

PP2 Ng
446.279 HÖHENFESTPUNKT

HÖHENFESTPUNKT
PP1 Ng
449.379

HÖHENFESTPUNKT
PP3 Ng
450.87

- Legende:**
- Asphalt (Straße1 und 2)
 - Mineralbeton (Weg 1)
 - Anschluß Feldweg und Hohlweg (Kies)
 - Pflaster mit Rasenfuge (Grundstückseinfahrten)
 - Grünfläche mit Schotterrasen
 - Grünfläche
 - Schutzdamm (Hangwasser)
 - Mulde
 - Sinkkasten
 - Muldeneinlauf
 - Durchlaß
 - Hochpunkt
 - Querneigung
 - Baum
 - Einfahrten
 - Dreizeilermulde
 - Fünfzeilermulde

FFB = MAX. FERTIGFUSSBODENHÖHE - EG
449.75 NN LT. FESTZUGUNG ZIFF. 29.12

GEMEINDE SCHWINDEGG
HÖHENPLAN NACH ZIFFER 29.12
ZUM BEBAUUNGSPLAN
" EBERNHÖLZL - TEIL 3 "

FERTIGUNGSDATEN: ENTWURF: AM 07.02.1995
GEÄ. (Ä) AM 25.04.1995

ARCHITEKT - DIPL.-ING. FH.
TH. SCHWARZENBOCK
HERZOG-ALBRECHT-STRASSE 6
84419 SCHWINDEGG
TEL: 08082 / 5252 FAX: 5844

1.	Lage der Achsen und Ränder sowie die Breite der Grünflächen von Straße 2 nach amtlichen Grenzen von Vermessungsamt geändert	22.06.95	Denk
INDEX	ÄNDERUNG	TAG	NAME
BAUHERR Gemeinde Schwindegg Mühdorf am Inn		PHASE	5
VORHABEN Baugebiet Ebernhölzl III		ANLAGE	3
		PLAN-NR.	11263/1
MASSTAB	1:250	0.45 m ²	TAG
DATUM	16.03.95	BEARB	Marz 95
		GEZ	Marz 95
		GEPR	Marz 95
		NAME	Denk
			Denk
			Frost

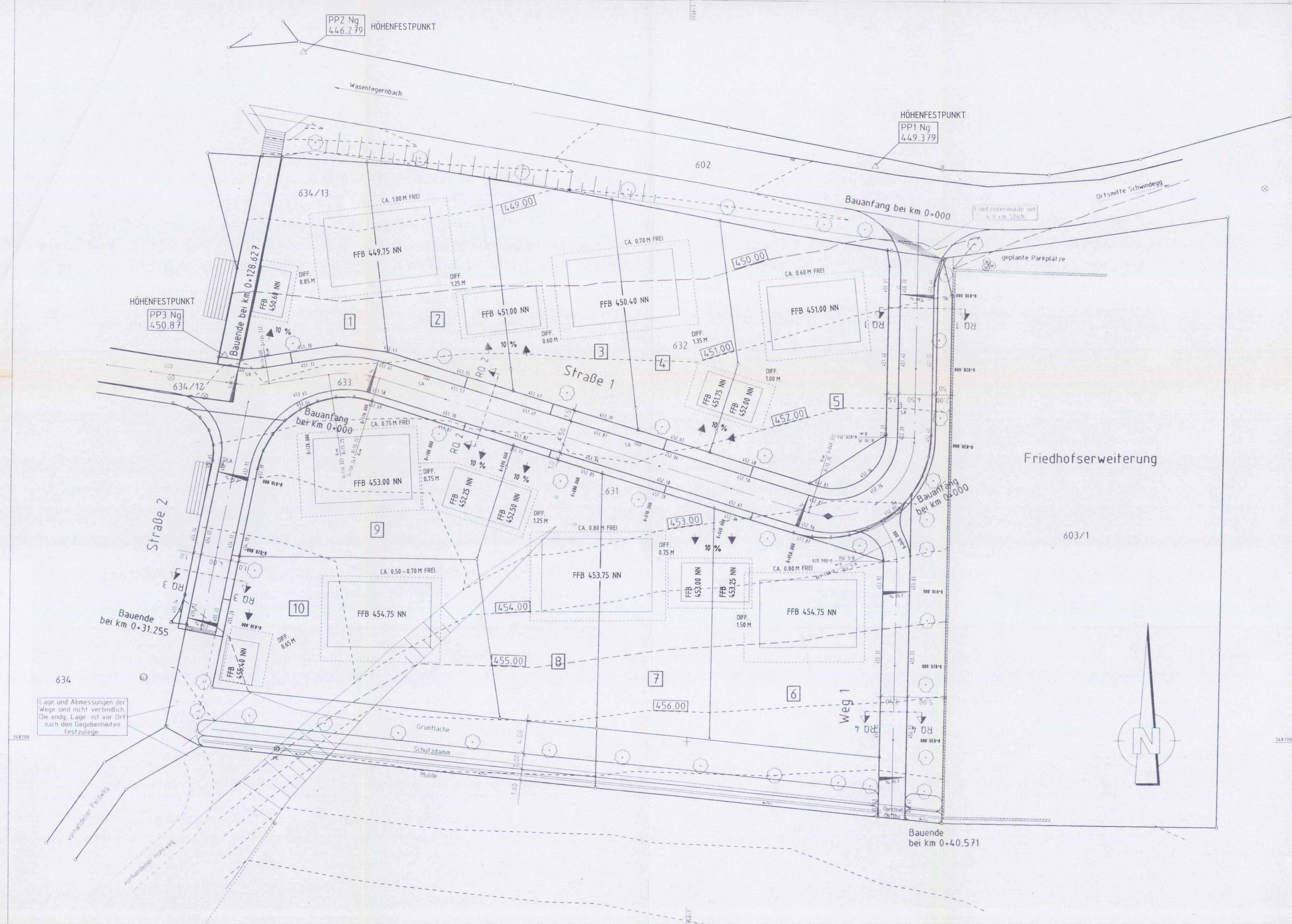
Entwurfsverfasser: Bauherr:

INGENIEURBÜRO SEHLHOFF

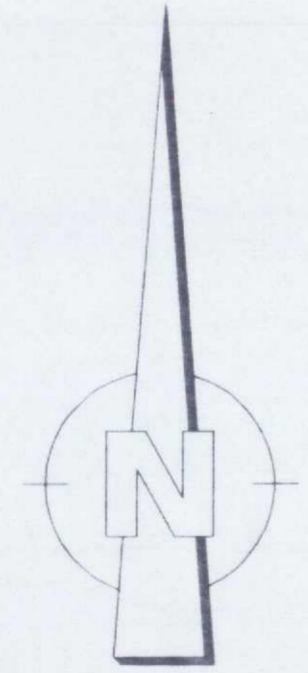
STRABING 84137 Vilsbiburg JENA

Industriestraße 10 Tel.: 08741/96040 Fax: 08741/960499

ingenieurbüro sehlhoff



Lage und Abmessungen der Wege sind nicht verbindlich. Die endg. Lage ist vor Ort nach den Gegebenheiten festzulegen.



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nr. der **GEMEINDE SCHWINDEGG**

vom 07.02.1995
Geändert am **Ä** 25.04.1995

für das Baugebiet: **EBERNHÖLZL - TEIL 3**

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

PLANVERFASSER: ARCHITEKT - DIPL. ING. FH 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 - MABl 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. 600 m westlich des Ortskerns von Schwindegg. Es schließt an den Friedhof und die Baugebiete "Ebernhölzl Teil 1 u. 2" und "Bahnhofstraße" an. Im Süden geht das Baugebiet in die freie Landschaft über.

Das Baugebiet hat eine Größe von **0,8000 ha**.

2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:
Bahnhof ca. 250 m, Volksschule ca. 600 m,
Omnibushaltestelle ca. 250 m, Versorgungsläden ca. 600 m,
Kirche ca. 600 m.
3. Das Gelände ist hügelig, fällt stark nach Norden ab, das Grundwasser liegt ca. 15 m unter dem Gelände.
4. Der Boden besteht aus reinem Lehm. Außergewöhnliche Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes sind nicht erforderlich. Hang- und evtl. Schichtenwasser sind abzuleiten.
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist keine Bebauung und kein Baumbestand 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	0,8000 ha

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

10	I+D-	geschoßige Wohngebäude mit ca.	12 Wohnungen,
ca.	16	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. 38 Personen mit ca. 4 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. Flächenverhältnisse:

Brutto-Baufläche (ges. Geltungsbereich)	0,8000 ha (1)	= 100,0 %
aufgeteilt in:		
Netto-Wohnbauland	0,5240 ha (2)	= 65,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,1300 ha (3)	= 16,2 %
Öffentliche Grünflächen	0,1460 ha (4)	= 18,3 %

In den Flächen (3) sind die öffentlichen Grünflächen (Straßenbegleitgrün) enthalten:	0,0420 ha	= 5,3 % von (1)
--	-----------	-----------------

Es ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von 15,0 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 Tegembachstraße (vorhandene Gemeindestraße) 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. Herbst 1995* möglich.
3. Die Abwasser werden abgeleitet durch Anschluß an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Schwindegg.
Der Anschluß ist ab *ca. Herbst 1995* 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- GEBR. WESTENTHANNER".
Der Anschluß ist ab *ca. Herbst 1995* 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:
- öffentliche Auslegung und Anzeigeverfahren - Bebauungsplan
 - Projektierung der Erschließungsmaßnahmen für Straßen, Kanal und Wasser.

G. Weitere Erläuterungen

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

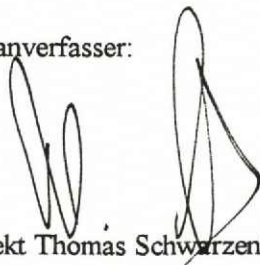
Änderung vom 25.04.1995:

Im Textteil des Bebauungsplanes wurden Anregungen aus der Trägeranhörung aufgenommen und in Ziff. 29.1.2 die NN-Höhen festgesetzt, im Planteil erfolgte keine Änderung.

- Ä Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (Ziff. A 1.5) wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Eine höhere Ausnutzung würde zu Baukörpern führen, die sich in das dörfliche Gebiet nicht einfügen.
- Ä2 Im Textteil des Bebauungsplanes wurden die Auflagen des vom Landratsamt Mühldorf a.Inn erlassenen Bescheides vom 14.07.1995 aufgenommen. Diese Änderungen sind nur redaktioneller Art und dienen der Rechtsklarheit.

Schwindegg, 07.02.1995
Geändert: 25.04.1995

Der Planverfasser:



Architekt Thomas Schwarzenböck

Schwindegg, den 07. Aug. 1995



Huber, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.03.1995 mit 07.04.1995 in Schwindegg, Rathaus Zimmer ...A... öffentlich ausgelegt.

Schwindegg, den 07. Aug. 1995



Huber, 1. Bürgermeister