- 15.2** **Grünstreifen**, nicht eingefriedeter Grünstreifen mit 1,5 m Breite
- 16.-19. entfällt**
- 20. Maßnahmen zur Landschaftspflege**
 - 20.1** **Die Bepflanzung an den Uferbereichen des Ornauer Baches und an den dortigen Böschungen sind in ihrem Bestand zu sichern, zu erhalten und entsprechend zu pflegen.**
- 21.-22. entfällt**
- 23. Gebiete mit Verwendungsverboten**
 - 23.1** **Die mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Gebieten ist die Verwendung von Stoffen, durch die die Luft erheblich verunreinigt wird, verboten.**
- 24. entfällt**
- 25. Bindungen für Bepflanzungen**
 - 25.1** Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten.
Es sind mind. so viele Säme zu pflanzen, daß auf 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum bodentüchtiger Art kommt.

Für mindestens 20 % der gärtnerisch zu gestaltenden Flächen ist eine Umpflanzung mit Ziergehölzen, blühenden Büschen bzw. bodendeckenden Sträuchern vorzuziehen.

Größere zusammenhängende befestigte Flächen (> 200qm) mit Ausnahme von Wegen und Erschließungsstraßen innerhalb der Baugrundstücke, sind durch Rasen- bzw. Grünflächen zu gliedern.

Der Anteil der befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke darf 40 % der unbebauten Flächen nur dann überschreiten, wenn entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (zusätzliche Eingrünung, Bepflanzung, Flächenausgleich, Verwendung von Materialien welche die Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht beeinträchtigen) vorgenommen werden.

Entlang der bestehenden oder durch Teilung neu entstehenden Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke untereinander wird beidseitig der Grenze jeweils ein 2,0 m breiter Streifen als "zu bepflanzen Fläche" festgesetzt und ist mit standortgerechten Blumen und Büschen zu bepflanzen.
Diese Grenzbeplanzung ist privatrechtlich zu sichern.

Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen Freiflächengestaltungspläne gem. Art. 5 BayBO zur Genehmigung vorzulegen.

Die Grundstückszufahrt und die damit verbundene Unterbrechung der Einfriedung wird auf max. 6,0 m begrenzt.
 - 25.2** **Der mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichnete Baumstreifen (mind. 10 m breit) ist mit standortgerechten Großblumen, Kleinblumen und Sträuchern zu bepflanzen und als Dauergrünbepflanzung zu erhalten.**
 - 25.3** **Pflanzgebot gem. § 39 BImSchG für standortgemäße Laubbäume.**
 - 25.4** **Pflanzgebot gem. § 39 BImSchG für standortgemäße Gehölze und Strauchgruppen.**
Dieser Pflanzstreifen darf nicht von Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen unterbrochen werden.
- 26. entfällt**
- 27. Geltungsbereich**
 - 27.1** **Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.**
- 28. Vermessung**
 - 28.1** **Vermessung in Metern, z.B. 6 m**
- 29. Bauliche Gestaltung**
 - 29.1** In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BImSchG werden gem. Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.
 - 29.2** Die Rohdeckoberkante über dem Kellerschob darf max. 1,20 m (in Verbindung mit Laderampen), bei Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden i.S. des § 8 BauNVO max. 0,30 m über der Straßenoberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße in Straßennitte liegen.
 - 29.3** Kellerschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abbochungen des Gebäudes freigelegt werden. Ausnahmeweise kann an höchstens zwei Gebäudesiten auf jeweils 1/2 der Wandlänge max. 2,50 m tief abgegraben werden.
 - 29.4** Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung der Gebäude.
 - 29.5** Die Hauptbaukörper dürfen in ihrer Größe eine überbaute Fläche von 1200 qm nicht überschreiten. Eine max. Gebäudebreite von 30 m und eine max. Gebäudelänge von 60 m darf nicht überschritten werden.
 - 29.6** Kamine, Silos oder ähnlich wirkende bauliche Anlagen sind in das Gebäude einzubetten. Ausnahmen können gestattet werden, wenn ein harmonisches Einfügen in die Gesamtsituation durch geeignete Maßnahmen erreicht wird.
 - 29.7** Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien zulässig:
Verputzte, gestrichene Mauerflächen, Sichtbeton, Naturstein, Glas, Holz in hell- bis mittelbraunen Farb- tönen, mitgestrichenes oder -beschichtetes Metall und ebene Asbestzementplatten.

- 29.6** Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien nicht zugelassen:
Grellfarbige oder glänzende Materialien, Mischbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen, Kunststoff-Folien, Gummhäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

Bei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden (gem. § 8 Abs. 2.2 BauNVO) sind Fensterlose Fassaden unzulässig.
Art. 29 BayBO (Brandwände) bleibt hiervon unberührt.

Solaranlagen (Solar Kollektoren) sind zulässig, wenn sie im Einklang mit der Gestaltung des Gebäudes stehen.

Als Dachform sind Pult-, Sattel- und Shed-Dächer zulässig mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad bis max. 25 Grad.

Haupt- und Nebengebäude auf einem Baugrundstück müssen gleiche Dachneigungen aufweisen.

Die Dachdeckung der geneigten Dächer ist mit Profilblech und Dachplatten in ziegelroter bis rotbrauner Farbe zulässig.
Ausnahmen siehe Ziff. 29.8 der Festsetzungen.

Die max. Wandhöhe der Gebäude in den überbaubaren Grundstücksflächen beträgt 7,50 m, gemessen von Straßenoberkante in Straßennitte bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeoberkante mit der Dachhaut.
Die max. Firsthöhe der Gebäude in den überbaubaren Grundstücksflächen beträgt 10,50 m gemessen von Straßenoberkante in Straßennitte.

Dachneigungen sind unzulässig.

Alle Gebäude sind in gedeckten Farbtonen zu halten. Grelle Anstriche sowie Signal- und Leuchtfarben sind unzulässig.

Nebenanlagen bzw. Gemeinschaftsanlagen

Nebenanlagen wie Trafostationen oder ähnliche sind in Form, Farbe, Material und Dachart den übrigen Gebäuden anzupassen.

Abfallbehälter sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder durch dichte Begrünung un- auffällig in das Baugebiet einzufügen.

Werbeanlagen

Innerhalb der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedung ist je Zufahrt nur eine bis zu 1,5 m große, max. 3 m lange Werbeanlage zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher als 3 m über der aus dem Baugrundstück erschließenden Straßenoberkante liegen.

Es ist nur eine Werbeanlage je Gebäude, die mit dem Bauwerk fest verbunden ist, zulässig. Diese Werbeanlage darf nicht größer als 3,0 qm sein. Die Oberkante der Dachkante darf auf keinen Fall überschritten werden.

Nicht zugelassen sind Werbeanlagen an der Einfriedung sowie aufgeständerte Schriften, außerdem Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, sich bewegende Werbeanlagen, Fahnen jeder Art (mit Masthöhen über 6,50 m) und beleuchtete Werbeanlagen die in die freie Landschaft wirken.

Einfriedigungen

Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen, seitlichen und rückseitigen Grundstücksgrenzen sind nur als mit Hecken hinterpflanzte Maschendrahtzäune in einer Höhe bis zu 2,0 m zulässig.

Im Bereich der Wohnbebauung entlang der Staatsstraße sind Holzzäune mit senkrechter Latung und maximal 1,0 m Höhe über Straßenoberkante auszubilden.

Türen und Tore sind aus folgenden Material und nur in der selben Höhe wie die Zäune zulässig:
Pfeiler aus verputzten, gestrichenen Mauerwerk, Sichtbeton oder Stahl;
Torkonstruktion aus Stahlrahmen mit senkrechten Stäben.
 - 29.21** Im Bereich der Grundstückseinfahrten ist die Einfriedung 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.
- ### B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE
- Bestehende Grundstücksgrenzen**
 - Aufzunehmende Grundstücksgrenzen**
 - Vorgeschlagene Grundstücksteilung im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung**
 - Flurstücknummer, z. B. 240**
 - Vorhandene Wohngebäude**
 - Vorhandene Nebengebäude**
- Erschließungsvoraussetzungen:**
- A** **Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserseitigenanlage anzuschließen.**
Alle Gebäude sind gegen Grund- und oberflächennasser zu sichern.
Bei der Genehmigung von Bauvorhaben ist damit zu rechnen, daß die hochwasserseitige Anlage von baulichen Anlagen, gasdichte Keller sowie die auftrags- u. abschwemmische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen verlanzt wird.
 - A** **Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.**

C) VERFAHRENSVERMERKE

- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 07.08.87 (No. 21187) vom 20.01.87 im Rathaus Schwindegg öffentlich ausgestellt.
Schwindegg, den 19. Sep. 1990
(1. Bürgermeister)
- Die Gemeinde Schwindegg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 12.09.1990 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Schwindegg, den 19. Sep. 1990
(1. Bürgermeister)
- Dem Landratsamt Mühldorf a. Inn wurde der Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt bestätigte mit Bescheid vom 30.7.1990, daß der Bebauungsplan nach § 11 Absatz 3 Satz 2 BauGB Kraft Gesetzes als nicht beanstandet gilt und außerdem kein Beanstandungsgrund vorliegt.
Mühldorf a. Inn, den 21.09.1990 Landratsamt

Rambold, Landrat
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde an 13.09.1990 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab 13.09.1990 eingesehen werden.
Schwindegg, den 19. Sep. 1990
(1. Bürgermeister)

GEMEINDE SCHWINDEGG
LANDKREIS MÜHLENDORF a. INN
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
GEWERBEBEGEBT - OST I
M 1: 1000

Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches Liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Schwindegg erlaubt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den § 1, 2, 2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (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 **S a t z u n g**.

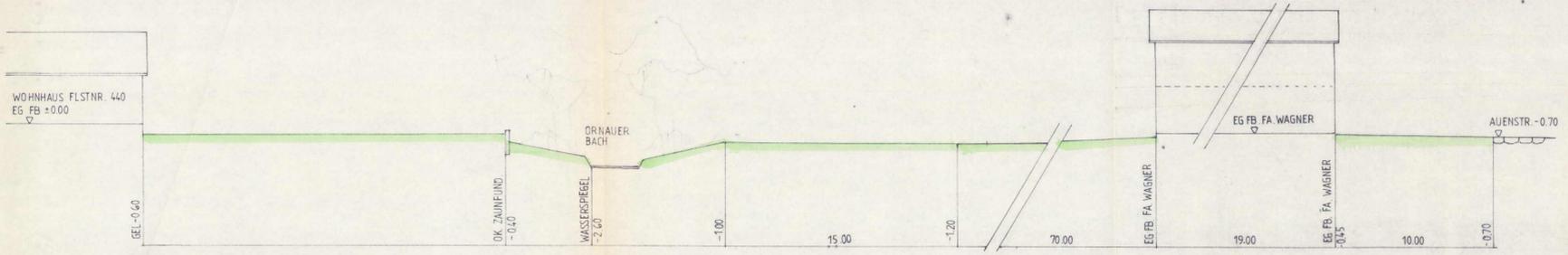
Bertigungsdaten:

Vorentwurf	am 25.02.1987;	Entwurf	am 25.03.1987
		Geändert	am 19.06.1987
		Geändert	am 30.09.1987
		Geändert	am 11.11.1987
		Geändert	am 01.03.1988
			am 20.02.1990

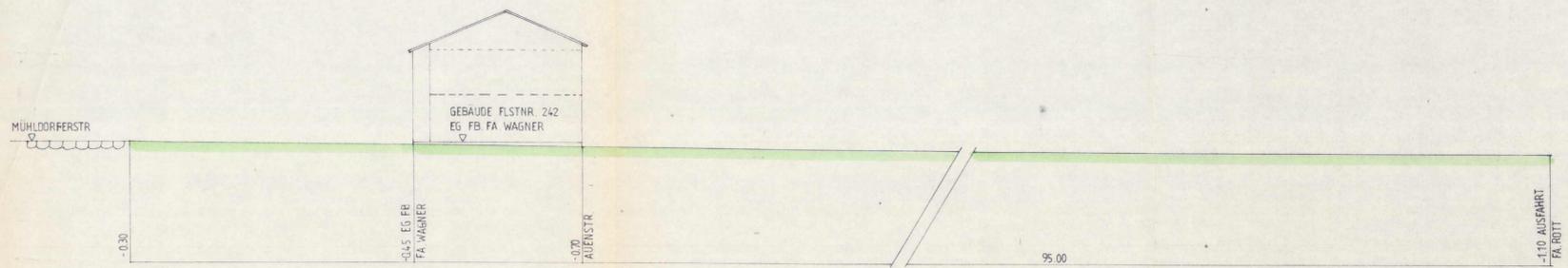
AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE SCHWINDEGG, M 1: 5000

FLANVERFASSTER: ARCHITEXT - DIPL.-ING. PH. TH. SCHWARZENÖCK
HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6
8255 SCHWINDEGG
TELEFON 08082 / 5252

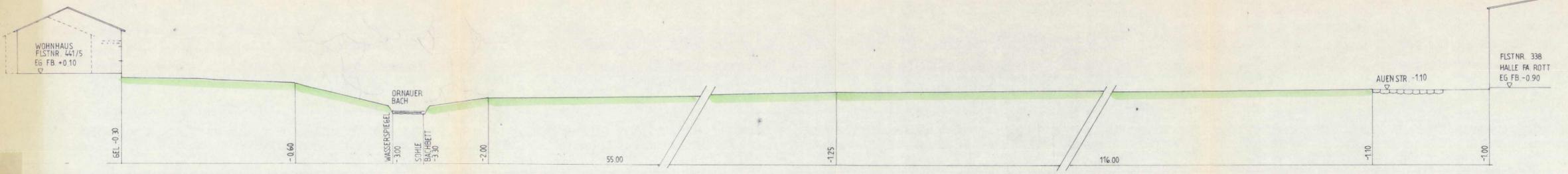
W. A. H.
SP. 31.000



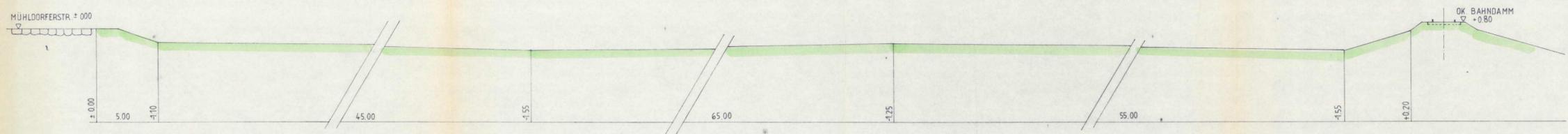
SCHNITT A - A



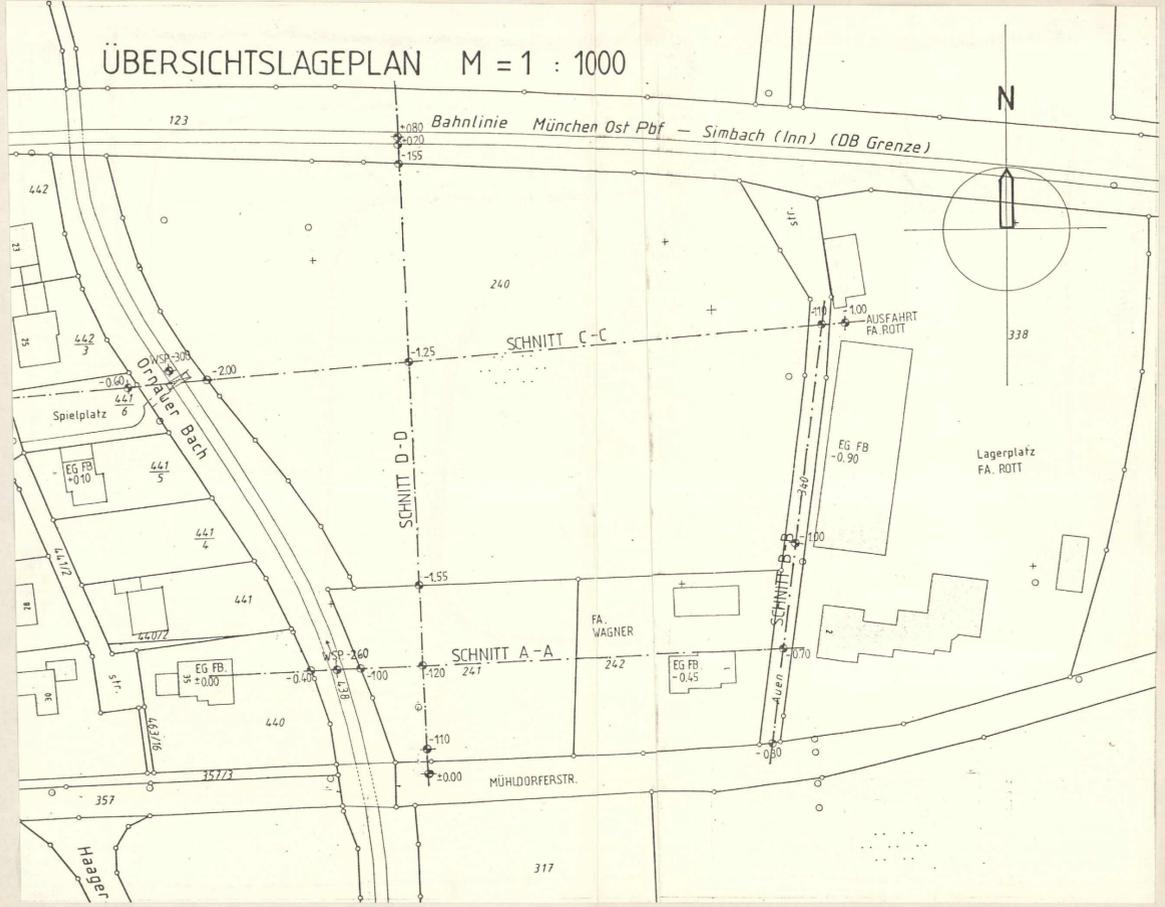
SCHNITT B - B



SCHNITT C - C



SCHNITT D - D



GELÄNDESCHNITTE
 M = 1 : 200
 ZUM BEBAUUNGSPLAN
 GEWERBEGEBIET
 SCHWINDEGG - OST

Verwaltungsgemeinschaft
 Schwindegg
 11. OKT. 1984
 Tgb. Nr. 4088
 EAPL

Vormache
 Baum 6.12.84
 OS wegen
 Wallhöhe

GENAUE MASSE SIND ZU ÜBERPRÜFEN!
 BUCHBACH, DEN 10.10.84 DER ARCHITEKT:



Dipl. Ing. FH Architekt
Erich Thalmeyer
 82531 Buchbach
 Hauptstr. 4, Tel. 08086/237