

GEMEINDE SCHWINDEGG  
LANDKREIS MÜHLDFORD A.INN

TEXT- u. PLANTEIL mit BEGRÜNDUNG

# DECKBLATT Nr. 01

ZUM BEBAUUNGSPLAN

Landratsamt  
Mühlhof a. Inn  
Eing.: 28. Sep. 2009

## „GEWERBEGEBIET NORD II“

M 1 : 1000

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst nur die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Schwindegg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 BGBl. I S. 2986), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 22.07.2008, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 20.12.2007

diese

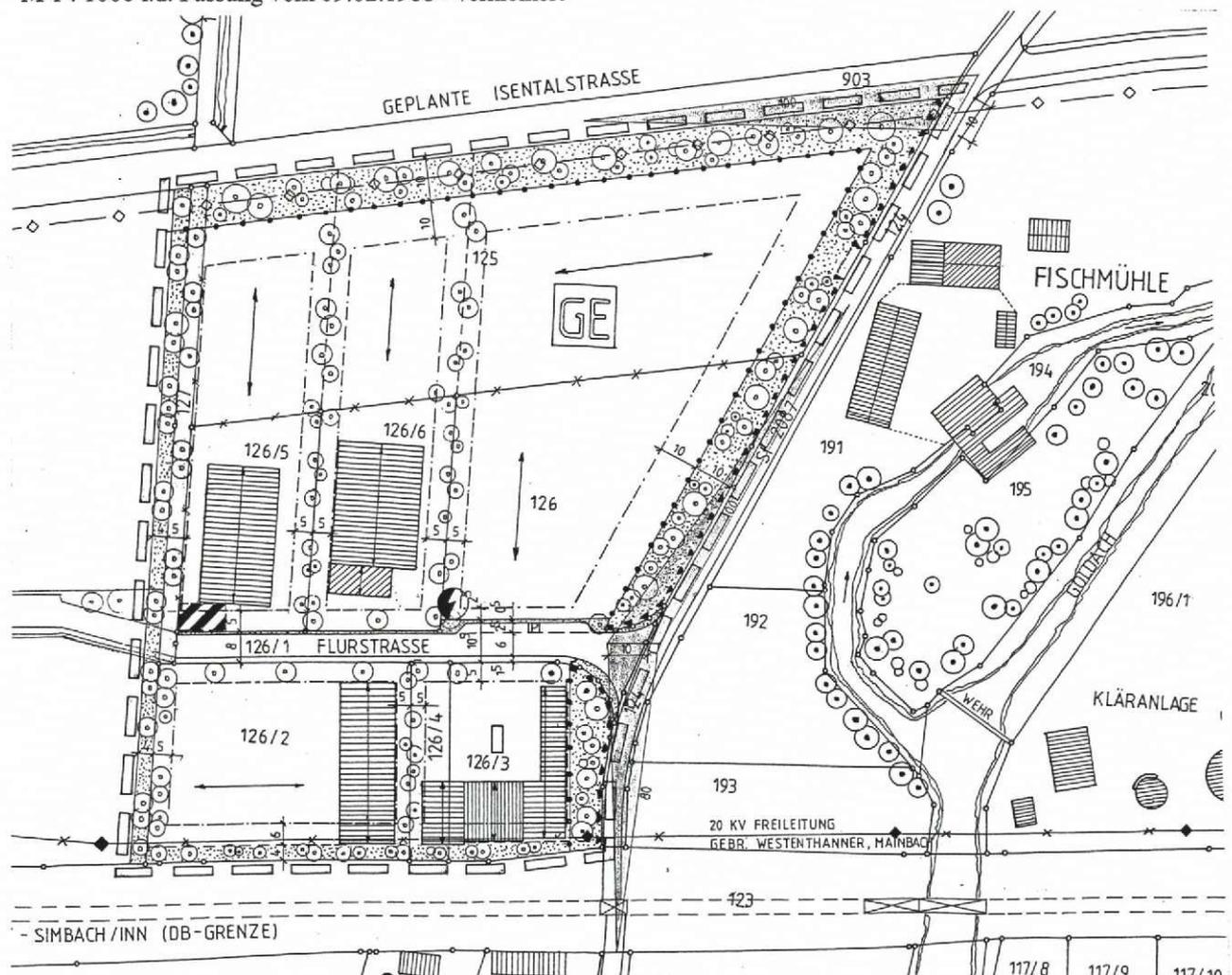
**Bebauungsplan-Änderung als Satzung**

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 08.12.2008  
16.12.2008

Entwurf am 03.03.2009  
Geändert **Ä** am 28.04.2009

AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN B-PLAN DER GEMEINDE SCHWINDEGG  
M 1 : 1000 i.d. Fassung vom 09.02.1988 - verkleinert



THOMAS SCHWARZENBÖCK, DIPL.ING.FH  
ARCHITEKT und STADTPLANER  
HERZOG-ALBR.-STR. 6, 84419 SCHWINDEGG  
TELEFON 08082 / 9420-6 FAX 08082 / 9420-7  
e-mail: [info@schwarzenboeck.com](mailto:info@schwarzenboeck.com)

SCHWINDEGG, DEN

03.03.2009



0 10 m 20 m

ÄNDERUNGSBEREICH

GEMEINDE SCHWINDEGG  
 LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

DECKBLATT NR. 01 PLANTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN  
 "GEWERBEGBEIT NORD II"

M 1 : 1000

FERTIGUNGSDATEN:  
 VORENTWURF AM 08.12.2008 ENTWURF AM 03.03.2009  
 GEÄNDERT : 16.12.2008 GEÄNDERT (Ä) AM 28.04.2009

PLANVERFASSER :  
 THOMAS SCHWARZENBOCK, DIPL.ING.FH  
 ARCHITEKT und STADTPLANER  
 HERZOG - ALBR.-STR. 6, 84419 SCHWINDEGG  
 TEL: 08082/9420-6 - FAX : 08082/9420-7  
 e-mail: info@schwarzenboeck.com

SCHWINDEGG

Bahnhof München - Simbach

## A) FESTSETZUNGEN

Der Textteil - Festsetzungen ist von nachfolgenden Ergänzungen betroffen, bis auf diese Änderungen gilt unverändert der rechtskräftige Bebauungsplan in der Fassung vom 09.02.1988

### Ergänzende bzw. geänderte Festsetzungen:

Die Nummerierung erfolgt analog bzw. fortlaufend zum rechtskräftigen B-Plan

1.3 Im GE sind folgende Arten von Betrieben nicht zugelassen

- a) = unverändert
- b) = unverändert
- c) Großflächige Einzelhandelsbetriebe  
im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

2.3 entfällt

3.3 Bei Grundstücksteilungen muss ein Mindestgrenzabstand von 3,50 m zum Gebäude, inkl. 2-m-Grenzbepflanzung lt. Ziff. 25.3 verbleiben.



## 10. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind



Innere Begrenzung der 20 m Anbauverbotszone zur St 2084 nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG

11.9



Von Bepflanzung und Stellplätzen freizuhaltende Fläche in der straßenseitigen Vorplatzzone als Wendefläche für den Anlieferungsverkehr, diese Flächenfreihaltung ist privatrechtlich zu sichern.

11.10



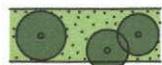
Öffentl. Feld- und Waldweg, unversiegelt

## 14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser und Abfallstoffen

14.1 Parkplätze, Stellplätze sowie Hof- und Fahrflächen sind durchlässig zu gestalten (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrassen oder versickerungsfähige Pflastersysteme).

14.2 Anfallende Dachabwässer sind auf den Baugrundstücken in ausreichend dimensionierten Regenspeicher-Schächten mit Abflusssdrossel zu sammeln und gedrosselt in den öffentlichen RW-Kanal abzuleiten.

15



Öffentliche Grünflächen bzw. gliederndes Straßenbegleitgrün. Bei Zu- und Abfahrten der Baugrundstücke kann das Straßenbegleitgrün im erforderlichen Ausmaß unterbrochen werden.

25.5

Die Grundstückszufahrt und die damit verbundene Unterbrechung des Grünstreifens zwischen Straßenbegrenzung und Einfriedung wird auf max. 10 m begrenzt.

27.1



Räumlicher Geltungsbereich der vereinfachten Bebauungsplan-Änderung im Planteil

Die Änderungen im Textteil beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des B-Planes.

29.6

entfällt

29.13

entfällt

29.16

Je Grundstück ist ein Pylon mit max. 6,0 m Höhe über OK-Fertigfußboden des Bauwerkes im EG zulässig.

29.17

Werbeanlagen an den Bauwerken sind so anzubringen, dass sie die Dachkanten nicht überragen. Je Giebel ist eine Werbefläche von max. 10 m<sup>2</sup> zulässig.

29.18

Ä

Unzulässig sind Werbeanlagen an der Einfriedung und innerhalb der Anbauverbotszone und der Grünflächen zur St 2084. Ebenso unzulässig sind aufgeständerte Schriften, Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, sich bewegende Werbeanlagen, Fahnen mit Masthöhen über 6,50 m und beleuchtete Werbeanlagen, die in die freie Landschaft wirken und/oder den Straßenverkehr

Ä

beeinträchtigen, oder die Aufmerksamkeit der Kraftfahren stören können.

**B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN u. HINWEISE**

Der Textteil - Hinweise ist von Änderungen nicht betroffen,  
es gilt unverändert der rechtskräftige B-Plan in der Fassung vom 09.02.1988

C) Verfahrensvermerke zur B-Planänderung nach § 13 BauGB: "GE-Nord II"

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.01.2009 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:**

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 03.03.2009 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2009 bis einschließlich 16.04.2009 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 06.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird

3. **BETEILIGUNG der BEHÖRDEN:**

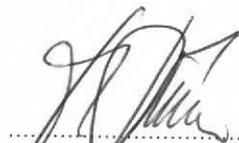
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2009 bis einschließlich 16.04.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. **Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.04.2009 diese Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 03.03.2009, geä. 28.04.2009 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den 19. Mai 2009



  
.....  
Dr. Dürner, 1. Bürgermeister

5. **Bekanntmachung:**

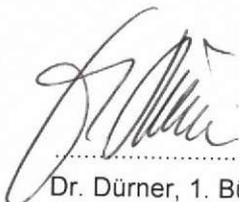
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 24.09.2009. Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Schwindegg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Schwindegg, den 28. Sep. 2009



  
.....  
Dr. Dürner, 1. Bürgermeister

**D) Begründung zur B-Plan-Änderung**

der GEMEINDE SCHWINDEGG

**DECKBLATT Nr. 01**

vom 03.03.2009

Geändert (Ä)

am 28.04.2009

für das Gebiet:

**„GEWERBEGEBIET NORD II“**

umfassend die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

**1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Bebauungsplan-Änderung wurde aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan und dem rechtskräftigen Bebauungsplan " GEWERBEGEBIET NORD II" der Gemeinde Schwindegg i.d. Fassung vom 09.02.1988 entwickelt.

**2. Ziel und Zweck der B-Planänderung**

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

Die Änderung lt. Deckblatt **01** erfolgt vorwiegend im nördlichen Bereich des B-Planes und soll eine geordnete Bebauung der Fl-Nr. 125 ermöglichen.

Für die beiden neu gebildeten Grundstücke in der nordwestlichen Ecke wird eine öffentliche Straßenanbindung hergestellt, die Grundstücke an der Buchbacherstraße erhalten im Bereich der Grundstücksgrenze eine gemeinsame Ein-/Ausfahrt, die aus Gründen der Verkehrssicherheit mit einem größeren Abstand zum Kreisverkehr neu platziert wurde.

Entlang der Buchbacher Str. wird bis zum Kreisverkehr ein Gehweg neu angelegt, dafür wird die Eingrünungsfläche in diesem Bereich von bisher 10 m auf 5 m Breite zurückgenommen.

Ergänzend wurden Festsetzungen aktualisiert und angepasst sowie bei Zwischengrenzen Grenzabstände der Baugrenzen auf 3,50 m zugelassen.

Der Änderungsbereich hat eine Fläche von **ca. 1,7000 ha**.

**3. Wesentliche Auswirkungen der B-Planänderung**

Die Reduzierung der Abstandsflächen bei den Zwischengrenzen wird für dieses Gewerbegebiet städtebaulich vertretbar gesehen, da die festgesetzten Abstände immer noch über den Anforderungen nach Art. 6 BayBO liegen.

Es ist daher nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

**4. Verfahrenshinweise:**

Die Bebauungsplan-Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

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

(Ä)

**Änderung vom 28.04.2009:**

Die Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, von Behörden und sonstigen Trägern öffentl. Belange nach §§ 3.2 und 4.2 BauGB wurden in die B-Planänderung eingearbeitet.

Schwindegg, 03.03.2009  
geändert: 28.04.2009

Der Planverfasser

.....  
Architekt Thomas SchwarzenböckSchwindegg, den **19. Mai 2009**

.....  
Dr. Dürner, 1. Bürgermeister