

# BEBAUUNGSPLAN 'BERGSTRASSE'



Landratsamt  
Mühdorf a. Inn  
Eing.: 17. Juli 2013  
Nr. ....

## SCHWINDEGG

**GEMEINDE SCHWINDEGG**  
LANDKREIS MÜHLDORF

M = 1 : 1000

# FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Buchbach, den 20.11.2012  
geändert, 22.01.2013  
geändert, 26.03.2013

Der Entwurfsverfasser :



Schwindegg, den **07. April 2013**



1. Bürgermeister

Präambel:

Die Gemeinde SCHWINDEGG erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 11.12.2012, 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 durch Art. 65 des Gesetzes vom 24. Juli 2012 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als **Satzung**.

Der Bebauungsplan 'BERGSTRASSE' erstreckt sich auf die Flurstücknr. 57/1, 58/3, 60, 60/1, 60/2, 60/3, 63, 63/1, 70 (Tegernbachstr.), 70/1 (Bergstrasse), sowie (2.BA) 72/5, 74, 74/1 und 74/2 der Gemarkung Schwindegg.

## A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet wird als MISCHGEBIET (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.  
Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6,7 und 8 sind nicht zulässig.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es gelten die Höchstwerte des § 17. Abs. 1 Bau NVO soweit sich nicht auf Grund der im Plan eingetragenen überbaubaren Flächen und der festgesetzten Geschosßzahlen eine geringere Nutzung ergibt.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten

### 3. BAULICHE GESTALTUNG

#### 3.1 Bauweise

offene Bauweise

#### 3.2 Gebäudehöhen:

Fl.St.Nr. 63 (Feuerwehr): Wandhöhe nicht über 7,3 m über Gelände am Vorplatzbereich bei Gemeinschafts- und Betriebsgebäuden

Fl.St.Nr. 60 : Wandhöhe nicht über 7,40 m talseitig, ab Straßenoberkante an der Westgiebelflucht;  
nicht über 8,40 m hangseitig (3 VG) zulässig, ab geplanter fertiger Fußboden OK im EG +0,00 lt. Eingabeplan;  
FFB EG +0,00 = 439,00 ü. NN

Fl.St. Nr. 57/1, 58/3, 60/1, 63/1

Wandhöhe nicht über 6,80 m über Gelände

### 3.3 Dachform, Gestaltung :

Es sind nur Satteldächer als Hauptdachform zulässig.

Wohngebäude bis 2 Vollgeschosse (VG) zulässig, ausser Fl.St.Nr. 60 3VG.

Betriebsgebäude bis max. Wandhöhe von 7.0m über Gelände  
(Wandhöhe = Natürl. Gel. bis Schnittpunkt Außenwand/  
OK Dachhaut)

Die verwendeten Baumaterialien müssen den allgemeinen Grundsätzen des landschaftgeb. Bauens entsprechen.  
Das Dachgeschoss als 3.VG ist gestalterisch farblich oder materialmäßig abzusetzen.

### 3.4 Dachneigung:

Die Dachneigung bei Satteldächern wird festgesetzt auf 25° bis 35 °; auf Fl.St.Nr. 60 ab 10° zulässig;  
Zusammengebaute Bauteile sind mit gleicher Dachneigung auszuführen.

### 3.5 Vorbauten, Erker, Gauben u. dgl.

Vorbauten, Erker, Gauben u. dgl. sind zulässig, wenn Sie nicht mehr als 1,00m vor die Aussenwand treten, zu der Sie in Bezug stehen und nicht mehr als 1/6 der Länge dieser Aussenwand in Anspruch nehmen, max. jedoch 4,0 m breit sind.

## 4. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

### 4.1 Gestaltung des Geländes

Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen / Aufschüttungen bis jeweils 1,25 m vom natürlichen Gelände zulässig. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

Stützmauern sind in einer Höhe von 1,0 m vom natürlichen Gelände zulässig.  
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Im Bauantrag sind die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen im Bereich des geplanten Gebäudes sowie im Bereich der angrenzenden Nachbargrundstücke darzustellen.

Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist das natürliche Gelände.  
Bei Fl.St.Nr. 60 sind die angegebenen Höhen maßgebend.



## 5. GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENGEBÄUDE

- 5.1 Garagen, freistehend oder angebaut, sind mit Satteldächern zu versehen.  
Gestaltung jeweils in einheitl. Durchführung mit Hauptgebäuden
- 5.2 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergesetzt werden, sind in Dachform und Dachmaterial einheitlich zu gestalten.  
Angleichung an erstgebaute Garage.
- 5.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 30m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt und einer Gesamtlänge von max. 5m je Grundstücksgrenze sind in Grenz- bzw. grenznaher Bebauung und auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig, wenn die Anforderungen nach Art. 28 Abs. 2 BayBO erfüllt werden (Brandschutz) und dieser Bebauung nicht andere Belange (z.B. Sichtdreieck) entgegen stehen.
- 5.4 Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche bzw. Gehsteig muss mindestens betragen:
- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
|   | bei Garagen mit Sektionaltor 5,50 m |
| - | bei Garagen mit Kipptor 6,00 m      |

## 6. EINFRIEDUNGEN

- 6.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.  
Zulässig sind Holzzäune, oder Maschendrahtzäune, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.  
Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen jeglicher Art von über 1m über Straßen-OK unzulässig.  
Hochstämmige Bäume sind hiervon ausgenommen, wenn sie das Sichtfeld nicht beschränken und einen Kronenansatz von über 2 m Höhe haben.

## 7. VERSORGUNGSLEITUNGEN UND ERSCHLIESSUNG

- 7.1 Die Stromversorgung und die Leitungen für Telefon sind zu verkabeln.
- 7.2 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 7.3 Jeder Eigentümer hat sich selbst gegen Schicht- und Hangwasser zu sichern, nicht durch Einleitung in das RW-Trennsystem, sondern durch geeignete Rückführung.
- 7.4 Die Kabelverteilerschränke zum Anschluss der Häuser müssen - um Beschädigungen zu vermeiden - hinter den Leistensteinen auf Privatgrund gestellt werden.

## 8. REGEN-/SCHMUTZWASSER

- 8.1 Die öffentliche Abwasserbeseitigung wird in Fortführung der bestehenden Anlage im **Trennsystem** ausgeführt.



- 8.2 Das anfallende Niederschlagswasser ist in den gemeindlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Pro 100m<sup>2</sup> undurchlässiger Fläche (Dach-/Hofflächen) ist ein Regenwasser-Rückhaltevolumen von mind. 3m<sup>3</sup> bei einem Drosselabfluss von maximal 0,2l/s in den Regenwasserkanal erforderlich. Die gewählten Größen sind im jeweiligen Bauantrag anzugeben. (Beispiel: 150m<sup>2</sup> befestigte Fläche ergibt 4,5m<sup>3</sup> Volumen für Regensepicher mit einem gedrosselten Ablauf von maximal 0,3 l/s)
- 8.3 Private Fläche unversiegelt,  
mit Dienstbarkeit für die Gemeinde zur unterirdischen Führung von Entsorgungsleitungen (Schmutz- Regenwasser-Kanal)
- 8.4 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik ( DIN 1986 ff) erstellt werden.

## 9. GRÜNORDNUNG

### 9.1 Richtsatz :

mindestens 1 großkroniges Laubgehölz je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für MISCHGEBIET.

Zusätzlich sind kleinere Strauchgruppen anzulegen.

Zur Verwendung dürfen nur standortheimische Baum- und Strauchgruppen kommen.

Es ist darauf zu achten, dass der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleibt. Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten, bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie art- und grössengleich zu ersetzen.

Die gesamten öffentlichen Grünflächen dürfen nicht dauerhaft eingezäunt werden.

### 9.2 Pflanzenverwendung:

Standortheimische Pflanzen u. Gehölze wie:

#### Geeignete Baumarten:

Kastanie, Berg – u. Spitzahorn, Feldahorn. Esche, Eberesche , Roterle, Rotbuche, Hainbuche, Winter – und Sommerlinde, Stiel- und Traubeneiche, Ulme, Obstgehölze und dergl.












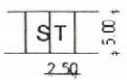
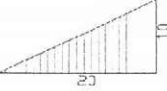
#### Geeignete Straucharten:

Schneeball, Liguster, Weißdorn, Salweide, Vogelbeere, Hartriegel, Kornelkirsche, Hasel, Hundsrose, Holunder u. dergl.

### 9.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ein Ausgleich des Eingriffs entfällt in diesem Umgriff der nahezu vollständig bebauten Fläche.

## B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

<p>1.</p> 	<p><b>Geltungsbereich</b></p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p>
<p>2.</p>  	<p><b>Art der baulichen Nutzung</b></p> <p>Mischgebiet nach § 6 BauNVO</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</p>
<p>3.</p> 	<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b></p> <p>maximale Anzahl der Vollgeschoße (VG) z.B. 2 Vollgeschoße</p>
<p>4.</p>      	<p><b>Bauweise</b></p> <p>offen</p> <p>nur Einzelhäuser zulässig (Einzelhaus nach Definition z.B. auch Mehrfamilienhaus)</p> <p>nur Doppelhäuser zulässig</p> <p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Baugrenzen (blau) § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO</p>
<p>5.</p>   	<p><b>Verkehrsflächen</b></p> <p>Öffentliche Verkehrsflächen z.B. mit Gehsteig 1,5 m breit</p> <p>Öffentliche Parkflächen</p> <p>Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung und Bepflanzung über 1,0 m und Lagerung von Gegenständen über diese Höhe hinaus ab Oberkante Straße freizuhalten.</p> <p>Ausgenommen sind: freistehende Einzelbäume mit Astansatz von mehr als 3m Höhe</p> <p>Öffentliche Grünflächen</p>

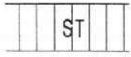
z.B.

6.



### Stellplätze und Garagen

Garagenfläche mit Angabe der Zufahrt in Pfeilrichtung



Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezaunt werden dürfen, als Stauraum vor den Garagen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

7.



### Sonstige Festsetzungen

Firstrichtung als Mittelstrich im vorgeschlagenen Baukörper

8.



### Grünordnung

Baum, Bestand



Baum, geplant  
(Festsetzung für öffentliches Grün)



Baum, geplant  
(Festsetzung für privates Grün)

## C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



1. Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein



2. Vorgeschlagene Grundstücksteilungslinie



3. Bestehende Wohn- u. Nebengebäude



4. Vorgesehene Form für Baukörper

209

5. Flurstücknummer, z.B.209



## D. HINWEISE DURCH TEXT

### 1. Denkmalpflege

Bei einem Zutagekommen von Bodendenkmälern oder Archäologischen Bodenfunden unterliegt dies der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und ist dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzugeben.

### 2. Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage (=Schmutzwasserkanal) sowie an das gemeindliche Regenwassersystem (=Regenwasserkanal) anzuschließen.  
Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.  
Die Grundstücksentwässerung muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

### 3. Durch die Bebauung ist vorsorglich die Ausführung von wasserdichten Kellerwänden zur Abhaltung von möglichem schichtweisem Grundwasseraustritt empfehlenswert. Die Anzeigenpflicht von Grundwasserfreilegung nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art 70 BayWG sind zu beachten.

### 4. Altlasten

Altlasten im Bereich des Bebauungsplanes sind der Gemeinde nicht bekannt !

### 5. Immissionen Landwirtschaft

Durch angrenzende landwirtschaftliche Grundstücksnutzung können im ortsüblichen Umfang mögliche Belästigungen mit Lärm, Geruch und Staub zu üblichen als auch zu unüblichen Zeiten auftreten.  
Dies ist von den Bauwerbern hinzunehmen.

### 6. Immissionsschutz

Nördl. des Baugebietes führt die derzeit eingleisige Bahnlinie München-Simbach (mit vorgesehenem, geplanten zweigleisigen Ausbau) vorbei.

Entlang der Bahnlinie werden an den nächst gelegenen Immissions-Orten die Immissionsrichtwerte der 16.Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16.BImSchV) von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts zwar eingehalten, die Lärmpegel sind jedoch so hoch, dass ein gesunder Schlaf bei offenen Fenstern nicht mehr gewährleistet ist. Deshalb wird empfohlen, neue Gebäude so zu gestalten, dass Fenster von Schlafräumen nur an der zur Bahn abgewandten Seite angeordnet werden oder eine Zwangsbe- und Entlüftungsanlage vorgesehen wird.

### 7. Bodenschutz - Schutz des Oberboden

Bei Veränderung des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. (Gesetz zum Schutz des Mutterbodens)

8. Nachbarschaftsrecht /Grenzabstände

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des ABGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen

nachfolgende Abstände einzuhalten:

0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe

2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

9. Kartengrundlage :

Amtlicher Lageplan M 1 : 1000

Vermessungsamt Mühldorf/Inn

Ergänzungen des Baubestandes erfolgte durch das

Büro Thalmeier-Architekten, Hauptstr. 4, 84428 Buchbach

Maßentnahme : Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme wie vom Vermessungslageplan nur bedingt geeignet ! Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

**Verfahrensvermerke**  
**Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

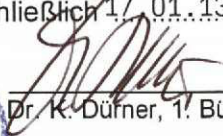
**1. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Der Gemeinderat Schwindegg hat in der Sitzung vom 31.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13 a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom 17.12.12 bis einschließlich 17.01.13 stattgefunden.

Schwindegg, den 07.04.2013.....



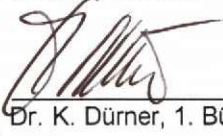
  
Dr. K. Dürner, 1. Bürgermeister

**2. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 22.01.13 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 21.01.13 bis einschließlich 01.03.13 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 23.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Schwindegg, den 07.04.2013.....



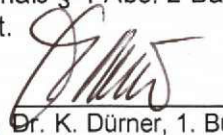
  
Dr. K. Dürner, 1. Bürgermeister

**3. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.01.13... wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.01.2013 bis einschließlich 01.03.2013 beteiligt.

Schwindegg, den 07.04.2013.....



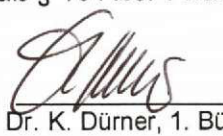
  
Dr. K. Dürner, 1. Bürgermeister

**4. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde Schwindegg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.03.2013 den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.03.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den 07.04.2013.....



  
Dr. K. Dürner, 1. Bürgermeister

**5. Ausgefertigt:**

Schwindegg, den 07.04.2013.....  
(Stadt / Gemeinde)



  
Dr. K. Dürner, 1. Bürgermeister



## 6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am .09..04.2013  
Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen  
Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Schwindegg, Zimmer 1... 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).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Schwindegg, den.....25..04..2013.....



Dr. K. Dürner, 1. Bürgermeister



# BEBAUUNGSPLAN 'BERGSTRASSE' SCHWINDEGG



GEMEINDE  
SCHWINDEGG

LANDKREIS MÜHLendorf AM INN

M = 1 : 1000

Die Planunterlagen entsprechen dem Stand der Vermessung aus dem Jahre 2012

Buchbach, den 20.11.2012  
geändert, 22.01.2013

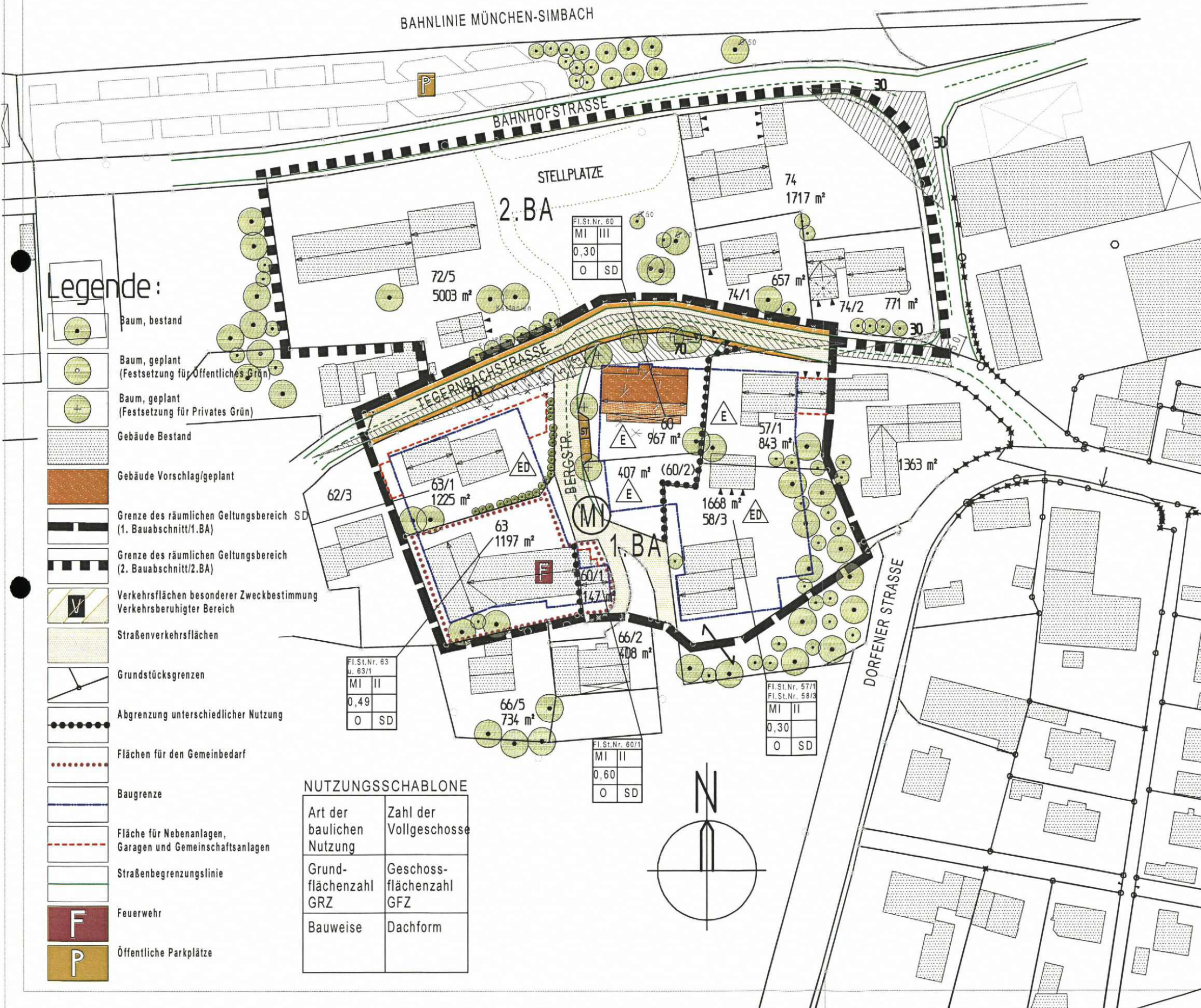
Schwindegg 07. April 2013

Der Entwurfsverfasser:

Architekturbüro  
Thalmeier

Hauptstraße 4 84428 Buchbach  
Tel.: 08086 / 18 37 Fax: 08086 / 17 37  
email: info@thalmeier-architekten.de  
www.thalmeier-architekten.de

*[Signature]*  
1. Bürgermeister

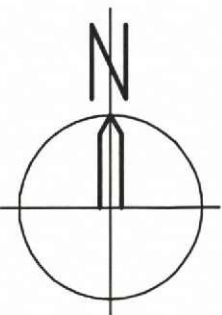


## Legende:

- Baum, bestand
- Baum, geplant (Festsetzung für Öffentliches Grün)
- Baum, geplant (Festsetzung für Privates Grün)
- Gebäude Bestand
- Gebäude Vorschlag/geplant
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich SD (1. Bauabschnitt/1.BA)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich (2. Bauabschnitt/2.BA)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenverkehrsflächen
- Grundstücksgrenzen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Baugrenze
- Fläche für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Straßenbegrenzungslinie
- Feuerwehr
- Öffentliche Parkplätze

## NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform





# BEBAUUNGSPLAN 'BERGSTRASSE'



## SCHWINDEGG

### GEMEINDE SCHWINDEGG

LANDKREIS MÜHLDORF

M = 1 : 1000

# BEGRÜNDUNG

Buchbach, den 20.11.2012  
geändert, 22.01.2013  
geändert, 26.03.2013

Der Entwurfsverfasser :

 **Thalmeier  
Architekten**  
Hauptstraße 4 84428 Buchbach  
Tel.: 09086 / 18 37 Fax: 09086 / 17 37  
email: info@thalmeier-architekten.de  
www.thalmeier-architekten.de

Schwindegg, den **07. April 2013**



1. Bürgermeister



# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan  
der Gemeinde SCHWINDEGG  
für das **Mischgebiet 'BERGSTRASSE'**

Der Bebauungsplan 'BERGSTRASSE' erstreckt sich auf die Flurstücknr. 57/1, 58/3, 60, 60/1, 60/2, 60/3, 63, 63/1, 70 (Tegernbachstr.), 70/1 (Bergstrasse), sowie (2.BA) 72/5, 74, 74/1 und 74/2 der Gemarkung Schwindegg.

Entwurfsverfasser : Thalmeier Architekten, Hauptstr. 4, 84428 Buchbach

## A. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1. Der Bebauungsplan 'BERGSTRASSE' wurde entwickelt aus dem geltenden Flächennutzungsplan vom ..... 26..02..1982 .....

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Mit diesem Bebauungsplan sollen die Rechtsgrundlagen und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden. Das Konzept ist im Zuge des städtebaulichen Planungsziel entstanden, den Bereich um den Bahnhof nachzuverdichten und dort Wohnraum zu schaffen.

Der Bebauungsplan umfasst den 1.Abschnitt mit derzeit 5 Anwesen, der zweite geplante Abschnitt nördlich der Tegernbachstraße umfasst weitere 8-10 Häuser. Für die in diesem Bereich anliegenden Grundstücke soll die Möglichkeit zur Nachverdichtung geschaffen werden.

Zudem bewirkt das neue Bauvorhaben auf Fl.St.Nr. 60 eine Anpassung an die Erschließungsverhältnisse der umliegenden Gebäude und der verkehrstechnischen Erfordernisse. Die Erschließung des Gebietes ist gesichert;

In Hinsicht auf die zunehmende Flächenversiegelung ist es zu fördern, innerorts eine Nachverdichtung zu schaffen, um den Flächenbedarf einzuschränken.

Städtebaulich ist das neu geplante Vorhaben auf Fl.St.Nr. 60 zum Zeitpunkt der Errichtung im Vergleich zu der derzeit unmittelbar angrenzenden Bebauung zwar dominierend, in der näheren Umgebungsbebauung jedoch (§ 34 BauGB) finden sich u. a. Gebäude mit Wandhöhen von ~8,50 m (Fl.Nr. 72/5), ~7,20m (Fl.Nr. 74 MFH), ~7,30 m (Fl.Nr. 63 FFW).

Des Weiteren kann angenommen werden, dass im nördlich angrenzenden 2.BA in Zukunft (insbesondere Fl.Nr. 72/5) eine Nachverdichtung durch Wohnbebauung erfolgt, da eine allgemeine Nachfrage an zentral gelegene Wohnungen existiert.

Die Gemeinde Schwindegg fördert u.A. die Ansiedlung von jungen Familien, schafft Wohnraum, der dies ermöglicht. Gerade in Bahnhofsnähe hat dies Vorteile, z.B. Pendler, Pendler-Familien, etc;

## B. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

1. Das Gebiet im Geltungsbereich liegt mit dem 1. BA südlich der Tegernbachstraße mit Erschließung durch die Bergstraße. Der 2. BA liegt nördlich der Tegernbachstraße und wird wiederum nördlich von der Bahnhofsstraße begrenzt.

Der Geltungsbereich des 1.BA hat eine Größe von ca. 0,8 ha, der Geltungsbereich des 2. BA ebenfalls von ca. 0,8 ha.

Der gesamte Geltungsbereich des BA 1. und 2. somit ca. 1,6 ha. (= 16.000m<sup>2</sup>)

2. Die Entfernung des Baugebietes zum Bahnhof beträgt rd. 120 m, zum Ortskern rd. 200 m.
3. Das Baugebiet steigt im Bereich des 1. BA nach Süden und Südwesten leicht an, der Bereich des 2. BA kann in der Ost-West-Achse als nahezu eben bezeichnet werden.

4. Bodenbeschaffenheit besteht überwiegend aus ortsüblich lehmigen Boden.

Vor Beginn der Aushubarbeiten ist eine Bodenuntersuchung durch Baugrubensondierung durchzuführen.

Grundwasser in ca. 5-6 m Tiefe,  
Hangwasserabhaltung erforderlich.

5. Die Gebäude sind überwiegend bereits vorhanden.
6. Baum- und Strauchbestand ist im Geltungsbereich in ausreichendem Maße vorhanden.

## C. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

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

Art der Nutzung	Bruttofläche	Fl.Nr.
Mischgebiet § 6 BauNVO	1. BA ca. 0,8 ha	57/1, 58/3, 60, 60/1, 60/2, 60/3, 63, 63/1 , 70 (Tegernbachstr.), 70/1 (Bergstrasse)
	2. BA ca. 0,8 ha	72/5, 74, 74/1 und 74/2

2. Im Baugebiet sind vorhanden:

I und II-geschossige Wohngebäude, neu dazu ein III-geschossiges Mehrfamilienhaus mit beabsichtigten 8 Wohneinheiten.

3. Es ist damit zu rechnen, daß die geplante neue Bebauung innerhalb von 2-3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes fertiggestellt wird.

4. Flächenverhältnisse

		1.BA	2.BA
a)	Das Netto-Bauland (=Gesamtfläche aller Baugrundstücke) umfaßt : rd.	6.302 m <sup>2</sup>	8.148 m <sup>2</sup>
<b><u>Verkehrsflächen</u></b>			
	Fahrbereiche (Bergstr. + Teilbereich Tegernbachstr.) rd.	1.730 m <sup>2</sup>	---- m <sup>2</sup>
	Stellplätze nach Stellplatzverordnung Art. 47 Bay.BO rd.	m <sup>2</sup>	----- m <sup>2</sup>
		8.032 m <sup>2</sup>	
<b><u>Grünflächen</u></b>			
	Grünflächen	93 m <sup>2</sup>	
	Böschungen	150 m <sup>2</sup>	
Somit umfaßt das Brutto-Bauland		8.275 m <sup>2</sup>	

		1.BA	2.BA
b)	Von der Brutto-Baufläche entfallen auf das Netto-Bauland	~ 76,2%	
	Verkehrsflächen	~ 20,9%	
	Grünflächen	~ 1,1%	
	Böschungen (südl. Feuerwehrgelände)	~ 1,8%	
		100%	

**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 notwendig.



## E. ERSCHLIESSUNG

1. Das Baugebiet hat eine Straßenanbindung an die Staatsstraße 2084 (Dorfener- / Mühldorfer Str.)
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluß der Wasserversorgung der Gemeinde Schwindegg an den Zweckverband der Isener Gruppe.
3. Die Abwässer werden im Trennsystem (RW/SW) abgeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dach-, Hof- und Fahrflächen ist über eine Regenrückhalteeinrichtung (Abflussdrosselung mit Notüberlauf, s. Festsetzungen Punkt 8.2 ) in den gemeindlichen Kanal einzuleiten.

4. Die Stromversorgung ist vorhanden durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Elektrizitätswerk Westenthanner, Mainbach 1, 84405 Dorfen.
5. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.

## F. NATUR UND LANDSCHAFT

Im Änderungsgebiet selbst bestehen nur zum Teil ökologisch wertvolle Strukturen. Zur Einbindung der geplanten baulichen Nutzung in die Landschaft sind grünordnerische Maßnahmen auf dem Grundstück z.T. vorhanden und zu ergänzen, um zusammen mit der baulichen Anlage ein harmonisches Ortsbild zu gestalten.

Diese verbleibende Eingrünung durch den Bestand ist im Bebauungsplan in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde durch entsprechende Festsetzungen sicherzustellen.

Eine ökologische Ausgleichsfläche ist wegen der nahezu vollständig vorhandenen Bebauung nicht notwendig.

## G. WEITERE ERLÄUTERUNGEN

1. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.
2. Die Eigentümer der Baugrundstücke haben wie bisher die ortsübliche Landbewirtschaftung der angrenzenden Grundstücke ohne Einschränkung zu dulden.

3. Nach den bisher zur Bahnlinie vorliegenden Unterlagen ist davon auszugehen, dass der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 50dB(A) nachts im Planungsgebiet nicht eingehalten wird. Der Immissionsrichtwert der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16.BImSchV) von 54 dB(A) nachts wird hingegen schon eingehalten. Auch nach dem zweigleisigen Ausbau der Bahnlinie kann von einer Einhaltung der Anforderungen nach 16.BImSchV ausgegangen werden. Insofern sind keine Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich. Auf die Belastung durch die Bahnlinie wird hiermit hingewiesen.

## H. FINANZIERUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die öffentliche Erschließung ist in den Änderungsbereichen bereits vorhanden, sodaß keine öffentlichen Mittel für einen sonst üblichen Eigenanteil der Gemeinde bereitgestellt werden müssen, und folglich keine Umlagen für Erschließungskosten zu erfolgen hat,

Es fallen lediglich private Erschließungs- und Anschlußkosten an, für Erhöhung der Geschosflächen . Ergänzungsgebühren für Wasser und Abwasser.


## I. 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 BauGB) ist daher nicht erforderlich.
2. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden :
  - a) öffentliche Auslegung und Anzeigeverfahren - Bebauungsplan

Buchbach, den 26.03.2013

Schwindegg, den **07. April 2013**

-----  
Thalmeier -Architekten

  
-----  
Dr. K. Dürner, 1. Bürgermeister

