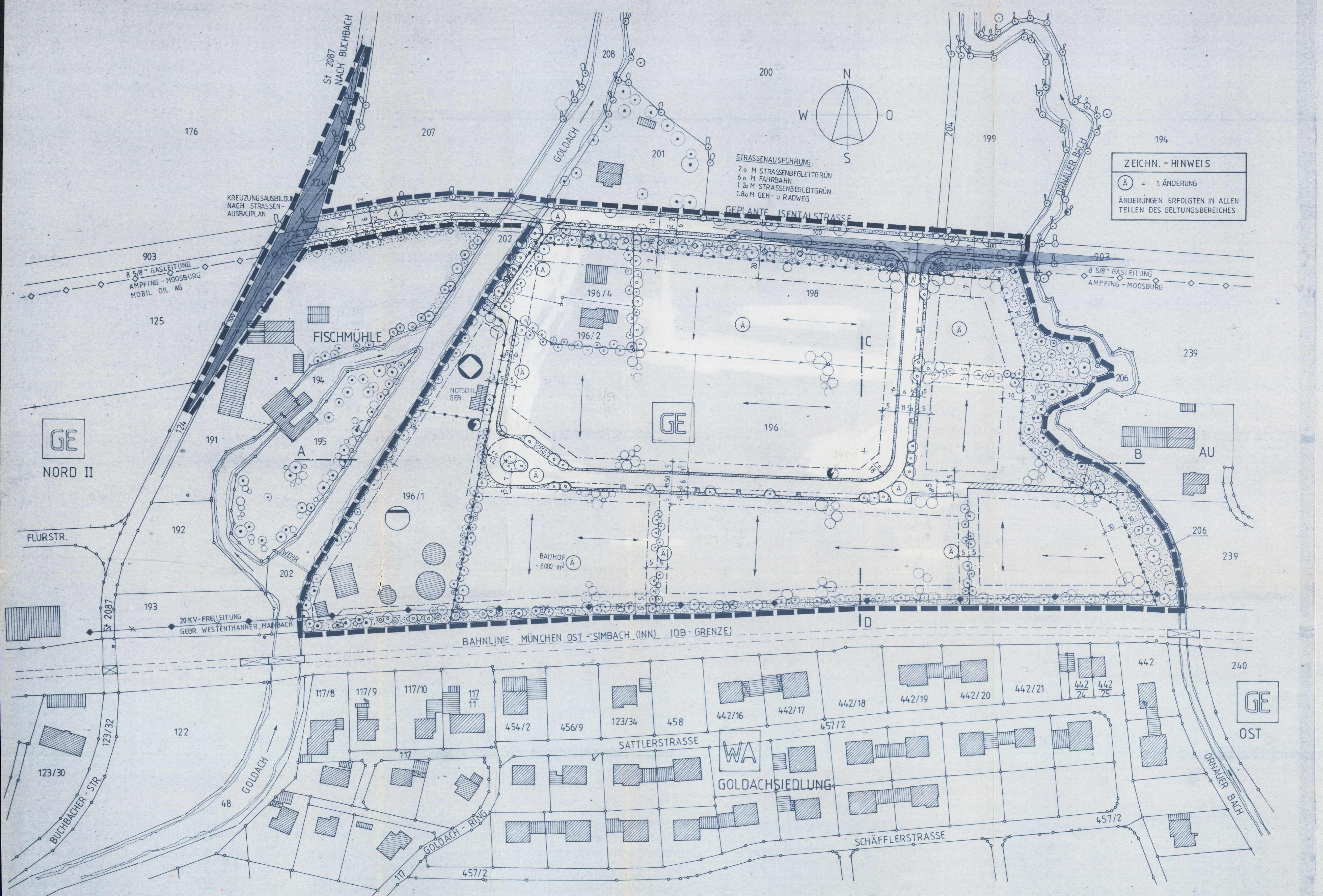
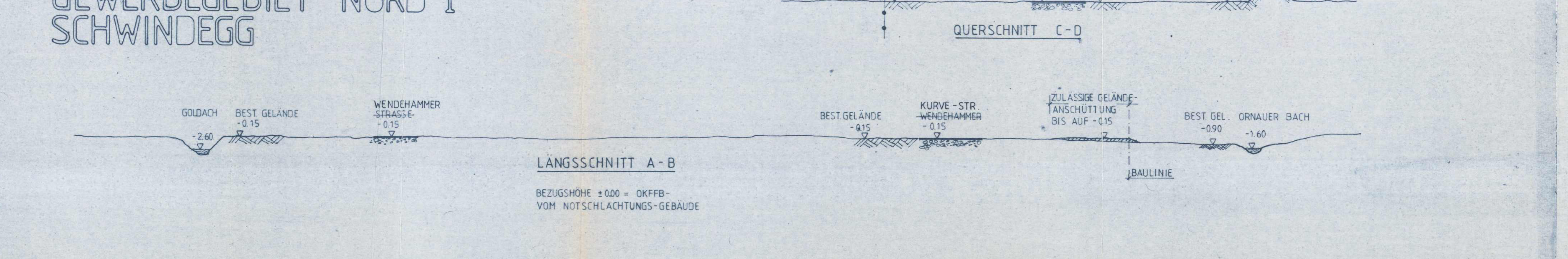


BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET NORD I SCHWINDEGG



A) FESTSETZUNGEN

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

1. Art und Maß der Nutzung der Bauflächen und Baugebiete

1.1 GE — Gewerbegebiet (gemäß § 8 Baunutzungsverordnung)

1.2 Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind innerhalb der in Ziff. 1.1 der Festsetzungen genannten Baugebiete bis zu zwei Wohnungen je Baugrundstück für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

1.3 Im GE sind folgende Arten von Betrieben 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 Autowrackplätze. Lagerplätze als unselbständige Anlagen (bis zu einer Größe von 1/3 der überbaubaren Fläche) zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

c) Einzelhandelsbetriebe mit über 700 qm Verkaufsfläche. (Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, einschl. Gänge, Treppen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster und Freiflächen soweit sie dem Kunden zugänglich sind.) ~~Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche unter 700 qm sind~~ nur zulässig, wenn sie sich nach Art, Lage ~~oder Umfang~~ auf die Verwirklichung der Ziele ~~der Raumordnung~~ und Landesplanung oder auf die ~~städtebauliche~~ Entwicklung und Ordnung nur unwesentlich ~~auswirken können. (§ 11 Abs. 3 BauNVO)~~

1.4 Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Art der Nutzung

1.5 Das zulässige Maß der Nutzung für das Gewerbegebiet (GE) ergibt sich gem. § 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 Eingangsvorbauten max. 1,50 m betragen.

2.3 Firstrichtung der Hauptgebäude. Die Firstrichtungen müssen parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße verlaufen.

3. Mindestgröße und Mindestabmessungen der Baugrundstücke

3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1000 qm.

3.2 Die Mindestbreite der Baugrundstücke beträgt in den bebaubaren Grundstücksabschnitten 25 m.

3.3 Die Grundstücksteilungen dürfen nur so vorgenommen werden, daß ein Mindestgrenzabstand 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 (Bauraum) zulässig.

4.2.1 = (Ä) Die Nutzungstrennlinie ist sowohl nach Norden zur Isentalstraße hin, als auch nach Osten zum Ornauer Bach die Grenze des Grünstreifens. Während in diesem Grünstreifen jede andere Nutzung ausgeschlossen ist, kann der Bereich zwischen Baugrenze und Nutzungstrennlinie zu 100 % mit Kfz-Stellplätzen belegt werden.

4.2.2 Die Fläche zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie darf zu max. 50 % für Stellplätze herangezogen werden. Die Restfläche dieses Streifens ist gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

5.-10. entfällt

11. Verkehrsflächen und Erschließung

11.1 Staßenverkehrsfläche

11.2 = (Ä) entfällt

11.3 Wirtschaftsweg zur Unterhaltung des Ornauer Baches. Dieser Wirtschaftsweg kann nur im oberen Drittel ausgebaut und zur Erschließung der Baugrundstücke herangezogen werden. Die restlichen zwei Drittel zum Ornauer Bach hin sind als Sandstreudecke auszubilden.

11.4 Straßenbegrenzungslinie

11.5 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 hochstämmige Bäume, deren Krone auf einer Höhe von 2.0 m beginnt.

11.6 Öffentliche Parkplätze

12. entfällt

13. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

13.1 8 5/8 " Gasleitung

13.2 20 kV Freileitung (zu beseitigen)

13.3 Trafostation

14. Flächen für Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen

14.1 Vollbiologische Kläranlage der Gemeinden Schwindegg und Obertaufkirchen mit zur Zeit 5000 Einwohnergleichwerten.

14.2 Kurzfristige Zwischenlagerung und/oder Verwertung von Garten- bzw. sonstigen Abfällen in offenen Containerboxen und Notschlachtungsgebäude.

15. Öffentliche und private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen bzw. gliederndes Straßenbegleitgrün. Bei Zu- und Abfahrten der Baugrundstücke kann das Straßenbegleitgrün im erforderlichen Ausmaß (max. 6 m laut Ziff. 25.5) unterbrochen werden.

16.-19. entfällt

20. Maßnahmen zur Landschaftspflege

Die Bepflanzung an den Ufer-Bereichen von Goldach und Ornau und an den dortigen Böschungen sind in ihrem Bestand zu sichern, zu erhalten und entsprechend zu pflegen.

21.-22. entfällt

23. Gebiete mit Verwendungsverboten

GE — Auf dem mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Gebiet 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. soviele Bäume zu pflanzen, daß auf 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum bodenständiger Art kommt.

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

25.2 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.

25.3 Entlang der bestehenden oder durch Teilung neu entstehenden Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke untereinander wird beiderseitig der Grenze jeweils ein 2,0 m breiter Streifen als "zu bepflanzende Fläche" festgesetzt und ist mit standortgerechten Bäumen und Büschen zu bepflanzen.

Diese Grenzbepflanzung ist privatrechtlich zu sichern.

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

25.5 Die Grundstückszufahrt und die damit verbundene Unterbrechung des Grünstreifens zwischen Straßenbegrenzung und Einfriedung wird auf max. 6,0 m begrenzt.

25.6 Der mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichnete Baumstreifen (mind. 10 m breit) ist mit standortgemäßen Großbäumen, Kleinbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und als Dauergrünbepflanzung zu erhalten.

25.7 Pflanzgebot gem. § 39 BBauG für standortgemäße Laubbäume.

25.8 Pflanzgebot gem. § 39 BBauG für standortgemäße Gehölze und Strauchgruppen. Dieser Pflanzstreifen darf nicht von Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen unterbrochen werden.

26. entfällt

27. Geltungsbereich

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

28. Vermaßung

Vermaßung in Metern, z.B. 6 m

29. Bauliche Gestaltung

= (Ä) In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

29.1 Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß 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 Straßenmitte liegen.

29.2 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des Gebäudes freigelegt werden. Ausnahmsweise kann an höchstens zwei Gebäudeseiten auf jeweils 1/2 der Wandlänge max. 2,50 m tief abgegraben werden.

29.3 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung der Gebäude. Die Hauptbauköper 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.

29.4 Kamine, Silos oder ähnlich wirkende bauliche Anlagen sind in das Gebäude einzubeziehen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn ein harmonisches Einfügen in die Gesamtsituation durch geeignete Maßnahmen erreicht wird.

29.5 Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien zulässig:

Verputzte, gestrichene Mauerflächen, Sichtbeton, Naturstein, Glas, Holz in hell- bis mittelbraunen Farbtönen, mattgestrichenes oder -beschichtetes Metall und ebene Asbestzementplatten.

29.6 Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien n i c h t zugelassen:

Grellfarbige oder glänzende Materialien, Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen, Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

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

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

29.9 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.

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

29.11 Die max. Wandhöhe der Gebäude in den bebaubaren Grundstücksflächen beträgt 7,50 m, gemessen von Strassenoberkante in Straßenmitte bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.

Die max. Firsthöhe der Gebäude in den bebaubaren Grundstücksflächen beträgt 10,50 m gemessen von Straßenoberkante in Straßenmitte.

29.12 Dacheinschnitte sind unzulässig.

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

Nebenanlagen bzw. Gemeinschaftsanlagen

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

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

Werbeanlagen

29.16 Innerhalb der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedung ist je Zufahrt nur eine bis zu 1,5 qm große, max. 3 m lange Werbeanlage zulässig.

Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher als 3 m über der das Baugrundstück erschließenden Staßenoberkante liegen.

29.17 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.

29.18 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.

Einfriedungen

29.19 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen, seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur als mit Hecken hinterpflanzte Maschendrahtzäune in einer Höhe bis 2,0 m zulässig.

29.20 Türen und Tore sind aus folgendem Material und nur in der selben Höhe wie die Zäune zulässig: Pfeiler aus verputztem, gestrichenem 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

Aufzuhebende Grundstücksgrenzen

z.B. 196 — Flurstücknummer, z.B. 196

Vorhandene Wohngebäude

Vorhandene Nebengebäude

Erschließungsvoraussetzungen: = (Ä) Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Alle Gebäude sind gegen Grund- und Oberflächenwasser zu sichern. Bei der Genehmigung von Bauvorhaben ist damit zu rechnen, daß die hochwasserdichte Anlage von baulichen Anlagen, wasserdichte Keller sowie die auftriebs- u. abschwemmsichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen verlangt wird.

Maßentnahme: = (Ä) Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet: keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

C) VERFAHRENSVERMERKE = (A) komplett

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 30. Juni 1989 bis 02. Aug. 1989 im Rathaus Schwindegg öffentlich ausgelegt.

Schwindegg, den 22. März 1990

(1. Bürgermeister) [Unterschrift]

2. Die Gemeinde Schwindegg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 31. Okt. 1989 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den 22. März 1990

(1. Bürgermeister) [Unterschrift]

3. Dem Landratsamt Mühldorf wurde der Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB angezeigt.

Mühldorf, den 30. 03. 90

[Siegel: LANDRATSAMT MÜHLDORF] [Unterschrift]
Rambold
Landrat

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 03. März 1990 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab 03. März 1990 eingesehen werden.

Schwindegg, den 22. März 1990

[Siegel: GEMEINDE SCHWINDEGG] (1. Bürgermeister) [Unterschrift]

GEMEINDE SCHWINDEGG

LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEWERBEGEBIET NORD I

M 1 : 1000

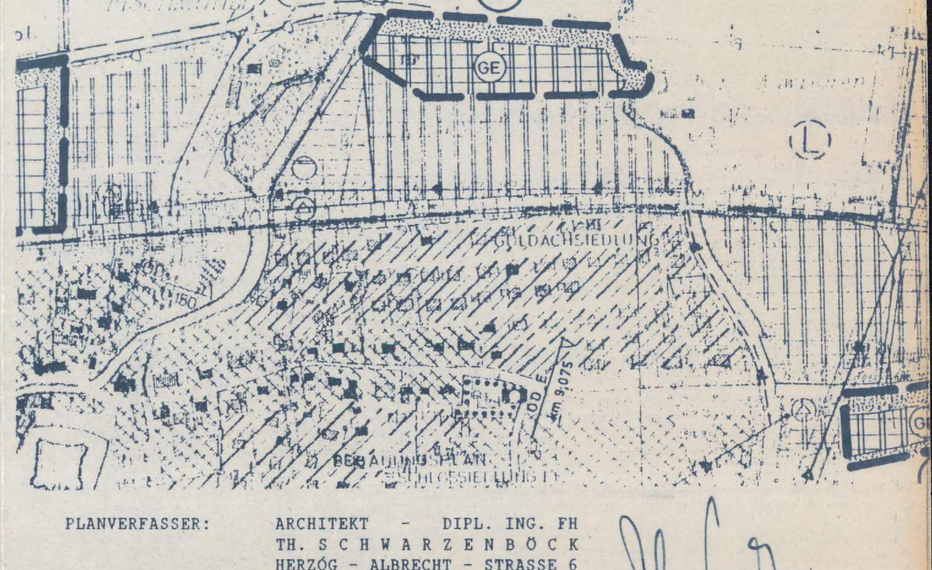
Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Schwindegg erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den § 1, 2, 3, 8 und 9 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) diesen Bebauungsplan als S a t z u n g.

Fertigungsdaten:

Vorentwurf	am 24.10.1986;	Entwurf	am 27.01.1987
		Geändert	am 09.02.1988
			am 13.06.1989
			am 31.10.1989

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE SCHWINDEGG M 1 : 5000
VOM 26.02.82 , MIT 2. ÄNDERUNG VOM 22.09.1988



PLANVERFASSER: ARCHITEKT - DIPL. ING. FH
TH. S C H W A R Z E N B Ö C K
HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6
8 2 5 5 S C H W I N D E G G
TELEFON 08082 / 5 2 5 2

2.4.90

BP-34.001