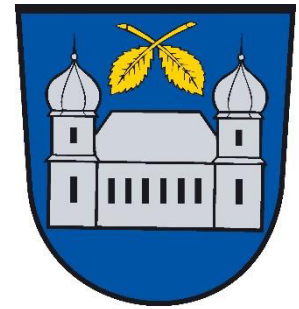


# GEMEINDE SCHWINDEGG



LANDKREIS: MÜHLDORF A. INN  
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

## DECKBLATT NR. 1 zum

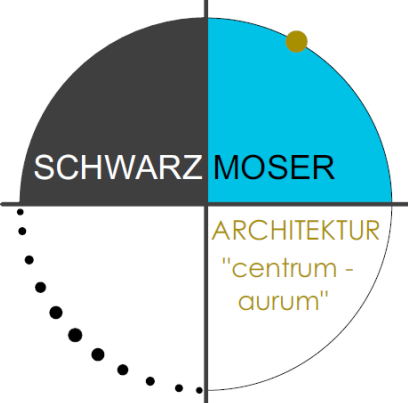
### Bebauungsplan

### “SCHLOSS-SIEDLUNG-OST III, TEIL 2“:



Orthofoto vom Planungssumgriff

Entwurfsverfasserin:

|   |   |                  |            |
|---|---|------------------|------------|
|  <p><b>SCHWARZ MOSER</b><br/>ARCHITEKTUR<br/>"centrum - aurum"</p> | <p>ARCHITEKTUR-<br/>BÜRO<br/>CENTRUM-AURUM</p>  | Planinhalt:      | Lageplan   |
|   |   | Massstab:        | 1:1000     |
|   |   | Fertigungsdaten: |            |
|   | GUMPOLDING 6<br>84428 BUCHBACH<br>+ 49 (0)8086 1664<br>+ 49 (0)179 8787590<br>info@centrum-aurum.de<br>www.centrum-aurum.de | Entwurf:         | 26.09.2023 |
|   |   | Änderung:        | 12.12.2023 |
|   | Satzung:  |                  |            |

## **PRÄAMBEL:**

Die Gemeinde Schwindegg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert Artikel 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023, der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt ge-ändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12. 2022 diese Änderung des Bebauungs-planes als

## **S A T Z U N G.**

### **Festsetzungen durch Text und Planzeichen:**

Die Festsetzungen durch Text- und Planzeichen sind von den nachfolgenden Ergänzungen betroffen.

Bis auf diese Änderungen gilt unverändert die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes „Schloss-Siedlung-Ost III, Teil 2“ vom 09.09.1984.

### **A. Textliche Festsetzungen:**

#### 1. Art der baulichen Nutzung

s. rechtskräftiger BP (Urfassung)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung - Nutzungsschablone entfällt

II 2 Vollgeschosse als Höchstmaß

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl, die maximale Geschoßfläche und die Zahl der Geschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): max. 0,4 und

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO): max. 0,6.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.

2.2 Die festgesetzte überbaubare Fläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen um 50 v.H. überschritten werden.

2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (redaktioneller Hinweis zum Begriff „Vollgeschoss“: Auf die Überleitungsvorschrift des Art. 83 Abs. 7 BayBO wird verwiesen.)

#### 3. Wohngebäude

3.1 Gebäudeform - entfällt

### 3.2 Dachform, Gestaltung – Text neu:

zulässige Dachform und Dachneigung Hauptgebäude: Satteldach, Walmdach, Zeldach, Pultdach

Als Dacheindeckung sind für Wohngebäude naturrote, rotbraune oder anthrazitgraue Ziegel oder Dachsteine zulässig. Bei Pultdächern sind Deckungen mit Profilblechen und extensiv begrünten Dächern zulässig.

Dachgauben sind nur bei Satteldächern als stehende Giebel- oder Schleppegauben und erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Maximale Gauben-Ansichtsflächen werden wie folgt festgesetzt:

Giebelgauben max. 2,00 m<sup>2</sup> und Schleppegauben max. 1,50 m<sup>2</sup>.

Gauben müssen mindestens einen Abstand von der Außenkante Giebelwand und untereinander von 1,5 m aufweisen. Die Summe aller Gaubenbreiten je Dachfläche darf max. 1/3 der Dachlänge betragen.

Dachgauben auf Walmdächern werden an den Längsseiten der Gebäude ab einer Dachneigung von 35° zugelassen. Der Abstand vom Grad und untereinander hat mindestens 1,5 m zu betragen.

Anstatt von Gauben kann je Einzelhaus ein Quergiebel (Zwerggiebel) je Dachfläche mit einer maximalen Breite von einem Drittel der Gebäudelänge errichtet werden. Der First eines Giebels muss mindestens 0,5 Meter unter dem Hauptfirst liegen.

Die Doppelhaushälften dürfen gegeneinander nicht versetzt sein.

Dachdeckung, Dachneigung sowie Trauf- und Firsthöhe müssen gleich sein.

### 3.3 Dachneigung

Dachform: Satteldach - Dachneigung: 30° bis 36°

Dachform: Walmdach, Zeldach - Dachneigung: 20° bis 26°

Dachform: Pultdach – Dachneigung: 8° bis 26°

### 3.4 Dachüberstand - entfällt

### 3.5 Höhenentwicklung der Gebäude – Text neu

Höhenentwicklung der Wohngebäude:

Die zulässige Wandhöhe (WH) bei Wohngebäuden beträgt max. 6,40 m (gemessen ab FFB EG)

### 3.6 Fenster und Türen - entfällt

## 4. Garagen und Nebengebäude

- 4.1 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinanderstoßen, sind in Dachform und Dachmaterial einheitlich und ohne störenden Absatz zu gestalten. Die ersteingereichte Bauantrag hat Vorrang. Es sind auch Flächdächer zulässig.

4.2 s. rechtskräftiger BP (Urfassung)

4.3 s. rechtskräftiger BP (Urfassung)

## 5. Einfriedungen

5.1 Sofern Einfriedungen vorgenommen werden, sind nur senkrechte Holzlattenzäune, bzw. Maschendraht- oder Stabgitterzäune, die mit heimischen Sträuchern hinterpflanzt werden, mit einer max. Höhe von 1,20 m und einem Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,50 m zugelassen.

5.2 Alle Einfriedungen sind mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit (Abstand Boden-Zaun) herzustellen. Einfriedungssockel, die über das Gelände herausragen sind unzulässig.

5.3 entfällt

5.4 entfällt

## 6. Behälter und Abfallbeseitigung

s. rechtskräftiger BP (Urfassung)

## 7. Nebenanlagen

s. rechtskräftiger BP (Urfassung)

8. entfällt

## 9. Verkabelung

s. rechtskräftiger BP (Urfassung)

## 10. Fußwege

s. rechtskräftiger BP (Urfassung)

## 11. Grundstücksbegrünung

s. rechtskräftiger BP (Urfassung)

11.1 s. rechtskräftiger BP (Urfassung)

11.2 – 11.4

Die neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzung der privaten Grünflächen ist spätestens ein Jahr nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen.

Artenliste:

Die zu pflanzenden Gehölzarten sind nachfolgenden Artenlisten zu entnehmen.

Mittelgroße Bäume:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm

Acer platanoides - Spitzahorn

Alnus incana - Grauerle

Prunus avium - Vogelkirsche

Carpinus betulus - Hainbuche

Prunus avium – Vogelkirsche

Kleinbäume:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm

Acer campestre - Feld-Ahorn

Cornus mas - Kornelkirsche

Prunus mahaleb - Steinweichsel

Prunus padus - Traubenkirsche

Pyrus pyraister - Wildbirne

Sorbus aria - Mehlbeere

Sorbus aucuparia – Eberesche

Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm

Sträucher:

Größe mind. 2xv., oB., 60-100 cm

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Hippophae rhamnoides - Sanddorn

Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rosa in Arten - Wildrosen in Arten

Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten

Salix in Arten - Weiden in Arten

Sambucus nigra - Holunder

Viburnum opulus - Schneeball

Rank- und Kletterpflanzen:

Clematis in Arten und Sorten - Waldrebe in Arten und Sorten

Hedera helix - Efeu

Lonicera in Arten - kletternde Heckenkirsche in Arten

Rosa in Sorten - Kletterrosen in Sorten

Vitis in Arten - Weinrebe in Arten

Negativliste:

Pflanzungen aus Thuja (Lebensbaum), buntlaubigen Gehölzen und Nadelgehölzen sind nicht erlaubt

- 11.5 Die neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzung der privaten Grünflächen ist spätestens ein Jahr nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen. Es sind nach Möglichkeit autochthone Gehölze zu verwenden.

- 11.6 Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5% sind zu mindestens 20% mit ausdauernden Rankpflanzen und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.
- 11.7 Flachdächer bei Garagen sind extensiv zu begrünen.
- 11.8 Verbot von Kies- und Steinflächen.  
Langfristige vegetationslose Kies- und Steinflächen sind verboten.

## 12. Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohneinheiten wird wie folgt begrenzt:

- Einzelhaus: max. 3 WE/Wohngebäude
- Doppelhaushälften: max. 2 WE/Haushälfte

## 13. Einsatz erneuerbare Energien

Solarenergieanlagen für erneuerbare Energien auf den Dachflächen sind bündig in die Dachfläche bzw. bis maximal 20 cm parallel und in gleicher Neigung wie die Dachfläche anzuordnen. Sie dürfen nicht über den First ragen.

## 14. Wasserwirtschaft

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.

Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und – so-weit erforderlich - auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser Zutreten kann.

## B. Festsetzung durch Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches


 Baugrenze

Baulinie - entfällt

Straßenbegrenzungslinie - entfällt

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert

o offene Bauweise

 Haupt – Firstrichtung


 öffentliche Grünfläche und Straßenbegleitgrün

 öffentlicher Weg – Fußweg

 verkehrsberuhigter Bereich, Wohnstraße

GA Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

ST Stellplätze mit Stauraumtiefe von 5,00 m

 zu pflanzende Bäume (s. Pflanzliste)

## C. Hinweise und nachrichtliche Übernahme durch Text und Planzeichen:

Bis auf diese Ergänzungen gilt unverändert die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes „Schloss-Siedlung- Ost III, Teil 2“ vom 09.09.1984.

Denkmalschutz:

Meldepflicht Bodendenkmäler:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht des Bay. Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art.8.Abs.1.u.2.DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände und Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die

Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### Wasserwirtschaft:

Die Ableitung des Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen.

Informationen zu Hochwasser und Versicherungen:

Planer und Bauherren sollten auf die dauerhaft verbleibenden Starkregensrisiken ausdrücklich hingewiesen werden. Es wird auf die Hochwasser-schutzfibel des Bundesministeriums hingewiesen:

[www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser](http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Ebenso ist die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregensrisiken in der Bauleitplanung zu beachten:

[www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf](http://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf)

Der Abschluss einer Elementarschutzversicherung sollte empfohlen werden. (weitere Informationen: [www.elementarversicherung.de](http://www.elementarversicherung.de))

### Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

### Regenerative Energien:

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß LEP 6.2.1.Z erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen sind (vgl. a. RP 18 B V 7.1 Z, 7.2. Z). Für neu zu erstellende Gebäude sollte zumindest eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik o.ä.) erfolgen.

Bezüglich Förderung regenerativer Energien wird empfohlen, sich vorab mit dem Landratsamt Mühldorf am Inn und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen, da der geologische Aufbau und die Grundwasserverhältnisse des Standorts entscheidend die grundsätzlichen Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrundes bestimmen.

### Immissionen:

Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die übliche Bewirtschaftung (Pflege, Düngung und Ernte) der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die damit verbundenen Emissionen (Geruch, Lärm, Staub) zu dulden, soweit sie nicht über das emissionsrechtlich Zulässige hinausgehen.



### Grenzabstände:

Die Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern laut Nachbarrechtsgesetz (Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982) und die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken (Art. 48 AGBGB) sind zu beachten.

### Kartengrundlage:

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Schloss-Siedlung- Ost III; Teil 2“ der Gemeinde Schwindegg.  
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.  
Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

### **D: Zeichenerklärung für die zeichnerischen Hinweise**

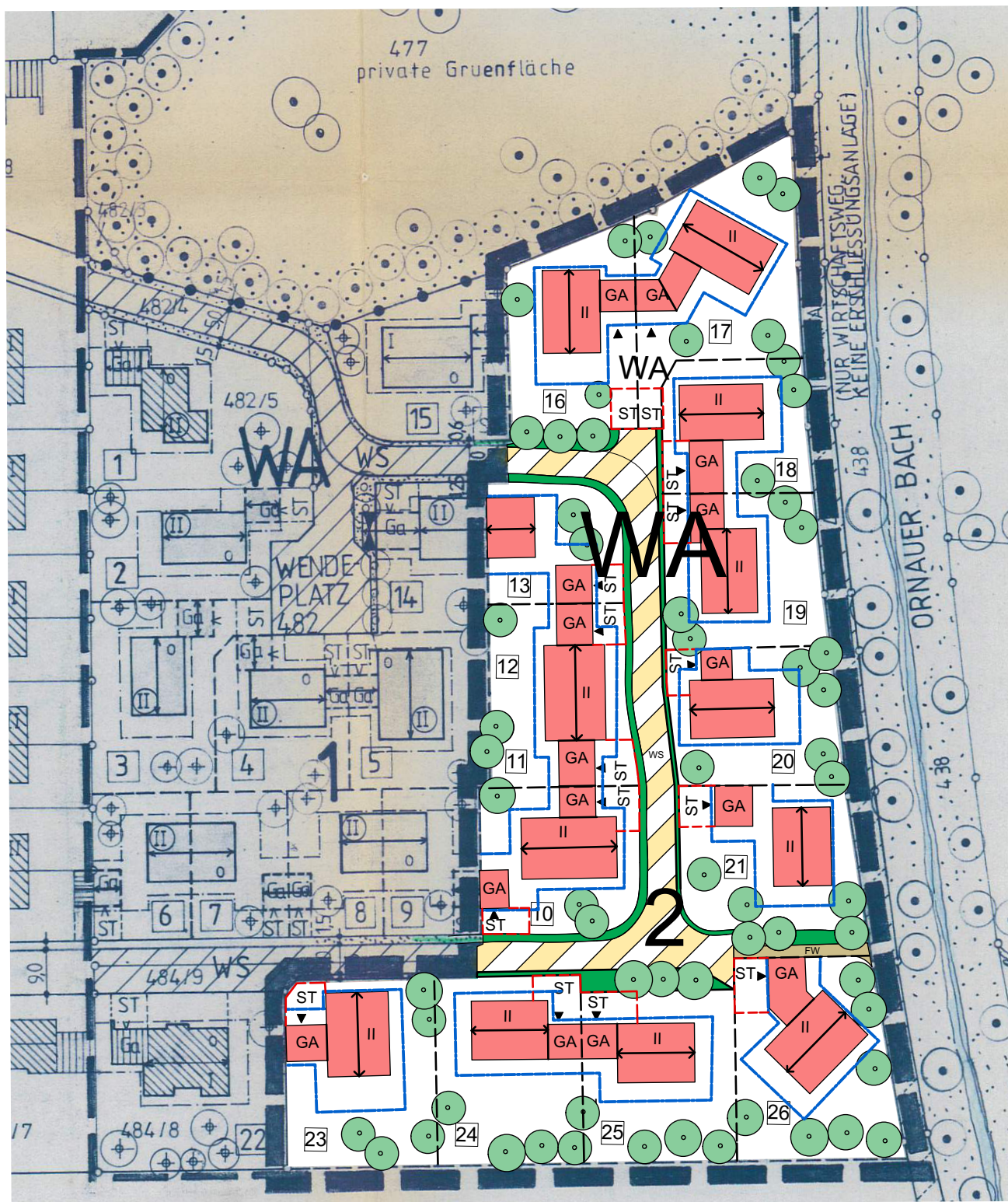
s. rechtskräftiger BP (Urfassung)

# GEMEINDE SCHWINDEGG

## DECKBLATT NR. 1 zum

### Bebauungsplan

### “SCHLOSS-SIEDLUNG-OST III, TEIL 2“:



1:1000

## **E. Verfahrensvermerke**

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

#### **1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... 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 ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.

Schwindegg, den.....

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
Roland Kamhuber,  
1. Bürgermeister

#### **2. Öffentliche Auslegung:**

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

Schwindegg, den.....

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
Roland Kamhuber,  
1. Bürgermeister

#### **3. Beteiligung der Behörden:**

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

Schwindegg, den.....

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
Roland Kamhuber,  
1. Bürgermeister

#### **4. Satzungsbeschluss:**

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

Schwindegg, den.....

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
Roland Kamhuber,  
1. Bürgermeister

#### **5. Ausgefertigt:**

Schwindegg, den ..... – Siegel –

\_\_\_\_\_  
Roland Kamhuber,  
1. Bürgermeister

## 6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am .....  
Der Bebauungsplan mit der Begründung 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).

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

Schwindegg, den.....

–Siegel–

\_\_\_\_\_  
Roland Kamhuber,  
1. Bürgermeister

## **F. Begründung zur Bebauungsplan-Änderung**

der Gemeinde Schwindegg, **Deckblatt Nr.1**, für das Gebiet **“Schloss-Siedlung Ost III, Teil 2“**:

### **1. Anlass und Zweck der Planung:**

Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Schloss-Siedlung Ost III, Teil 2“.

Da die Urfassung aus dem Jahre 1984 stammt und hier nur eingeschossige Bebauung erlaubt ist, soll durch die Änderung eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden. Ebenso wird die Baulinie als Festsetzung entfernt. Die Dachform wird nicht nur auf Satteldächer beschränkt und die GRZ wird auf 0,4 erhöht.

Der Gemeinderat Schwindegg hat deshalb in der Sitzung vom 26.09.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

### **2. Lage, Größe und Erschließung des Baugrundstückes:**

Die Änderung betrifft den gesamten Geltungsbereich mit den Flurnummern 482, 482/4, 482/6, 482/7, 482/7, 482/9, 482/10, 482/11, 482/15, 482/16, 482/21, 482/22, 482/23, 482/24, 82/25, 484/9, 484/10, 484/11, 484/12, Gemarkung Schwindegg des Planungsgebietes.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,06 ha.

Das Grundstück liegt ca. 500 östlich des Ortskerns Schwindegg.

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung gesichert, ebenso die Stromversorgung.

Die Abwässer des Planungsgebietes werden der öffentlichen Kanalisation der Gemeinde Schwindegg zugeführt.

### **3. Voraussichtliche Auswirkung der Planung:**

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes für die Nachbargrundstücke und die nähere Umgebung nachteilig auswirken wird.

### **4. Verfahrenshinweise:**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schloss-Siedlung Ost III, Teil 2“ wird im formellen Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schloss-Siedlung Ost III, Teil 2“ betrifft sowohl den Text- als auch den Planteil.

### **5. Abwägung**

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden abgewogen nach § 3 (1) BauGB und der TÖB nach § 4 (1) BauGB wurden eingearbeitet und die Verfahrensvermerke ergänzt.

Redaktionell geänderte oder ergänzte Textteile sind in der Schriftfarbe blau hervorgehoben.

Die Entwurfsverfasserin:

Buchbach, den 10.12.2023



---

Christa Schwarzmoser  
Architektin

Die Gemeinde:

Schwindegg, den .....

---

Roland Kamhuber  
1. Bürgermeister