

A) FESTSETZUNGEN

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs 1 BauGesetzbuch)

I. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplanes ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschosfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert.
- 1.3 **II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstwert
- 1.4 **I+D** 1 Vollgeschöß und Dachgeschöß

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksanteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- 2.2 Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan in Gebäudelausrichtung anzuordnen. Dies gilt auch für die Garagen.
- 2.3 Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.4 Doppelhaushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden, sie sind Trauf- und Firstgleich ohne Versatz auszubilden.
- 3. entfällt

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.1 Flächen-Umgrenzung für Garagen. Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen. Abweichend von dieser Festsetzung können die Garagen auch im Hauptbaukörper integriert werden.

- 4.2 Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind. 5,0 m
- 4.3 Fläche für private Stellplätze, Stauraumtiefe mind. 5,0 m
- 5-10 entfällt

11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 11.2 Eigentümernweg unversiegelt
- 11.3 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 12. entfällt

13. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

- 13.1 Trafostation

14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

- 14.1 Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Eigentümerwege sind überwiegend durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfügt, Pflaster, Rasengrünstreife, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämte Kies- oder Schotterdecke). Die Beläge sind zwecks einheitlicher Gestaltung mit der Gemeinde abzustimmen.
- 14.2 Die anfallenden Dachabwässer müssen auf den Baugrundstücken durch ausreichend dimensionierte Sickerschächte (Mindestmaße: Durchmesser 1,5 m, Tiefe 2,0 m) beseitigt werden.

15. Öffentliche und private Grünflächen

- 15.1 Öffentliche Grünflächen bzw. gliederndes Straßenbegleitgrün. Bei Zu- und Abfahrten der Baugrundstücke kann das Straßenbegleitgrün im erforderlichen Ausmaß (max. 6,0 m) unterbrochen werden.
- 15.2 Private, nicht einzufriedene Flächen als straßenseitige Vorgartenzonen mit Pkw-Stellplätzen, Hauszugang und Garagenzufahrt. Diese Vorgartenzonen sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- 16. entfällt

17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- 17.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang in Absprache mit der Kreisverwaltungsbehörde zulässig, sofern sie durch ein flaches Gefälle in die natürliche Geländeform einbezogen sind. Steil herausragende Böschungen und Terrasserungen sind unzulässig.

18. Flächen für die Landwirtschaft

- 19-20 entfällt

21. Flächen mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit

- 21.1 Im Privateigentum stehende Wendefläche, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. Diese Fläche ist privatrechtlich zu sichern, befristet bis zur Herstellung der Straßenfortführung im westlichen Anschluß (gestrichelte Darstellung).

25. Bindungen für Bepflanzungen

- 25.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbäum bodenständiger Art (einschl. Obstbäume) zu pflanzen. Dabei ist Art 47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.7.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) und die beigefügte Pflanzliste (Anhang) zu beachten.
- 25.2 Das Anpflanzen von buntblaubigen Laubgehölzen sowie blauenadeligen Nadelgehölzen ist in den Vorgärten unzulässig.
- 25.3 Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemäße, heimische Laubbäume
- 25.4 Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für Obstbäume
- 25.5 Der mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichnete private Grünstreifen ist mit Obstbäumen zu bepflanzen und als Dauergrünbepflanzung zur freien Landschaft zu erhalten.
- 26. entfällt

27. Geltungsbereich

- 27.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. Vermaßung

- Vermaßung in 1:1000, z.B. 4,0 m

29. Bauliche Gestaltung

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

Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:

- klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform,
- geneigtes Satteldach,
- große Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkonen und Freisitzen,
- Lochfassade mit überwiegendem Anteil geschlossener Flächen.

Höhenerwicklung der Gebäude:

- 29.1.1 Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, daß Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.
- 29.1.2 Die Oberkante des Erdgeschöß-Fertigfußbodens wird, wegen Überschwemmungsgefahr von der Isen her, auf 0,50 m über natürlichem Gelände festgesetzt.
- 29.1.3 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Geländehöhe festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauer mit Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:
I-D max. 4,60 m.
II max. 6,50 m.

Form und Gestaltung der Baukörper

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

Gestaltung des Daches

- 29.3.1 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen, soweit zeichnerisch nicht anders festgesetzt. Es sind nur Satteldächer zulässig.
- 29.3.2 Die Dachneigung wird von 33 bis max. 38 Grad festgesetzt. Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.
- 29.3.3 Als Dacheindeckung werden naturrote Ziegel festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich auch auf Garagen und Nebenanlagen. Für Anbauten (Wintergärten) sind auch Glasdächer zulässig.
- 29.3.4 Dachgauben mit einer max. Ansichtfläche von 1,75 m² sind nur als stehende Giebel- oder Schleppegauben bei Dachneigungen ab 35 Grad zulässig. Die Summe der Gaubennsichtflächen darf 10 % der jeweiligen Dachseite (vertikale Ansichtfläche) nicht überschreiten.

- 29.3.5 Dachflächenfens., sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1,00 qm Glasfläche je Fenster zugelassen. Dachflächenfenster neben Dachgauben und Dachschneitte mit stehenden Fenstern sind unzulässig.
- 29.3.6 Kamine dürfen nicht an Außenwänden angeordnet sein und müssen so angeordnet sein, daß sie in Firsthöhe austreten.
- 29.3.7 Dachüberstände von Garagengrenzbauteilen bis max. 0,50 m auf das Nachbargrundstück sind zulässig. Dies ist privatrechtlich zu sichern.

29.4. Fassadengestaltung

- 29.4.1 Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen. Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Flächen über 1,20 qm sind durch Sprossen oder Rahmen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Fenstergrößen müssen gleichgenigte Diagonalen aufweisen.
- 29.4.2 Balkone sind in Holz auszuführen. Überockbalkone sind nur zulässig, wenn sie umlaufend sind und keine Gebäudeinschnitte erfolgen.
- 29.4.3 Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk und Holz zulässig.
- 29.4.4 Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszuführen und in hellen Tönen zu streichen. Stark strukturierte Putze, Zierputze sowie grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig. Sockel, Unter- und Kellerschosse dürfen von den Wandflächen durch Zeichnung oder unterschiedliche Farbanstriche nicht abgesetzt werden.

- 29.4.5 Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Faserzementplatten o.ä. sind unzulässig. Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz oder Mauerwerk ausgeführt werden.
- 29.4.6 Holzschalungen sind mit stehender Verbreiterung auszuführen.
- 29.4.7 Holzteile dürfen nur mit transparenten Imprägniermitteln oder Lacken behandelt werden, bei denen die natürliche Maserung des Holzes sichtbar bleibt. Grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig.

Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen

- 29.5.1 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder im baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen. Mülltonnenboxen in Sicht-, Waschbeton o.ä. sind unzulässig.

29.6. Einfriedungen

- 29.6.1 Bei Grundstücken, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, müssen die Zäune mind. 1,0 m zurückgesetzt werden.
- 29.6.2 Bei mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen (siehe Ziff. 15.2) darf die Einfriedung erst auf der grundstückseitigen Begrenzungslinie errichtet werden.
- 29.6.3 Die Einfriedungen sind so zu gestalten, daß ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist.
- Die Errichtung von Mauern, Stützmauern u. Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen ist unzulässig.
- Einfriedungen sind nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzäun) von max. 1,00 m Höhe zulässig.
- Eingangstüren u. Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführung herzustellen.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- B.1 Bestehende Grundstücksgrenzen
- B.2 Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- B.3 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- B.4 422 Fürstückennummer, z.B. 422
- B.5 Vorhandene Wohngebäude
- B.6 Vorhandene Nebengebäude
- B.7 Vorgeschlagene Bebauung
- B.8 Parzellen-Nummer, z.B. 5
- B.9 entfällt

Erschließungs-voraussetzungen:

- Die Gebäude sind vor Bezugfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluß. Die Kabelvertikalschranke werden aus gestalterischen Gründen nicht auf den Straßenflächen, sondern auf den Baugrundstücken der einzelnen Anschlierer, integriert in den Gartenzäunen aufgestellt.
- Als netztechnischen Gründen ist eine Kabelverlegung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 9 notwendig (Ringleitung).
- Alle Gebäude sind gegen Grund-, Oberflächenwasser und Überschwemmungsgefahr zu sichern. Die baulichen Anlagen sind bis mind. 50 cm über OK-vorb Gelände (siehe Festsetzung 29.1.2) wasserdicht auszuführen.
- Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behalten und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, daß eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu besorgen ist.
- Befüll- und Entlüftungsöffnungen von Tankanlagen sind mind. 1,0 m über Gelände anzuordnen. Einstiegschächte von Erdtanks sind mit wasserdichten Verschlüssen zu versehen. Tankanlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.
- Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen gemäß Art. 37 BayWG angezeigt werden.

Immissionen:

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach örtlichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000 Nr. NO 7-23-8 Vermessungsamt Mühlendorf a. Inn 1983, Stand: Febr. 1994

Maßentnahme:

Pflanzzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

B.10 PFLANZLISTE ZU BEBAUUNGSPLAN - FESTSETZUNG - ZIFF. 25 (Standortgemäße, heimische Laubbäume und Sträucher)

- B.10.1 **GROSSBAUME:**
 - Privatbereich: Heister 2 xv., 200 - 250 cm Höhe
 - Öffentlicher Bereich: Hochstämme 3 xv., m.B. 14 - 16 cm STU
 - Acer platanoides Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus Bergahorn
 - Betula pendula Sandbirke
 - Fagus sylvatica Rotbuche
 - Fraxinus excelsior Gem. Esche
 - Quercus robur Stieleiche
 - Tilia cordata Winterlinde
- B.10.2 **KLEINBAUME:**
 - Privatbereich: Heister 2 xv., 125 - 150 cm Höhe
 - Obstbäume: Hochstamm (alte Lokalsorten)
 - Acer campestre Feldahorn
 - Alnus glutinosa Schwarzerle
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Prunus avium Vogel-Kirsche
 - Sorbus aucuparia Gem. Eberesche
 - (wahlweise Obstbäume)
- B.10.3 **STRAUCHER:**
 - 2 xv., o.B. 100 - 150 cm
 - Cornus mas Kornelkirsche
 - Cornus sanguinea Echter Hartriegel
 - Corylus avellana Haselnuß
 - Prunus spinosa Schlehdorn
 - Rhamnus frangula Faulbaum
 - Salix caprea Sal-Weide
 - Sambucus nigra Holunder
 - Sambucus racemosa Trauben-Holunder
 - Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- B.10.4 **HECKEN:**
 - 2 xv., o.B. 60 - 100 cm
 - Acer campestre Feldahorn
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Fagus sylvatica Rotbuche
- B.10.5 **NEGATIVLISTE FÜR DIE BEPFLANZUNG:**
 - Chamaecyparis Scheinzypresse (in allen Arten)
 - Ligustrum vulgare Liguster
 - Taxus baccata Eibe
 - Thuja Lebensbaum (in allen Arten)

07-1994

C) VERFAHRENSVERMERKE ZUR BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG: "WÖRTH-SÜD"

- 1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:** Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 04.02.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 03.02.94 öffentlich bekanntgemacht. Schwindegg, den 7. Nov. 1994
- 2. **BÜRGERBETEILIGUNG:** Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 04.02.94 bis 04.03.94 stattgefunden. Schwindegg, den 7. Nov. 1994
- 3. **AUSLEGUNG:** Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.03.1994 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.94 bis 02.05.94 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 31.03.94 öffentlich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Schwindegg, den 7. Nov. 1994
- 4. **SATZUNG:** Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.06.94 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 91 der BayBO (Bay RS 2132-1-4) als Satzung beschlossen. Schwindegg, den 7. Nov. 1994
- 5. **ANZEIGE AN DAS LANDRATSAMT MÜHLDORF A. INN:** Die Gemeinde hat am 28.06.94 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan am 26.07.94 nach § 12 Abs. 1 BauGB angezeigt. Schwindegg, den 7. Nov. 1994
- 6. **UNBEDENKLICHKEITSBECSHEINIGUNG:** Das Landratsamt Mühlendorf a. Inn hat mit Beschluß vom 04.09.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom 08.03.94 genehmigt, daß der am 28.06.94 als Satzung beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom 08.03.94 keine weiteren Rechtsvorschriften verstößt, vorausgesetzt, die in diesem Bescheid näher bezeichneten Auflagen. Mühlendorf a. Inn, den 14. 11. 94
- 7. **BEKANNTMACHUNG:** Die Bekanntmachung nach § 12 BauGB erfolgte durch die Anstalt am 25. 09.94. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten (Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00, Donnerstag auch von 14.00 bis 18.00 Uhr) in der Geschäftsstelle der Gemeinde Schwindegg zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt des Bebauungsplans wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Schwindegg, den 7. Nov. 1994

GEMEINDE SCHWINDEGG

LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

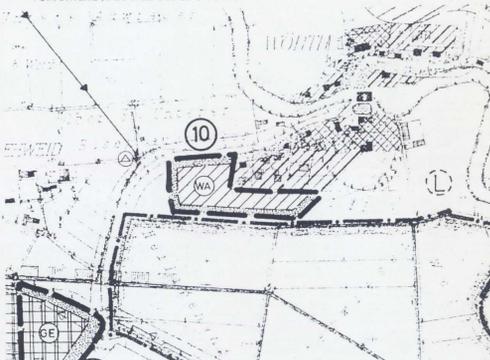
WÖRTH-SÜD I

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 **Satzung**.

Fertigungsdaten:
Vorentwurf am 18.02.1994; Entwurf am 08.03.1994
Geändert am 28.06.1994

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE SCHWINDEGG M 1 : 5000 VOM 26.02.82, MIT 3. ÄNDERUNG VOM 24.05.1993



PLANVERFASSER: ARCHITEKT - DIPL.-ING. THOMAS SCHWARZENBOCK, HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6, 84419 SCHWINDEGG, TELEFON (089) 215252, FAX (089) 215844

LANDKREIS MÜHL DORF a. INN

Landratsamt
Mühl dorf a. Inn
Einge. 28. JULI 1994
Nr.

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

WÖRTH-SÜD I

M 1 : 1000

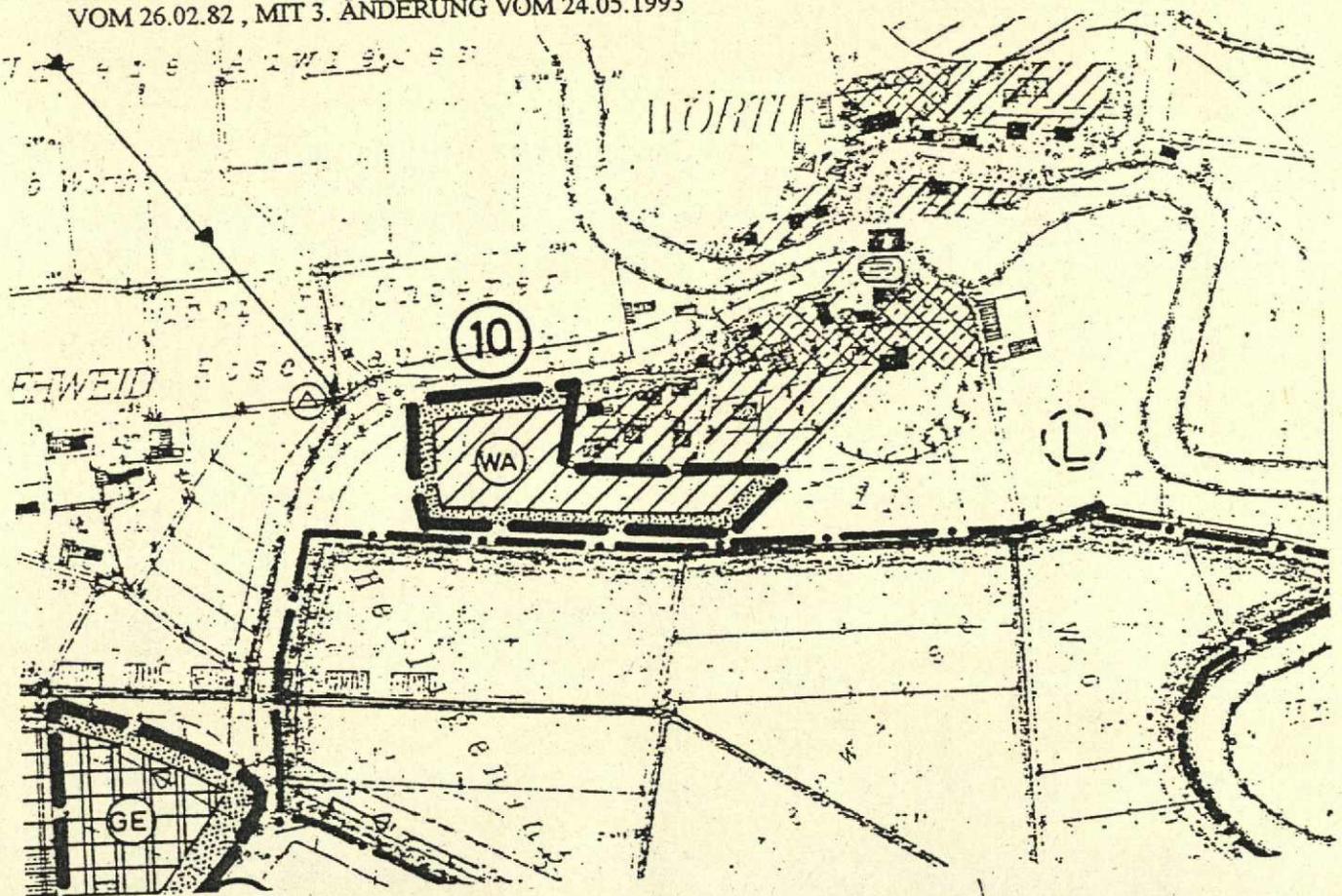
Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

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 **Satzung**.

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 18.02.1994; Entwurf am 08.03.1994
Geändert (A) am 28.06.1994

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE SCHWINDEGG M 1 : 5000
VOM 26.02.82 , MIT 3. ÄNDERUNG VOM 24.05.1993



PLANVERFASSER:

ARCHITEKT - DIPL. ING. THOMAS SCHWARZENBÖCK
HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6, 84419 SCHWINDEGG
TELEFON 08082 / 5252 - FAX 08082 / 5844

(Handwritten signature and scribbles)

A) FESTSETZUNGEN

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

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplanes ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschosfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert:
- II, I+D** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): **max. 0,35** und
 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO): **max. 0,50**
- Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei Ermittlung der Geschosfläche mitzurechnen.
- 1.3 **II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstwert
- 1.4 **I+D** 1 Vollgeschos und Dachgeschos

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt:
- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.2 Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan in Gebäudelängsrichtung anzuordnen. Dies gilt auch für die Garagen.
 Andere untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
- ←→ Firstrichtung
- 2.3 Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.4 Doppelhaushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden, sie sind Trauf- und Firstgleich ohne Versatz auszubilden.

3. entfällt

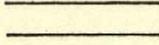
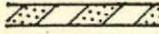
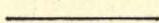
4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.1  Flächen-Umgrenzung für Garagen.
 Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen. Abweichend von dieser Festsetzung können die Garagen auch im Hauptbaukörper integriert werden.

Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Neigung und Dachmaterial einheitlich und ohne Absatz auszuführen. Die ersteingereichte Garage hat Vorrang.

- 4.2  Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind. 5,0 m
- 4.3 St Fläche für private Stellplätze, Stauraumtiefe mind. 5,0 m
- 5.-10. entfällt

11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 11.2  Eigentümerweg unversiegelt
- 11.3  Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 12. entfällt

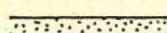
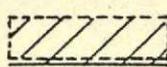
13. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

- 13.1  Trafostation

14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

- 14.1 Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Eigentümerwege sind überwiegend durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke). Die Beläge sind zwecks einheitlicher Gestaltung mit der Gemeinde abzustimmen.
- 14.2 Die anfallenden Dachabwässer müssen auf den Baugrundstücken durch ausreichend dimensionierte Sickerschächte (Mindestmasse: Durchmesser 1.5 m, Tiefe 2.0 m) beseitigt werden.

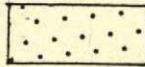
15. Öffentliche und private Grünflächen

- 15.1  Öffentliche Grünflächen bzw. gliederndes Straßenbegleitgrün. Bei Zu- und Abfahrten der Baugrundstücke kann das Straßenbegleitgrün im erforderlichen Ausmaß (max. 6,0 m) unterbrochen werden.
- 15.2  Private, nicht einzufriedende Flächen als straßenseitige Vorgartenzone mit Pkw-Stellplätzen, Hauszugang und Garagenzufahrt. Diese Vorgartenbereiche sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- 16. entfällt

17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- 17.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang in Absprache mit der Kreisverwaltungsbehörde zulässig, sofern sie durch ein flaches Gefälle in die natürliche Geländeform einbezogen sind. Steil herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig.

18. Flächen für die Landwirtschaft



Flächen für die Landwirtschaft

- 19.-20. entfällt

21. Flächen mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit

- 21.1



Im Privateigentum stehende Wendefläche, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. Diese Fläche ist privat-rechtlich zu sichern, befristet bis zur Herstellung der Straßenfortführung im westlichen Anschluß (gestrichelte Darstellung).

25. Bindungen für Bepflanzungen

- 25.1

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 200 m² Grundstückfläche ist mind. 1 Laubbaum bodenständiger Art (einschl. Obstbäume) zu pflanzen.

Dabei ist Art.47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.7.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) und die beigefügte Pflanzliste (Anhang) zu beachten.

- 25.2

Das Anpflanzen von buntlaubigen Laubgehölzen sowie blaunadeligen Nadelgehölzen ist in den Vorgärten unzulässig.

- 25.3



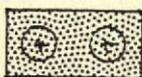
Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemäße, heimische Laubbäume

- 25.4



Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für Obstbäume

- 25.5



Der mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichnete private Grünstreifen ist mit Obstbäumen zu bepflanzen und als Dauergrünbepflanzung zur freien Landschaft zu erhalten.

- 26.

entfällt

27. Geltungsbereich

- 27.1



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. Vermaßung



Vermaßung in Metern, z.B. 4,0 m

29. Bauliche Gestaltung

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

Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:

- klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform,
- geneigtes Satteldach,
- große Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkonen und Freisitzen,
- Lochfassade mit überwiegendem Anteil geschlossener Flächen.

29.1**Höhenentwicklung der Gebäude:**

29.1.1

Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, daß Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.

29.1.2 (Ä)

Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens wird, wegen Überschwemmungsgefahr von der Isen her, auf **0,50 m** über natürlichem Gelände festgesetzt.

29.1.3

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauer mit Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:

(Ä)

H

I+D max. **4,60 m**,

(Ä)

II max. **6,50 m**.**29.2****Form und Gestaltung der Baukörper**

29.2.1

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

29.3**Gestaltung des Daches**

29.3.1

Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen, soweit zeichnerisch nicht anders festgesetzt. Es sind nur Satteldächer zulässig.

29.3.2

Die Dachneigung wird von **33 bis max. 38 Grad** festgesetzt. Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.

29.3.3

Als Dacheindeckung werden naturrote Ziegel festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich auch auf Garagen und Nebenanlagen. Für Anbauten (Wintergärten) sind auch Glasdächer zulässig.

29.3.4

Dachgauben mit einer max. Ansichtsfläche von 1,75 m² sind nur als stehende Giebel- oder Schleppgauben bei Dachneigungen ab 35 Grad zulässig. Die Summe der Gaubenansichtsflächen darf 10 % der jeweiligen Dachseite (vertikale Ansichtsfläche) nicht überschreiten.

- 29.3.5 Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1.00 qm Glasfläche je Fenster zugelassen.
Dachflächenfenster neben Dachgauben und Dacheinschnitte mit stehenden Fenstern sind unzulässig.
- 29.3.6 Kamine dürfen nicht an Außenwänden liegen und müssen so angeordnet sein, daß sie in Firstnähe austreten.
- 29.3.7 Dachüberstände von Garagengrenzbauten bis max. 0,50 m auf das Nachbargrundstück sind zulässig. Dies ist privatrechtlich zu sichern.

29.4. Fassadengestaltung

- 29.4.1 Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen.
Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Flächen über 1,20 qm sind durch Sprossen oder Rahmen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Fenstergrößen müssen gleicheneigige Diagonalen aufweisen.
- 29.4.2 Balkone sind in Holz auszuführen. Übereckbalkone sind nur zulässig, wenn sie umlaufend sind und keine Gebäudeeinschnitte erfolgen.
- 29.4.3 Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk und Holz zulässig.
- 29.4.4 Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszuführen und in hellen Tönen zu streichen. Stark strukturierte Putze, Zierputze sowie grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig.
Sockel, Unter- und Kellergeschosse dürfen von den Wandflächen durch Zeichnung oder unterschiedliche Farbanstriche nicht abgesetzt werden.
- 29.4.5 Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Faserzementplatten o.ä. sind unzulässig.
Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz oder Mauerwerk ausgeführt werden.
- 29.4.6 Holzschalungen sind mit stehender Verbretterung auszuführen.
- 29.4.7 Holzteile dürfen nur mit transparenten Imprägniermitteln oder Lacken behandelt werden, bei denen die natürliche Maserung des Holzes sichtbar bleibt. Grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig.

29.5 Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen

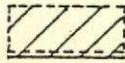
- 29.5.1 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder im baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen.
Mülltonnenboxen in Sicht-, Waschbeton o.ä. sind unzulässig.

29.6

Einfriedungen

29.6.1

Bei Grundstücken, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, müssen die Zäune mind. 1,0 m zurückgesetzt werden.



Bei mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen (siehe Ziff. 15.2) darf die Einfriedung erst auf der grundstückseitigen Begrenzungslinie errichtet werden.

29.6.2

Die Einfriedungen sind so zu gestalten, daß ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist.

Die Errichtung von Mauern, Stützmauern u. Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen ist unzulässig.

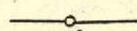
29.6.3

Einfriedungen sind nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max. 1,00 m Höhe zulässig.

Eingangstüren u. Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.

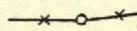
B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

B.1



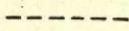
Bestehende Grundstücksgrenzen

B.2



Aufzuhebende Grundstücksgrenzen

B.3



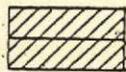
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

B.4

422

Furstücknummer, z.B. 422

B.5



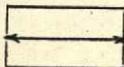
Vorhandene Wohngebäude

B.6



Vorhandene Nebengebäude

B.7



Vorgeschlagene Bebauung

B.8



Parzellen-Nummer, z.B. 5

B.9

entfällt

**Erschließungs-
voraussetzungen:**

Die Gebäude sind vor Bezugfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Ⓐ

Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluß. Die Kabelverteilerschränke werden aus gestalterischen Gründen nicht auf den Straßenflächen, sondern auf den Baugrundstücken der einzelnen Anschließer, integriert in den Gartenzäunen aufgestellt.

Ⓐ

Aus netztechnischen Gründen ist eine Kabelverlegung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 9 notwendig (Ringleitung).

Ⓐ

Alle Gebäude sind gegen Grund-, Oberflächenwasser und Überschwemmungsgefahr zu sichern. Die baulichen Anlagen sind bis mind. 50 cm über OK-vorh. Gelände (siehe Festsetzung 29.1.2) wasserdicht auszuführen.

Ⓐ

Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, daß eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu besorgen ist.

Ⓐ

Befüll- und Entlüftungsöffnungen von Tankanlagen sind mind. 1,0 m über Gelände anzuordnen, Einstiegschächte von Erdtanks sind mit wasserdichten Verschlüssen zu versehen, Tankanlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.

Ⓐ

Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen gemäß Art. 37 BayWG angezeigt werden.

Immissionen:

Ⓐ

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000

Nr.: NO 7-23.8

Vermessungsamt Mühldorf a. Inn 1983, Stand: Febr. 1994

Ergänzung des Bau- und Baumbestandes erfolgte durch den Planverfasser.

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

(Standortgemäße, heimische Laubbäume und Sträucher)

B.10.1 GROSSBÄUME:

Privatbereich:	Heister 2 xv., 200 - 250 cm Höhe
Öffentlicher Bereich:	Hochstämme 3xv., m.B. 14 - 16 cm STU
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Ⓐ

B.10.2 KLEINBÄUME:

Privatbereich:	Heister 2xv., 125 - 150 cm Höhe
	Obstbäume: Hochstamm (alte Lokalsorten)
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Gem. Eberesche
(wahlweise Obstbäume)	

Ⓐ

B.10.3 STRÄUCHER:

	2xv., o.B. 100 - 150 cm
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Echter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

B.10.4 HECKEN:

	2xv., o.B. 60 - 100 cm
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche

B.10.5 NEGATIVLISTE FÜR DIE BEPFLANZUNG:

Chamaecyparis	Scheinzypresse (in allen Arten)
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe
Thuja	Lebensbaum (in allen Arten)

Ⓐ

07-1994

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 1.2.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 1.2.94 ortsüblich bekanntgemacht.

Schwindegg, den

Huber 1. Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 14.2.94 bis 14.3.94 stattgefunden.

Schwindegg, den

Huber 1. Bürgermeister

3. AUSLEGUNG:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.03.1994 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.4.94 bis 12.5.94 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 11.2.94 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Schwindegg, den

Huber 1. Bürgermeister

4. SATZUNG:

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 23.6.94 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 91 der BayBO (Bay RS 2132-1-I) als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den

Huber 1. Bürgermeister

5. ANZEIGE AN DAS LANDRATSAMT MÜHLDORF a.INN:

Die Gemeinde hat den am als Satzung beschlossenen Bebauungsplan am nach § 12 Abs. 1 BauGB angezeigt.

Schwindegg, den

Huber 1. Bürgermeister

6. UNBEDENKLICHKEITSBESCHEINIGUNG:

Das Landratsamt Mühlendorf a.Inn hat mit Bescheid vom Az erklärt, daß der am als Satzung beschlossene Bebauungsplan in der Planfassung vom gegen keinerlei Rechtsvorschriften verstöße, vorausgesetzt, die Gemeinde befolgt die in diesem Bescheid näher bezeichneten Auflagen.

Mühlendorf a.Inn, den

Landratsamt

7. BEKANNTMACHUNG:

Die Bekanntmachung nach § 12 BauGB erfolgte durch Aushang an die Amtstafel am Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten (Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00, Donnerstag auch von 14.00 bis 18.00 Uhr) in der Geschäftsstelle der Gemeinde Schwindegg zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt des Bebauungsplans wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Schwindegg, den

Landratsamt Mühlendorf a. Inn
Huber 1. Bürgermeister
Einge. 28. JULI 1994
Nr.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nr. der GEMEINDE SCHWINDEGG

vom 08.03.1994

Geändert am

am

Geändert 28.06.1994
Mühdorf a. Inn
Einge. 10. NOV. 1994
Nr. Flächen von Flurstücken.....

für das Baugebiet:

WÖRTH-SÜD-I

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

PLANVERFASSER:

ARCHITEKT - DIPL. ING. THOMAS SCHWARZENBÖCK
HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6, 84419 SCHWINDEGG
TELEFON 08082 / 5 2 5 2 - FAX 08082 / 5 8 4 4

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwindegg vom 26.02.1982, geändert 24.05.1993, entwickelt.
2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24.6.1974 - MABI S. 467) besteht nicht.
3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:
Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Planungsgebiet liegt ca. 2.000 m östlich des Ortskerns von Schwindegg. Es schließt im Norden an die vorhandene Ortsbebauung an und geht im Osten, Süden und Westen in die freie Landschaft über.

Das Baugebiet hat eine Größe von 0,9150 ha.

2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	ca. 2500 m,	Volksschule	ca. 2500 m,
Omnibushaltestelle	ca. 180 m,	Versorgungsläden	ca. 2000 m,
Kirche	ca. 200 m		

3. Das Gelände ist eben,
das Grundwasser liegt ca. 2,0 - 2,5 m unter dem Gelände.
4. Der Boden besteht aus reinem Lehm bis ca. 3 m Tiefe, darunter kiesvermischter Lehm. Mit Torfeinlagerungen im Boden muß gerechnet werden.
5. Die Gebäude sind gegen Grundwasser und Hochwasser zu sichern. Die Ausbildung von wasserdichten Wannen ist erforderlich.
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist keine Bebauung vorhanden.

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
WA - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,9150 ha

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

7	I+D-	geschoßige Wohngebäude mit ca.	8 Wohnungen,
2	II-	geschoßige Wohngebäude mit ca.	4 Wohnungen,
ca. 12		Garagen-Stp.	

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von ca. 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Bei durchschnittlicher Belegung von 3,2 Personen/Wohnung, werden dann ca. 40 Personen mit ca. 4 Volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. Flächenverhältnisse:

Brutto-Baufläche (ges. Geltungsbereich)	0,9150 ha (1)	= 100,0 %
aufgeteilt in:		
Flächen für die Landwirtschaft	0,0200 ha (2)	= 2,2 %
Netto-Wohnbauland	0,7770 ha (3)	= 84,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,1060 ha (4)	= 11,6 %
private Verkehrsflächen	0,0120 ha	= 1,3 %
In den Flächen (2) und (3) sind die privaten Flächen für die Ortsrandeingrünung enthalten:	0,2180 ha	= 24,9 % von (1)
In den Flächen (4) sind die öffentlichen Grünflächen (Straßenbegleitgrün) enthalten:	0,0280 ha	= 3,0 % von (1)

Es ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von 13,1 Wohnungen je ha Brutto-Baufläche (1).

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BauGB) bzw. eine Grenzregelung (§§ 80 ff BauGB) nicht erforderlich.

E. Erschließung, Finanzierung

1. Das Baugebiet erhält über die vorhandene Siedlungsstraße und die Kreisstraße Mü 22a Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der "Isener Gruppe".
Der Anschluß ist ab ca. Sommer 1994 möglich.
3. Die Abwasser werden abgeleitet durch Anschluß an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Schwindegg.
Der Anschluß ist ab ca. Sommer 1994 möglich, Kanalnetz im Trenn - System.
Die Oberflächenwasser sind zur Versickerung zu bringen (Festsetzungen Ziff. 14.1 und 14.2).
4. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des "EVU- Isar-Amper-Werk-AG".
Der Anschluß ist ab ca. Sommer 1994 möglich.
5. Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.
6. Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:
Die Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde werden im Haushaltsplan bereitgestellt, die Umlage für die Erschließungskosten erfolgt nach den gültigen Satzungen.

F. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.
Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauBG) ist daher **nicht** erforderlich.
2. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
 - a) öffentliche Auslegung und Anzeigeverfahren - Bebauungsplan
 - b) Projektierung der Erschließungsmaßnahmen für Straßen, Kanal und Wasser.

G. Weitere Erläuterungen

1. Das Baugebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

Änderung vom 28.06.1994:

- Ⓐ Im Textteil des Bebauungsplanes wurden die einzelnen Anregungen aus der Trägeranhörung aufgenommen, im Planteil erfolgten keine Änderungen.
Die Pflanzliste Ziff. B.10 wurde redaktionell gemäß der letzten Abstimmung mit dem LRA-Mü geändert.

Schwindegg, 08.03.1994
Geändert: 28.06.1994

Der Planverfasser:

Architekt Thomas Schwarzenböck

Schwindegg, den **- 7. Nov. 1994**

Huber, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.04.94 mit 12.05.94 in Schwindegg, Rathaus Zi. 1 öffentlich ausgelegt.



Schwindegg, den **- 7. Nov. 1994**

Huber, 1. Bürgermeister