

GEMEINDE SCHWINDEGG  
LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

# DECKBLATT Nr. 03

TEXTTEIL u. BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN „SCHLOSSIEDLUNG-OST I“

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

Die Gemeinde Schwindegg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, 1722), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015

**diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes**

**als Satzung**

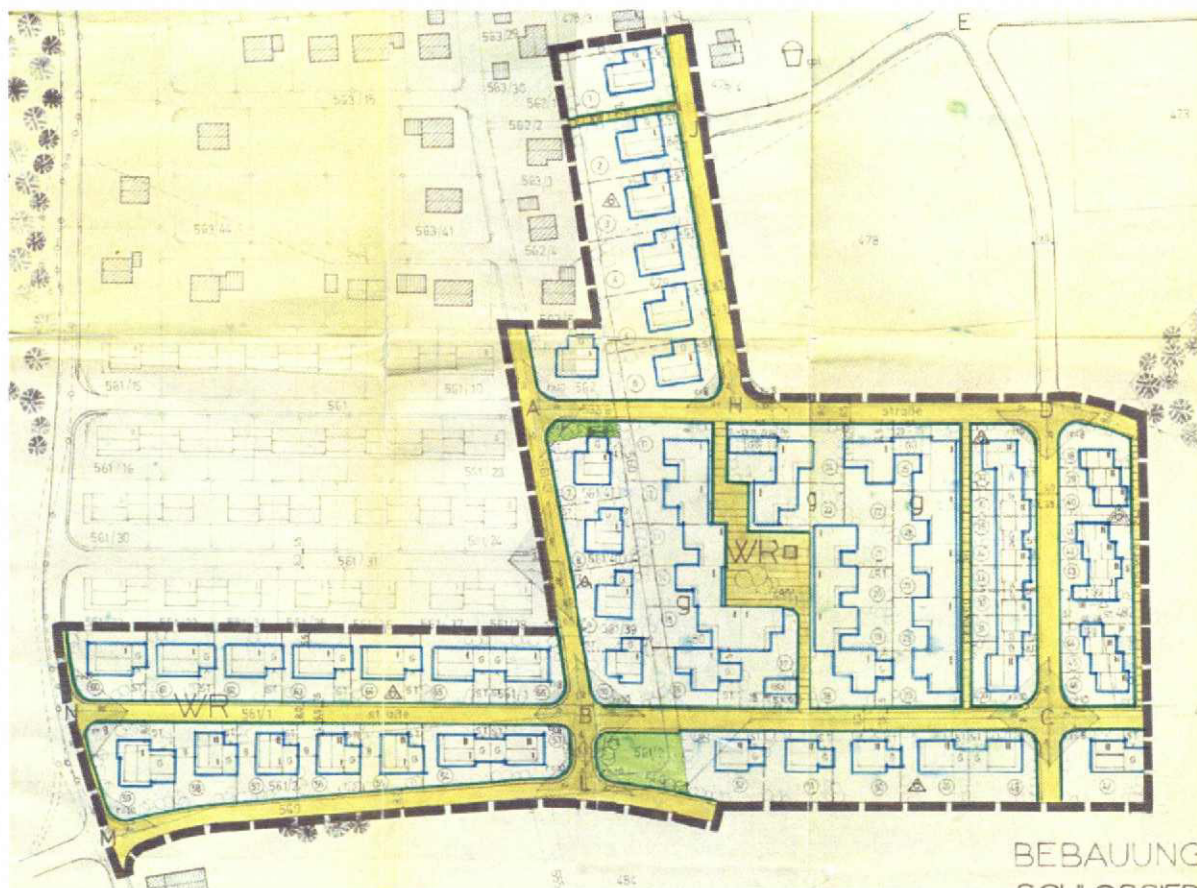
### Fertigungsdaten:

Vorentwurf am **24.10.2016**

Entwurf am **08.11.2016**

Geändert Ä am

AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN B-PLAN DER GEMEINDE SCHWINDEGG  
M 1 : 1000 – verkleinert, i.d.F.v. 17.07.1973



**THOMAS SCHWARZENBÖCK**  
ARCHITEKT - STADTPLANER  
HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG  
TEL 08082/9420.6 FAX 08082/9420.7

E-MAIL [info@schwarzenboeck.com](mailto:info@schwarzenboeck.com)

SCHWINDEGG, DEN

**08.11.2016**



# DECKBLATT Nr. 03

PLANTEIL  
für GESAMT - GELTUNGSBEREICH

## ZUM BEBAUUNGSPLAN „SCHLOSSSIEDLUNG-OST I“

Fertigungsdaten:

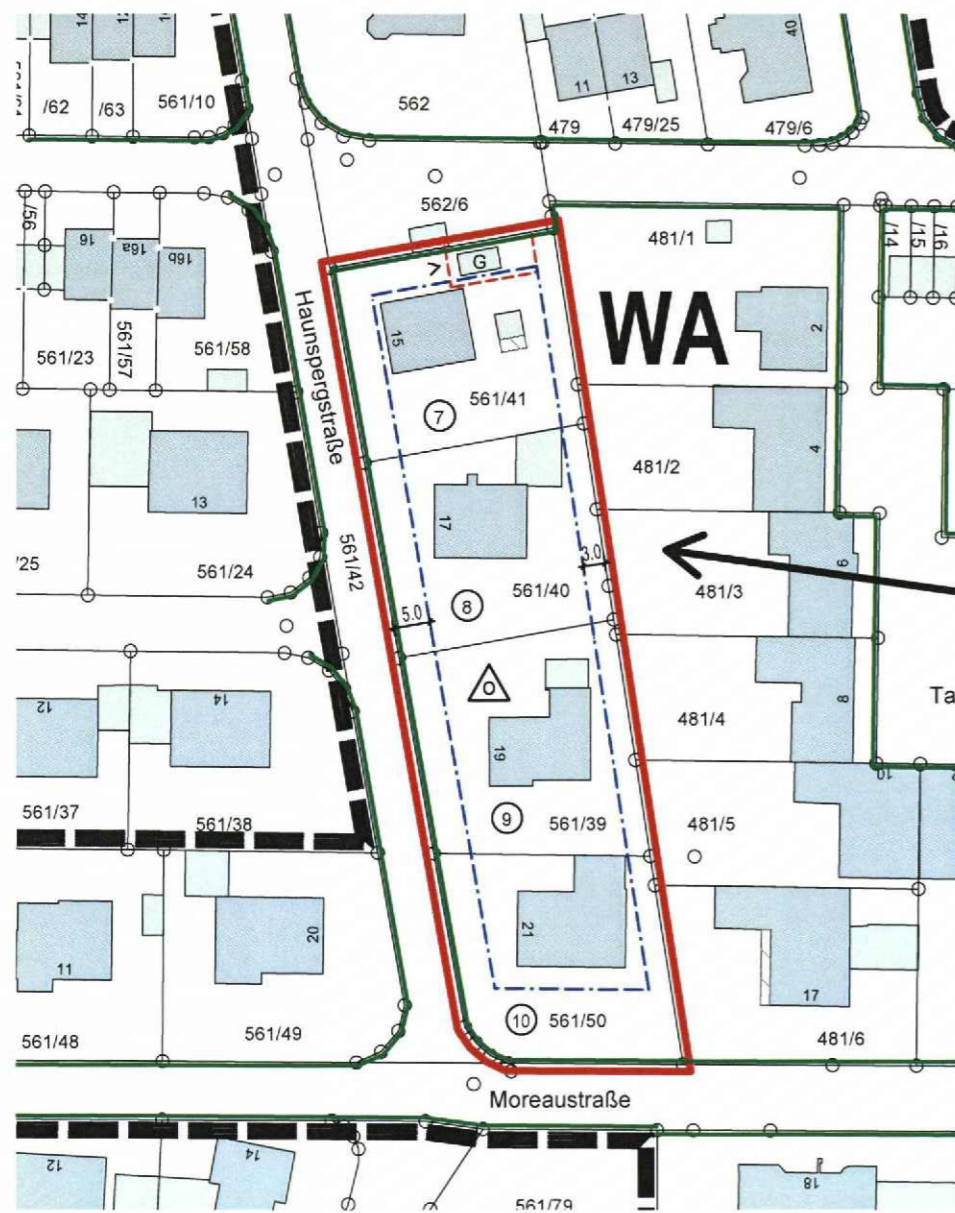
Vorentwurf am 24.10.2016

Entwurf am 08.11.2016  
Geändert Ä am



ÄNDERUNGSBEREICH M 1 : 1000

GESAMT - GELTUNGSBEREICH M 1 : 2000





## A) FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen durch Text u. Planzeichen sind von nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen betroffen, bis auf diese Änderungen gilt unverändert der rechtskräftige Bebauungsplan v. 17.07.73 mit 1. u. 2. Änderung i.d.F. vom 21.11.1989.

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

### **Ergänzende bzw. geänderte Festsetzungen für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des B-Planes:**

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

#### 6. Gestaltung der baulichen Anlagen

Max. Kniestockhöhe: Festsetzung entfällt

Max. Vordachüberstände: Festsetzung entfällt

#### 7. Garagen u. Nebengebäude:

Zusätzlich zur den mit Planzeichen festgesetzten Baufenstern können Garagen zwischen Hauptbaukörper und straßenseitiger Grundstücksgrenze platziert werden, wenn:

Die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO, eine Stauraumtiefe von mind. 4,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und mind. 0,75 m Grenzabstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten sind.

#### Überdachte Stellplätze

dürfen nur als Dachkonstruktion auf Stützen mit einer max. Länge von 5,0 m und einer max. Wandhöhe von 3,0 m hergestellt werden.

Eine Längswand der Stp- Überdachung darf verkleidet werden. Bis 3,0 m Grenzabstand an der Zufahrtseite sind nur durchsichtige Bekleidungen zugelassen.

Die Stellplatz-Überdachung ist zulässig max. in Breite der Garagen zuzüglich max. 1,50 m für den Hauszugang.

Zulässige Dachformen für Garagen und Stellplatz-Überdachungen sind neben Satteldächern (Deckung u. Neigung wie Wohngebäude) auch Flachdächer sowie flach geneigte Pult- und Satteldächer mit einer max. Firsthöhe von 4,00 m.

Die äußerste Dachkante muss mind. 0,50 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze haben.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt und einer Gesamtlänge von max. 5 m je Grundstücksgrenze sind in Grenz- bzw. grenznaher Bebauung auch außerhalb der Baufenster zulässig, wenn die Anforderungen nach Art. 6 Absatz 9 und Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO erfüllt werden.

#### 8. Einfriedungen als Abgrenzung der einzelnen Grundstücke sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig als:

Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern oder als verzinkte Stahlgitterzäune.

Dies gilt nicht für straßenseitige Einfriedungen im Bereich von festgesetzten Sichtdreiecken.

Der Mindestabstand zwischen Boden und Zaun darf 10 cm nicht unterschreiten.

**Neu** Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4

**Ergänzende bzw. geänderte Festsetzungen  
für den im Planteil begrenzten Änderungsbereich dieser vereinfach-  
ten B-Planänderung (Parz.Nrn. 7 bis 10):**

**5. Firstrichtung**

Dachflächen sind rechteckig auszubilden,  
bei Wohngebäuden und Garagen, deren Firstrichtung zeichnerisch nicht festge-  
setzt ist, ist der First immer mittig in Gebäude-Längsrichtung zu legen.

**6. Gestaltung der baulichen Anlagen**

Zulässige Dachneigung: max. 28 Grad

Max. Wandhöhe H  
für Parz.Nrn. 7 bis 10: max. 5,0 m hangseitig,  
talseitige Festsetzung entfällt

9.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

9.2  Geltungsbereich der  
vereinfachten Bebauungsplan-Änderung im Planteil

**B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN u. HINWEISE**

Der Textteil - Hinweise ist von nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen betroffen, bis auf diese Änderungen gilt unverändert der rechtskräftige Bebauungsplan v. 17.07.73 mit 1. u. 2. Änderung i.d.F. vom 21.11.1989.

**Ergänzende Hinweise:**

Bedingt durch die B-Plan-Änderung erforderliche Abänderungen an Einfriedungen, Gehsteig und/oder Straße (Absenkung etc.) sowie von Baumpflanzungen, Straßenbeleuchtung, EVU- und Telekom-Verteilern sowie von Ver- und Entsorgungsleitungen etc. gehen zu Lasten der jeweiligen Antragsteller.

**Hinweise zur Hangbebauung:**

Das Baugebiet befindet sich an einem Hang, das Gelände fällt vom höchsten bis zum tiefsten Punkt ca. 10 m nach Süden ab. Auf nachfolgende Empfehlungen zur Vermeidung evtl. Folgeschäden wird ausdrücklich hingewiesen:

Es muss ggf. mit Schichtenwasser sowie, bedingt durch „Starkregenereignisse“ (Gewitter, Hagel etc.), mit flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken gerechnet werden.

Aufgrund der Hanglage ist im Planungsgebiet mit flächenhaftem Abfluss von Wasser (und evtl. Schlamm sowie Erosionserscheinungen) zu rechnen. Daher sind für sogenannte „Starkregen-Ereignisse“, die bedingt durch Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen und flächendeckend auftreten können, auf den Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Wohngebäude und Garagen sollen so errichtet werden, dass zwischen den Baukörpern das Oberflächenwasser ungehindert ablaufen kann.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus möglichen Extrem-Niederschlägen, die auch in ebenen Geländebereichen möglich sind, empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim den Bauherrn, die Gebäude so zu errichten und die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist und hangseitige Außenwände und Lichtschächte oder sonstige Öffnungen entsprechend abgedichtet und abgesichert werden.

Dabei soll lt. WWA- Empfehlung die Rohfußbodenoberkante der Gebäude im EG mindestens ca. 25 cm über OK- Gelände bzw. Straße liegen und bis zu dieser Höhe die Keller inkl. aller Öffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen u.dgl. wasserdicht und auftriebsicher ausgebildet werden und Lichtgräben für Kellerausbauten so konstruiert sein, dass weder Grund- noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschadensversicherung (<http://www.bestellen.bayern.de>) und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ (<http://www.bmvi.de>) wird ergänzend hingewiesen



## c) Verfahrensvermerke zur B-Planänderung nach § 13 BauGB:

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.09.2016 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 04.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 08.11.2016 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.11.2016 bis einschließlich 21.12.2016 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 10.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird

### 3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 08.11.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.11.2016 bis einschließlich 21.12.2016 beteiligt.

### 4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.01.2017 diese Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 08.11.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den 27.01.2017



Dr. Karl Dürner, 1. Bürgermeister

### 5. Ausgefertigt:

Schwindegg, den 30.01.2017



Dr. Karl Dürner, 1. Bürgermeister

### 6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 31.01.2017. Die Änderung des Bebauungsplanes mit 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).

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

**02. Feb. 2017**

Schwindegg, den .....



Dr. Karl Dürner, 1. Bürgermeister

**D) Begründung zur B-Plan-Änderung**

der GEMEINDE SCHWINDEGG

**DECKBLATT Nr. 03**

vom 08.11.2016

Geändert Ä am

für das Gebiet:

**„SCHLOSSSIEDLUNG-OST I“**

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

**1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Bebauungsplan-Änderung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "SCHLOSSSIEDLUNG-OST I" der Gemeinde Schwindegg i.d.F. vom 17.07.1973 entwickelt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet noch als „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO dargestellt. Im Zuge der bereits vom Gemeinderat beschlossenen 15. FNP-Änderung mit „Aktualisierung und Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes unter dem Aspekt des Klimawandels“ soll der gesamte Bereich der Schloss-Siedlung in „Allgemeines Wohngebiet“ geändert werden, um eine breitere Nutzungspalette im Sinne des § 4 Abs. 1 u. 2 BauNVO in der Siedlung zu ermöglichen.

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

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind alle bebaut. Es bestehen jedoch erhebliche Abweichungen zu zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des B-Planes von 1973 – insbesondere passen im Planteil Grundstücks- und Baugrenzen des B-Planes mit der aktuellen DFK nicht überein und verhindern dadurch Anbauten an bestehende Gebäude.

Ferner verhindert die hohe Festsetzungsdichte des B-Planes von 1973 wirtschaftliche Lösungsmöglichkeiten zur Erweiterung und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Um für diese „Konflikte“ Lösungsmöglichkeiten anzubieten, erfolgt diese B-Planänderung mit dem Ziel, Möglichkeiten zur Erweiterung und Nachverdichtung im Sinne des LEP Nr. 3.2 zu schaffen.

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen und Lösungen gefunden werden, die sowohl öffentlichen als auch privaten Belangen im Plangebiet gerecht werden.

Für den gesamten Geltungsbereich des bisher rechtskräftigen B-Planes und der Änderungen Deckblatt 1 und 2 wird im Textteil die Festsetzung Ziff. 1 zur Art der baulichen Nutzung in **WA** geändert.

Ferner werden Festsetzungen aufgenommen bzw. geändert, die zusätzliche Garagen, Stellplatzüberdachungen, Nebenanlagen und andere Formen von Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe ermöglichen. Des Weiteren werden Festsetzungen zu Dachüberständen und Kniestockhöhe herausgenommen.

Um nachbarliche Belange zu schützen, wurde als zusätzliche Festsetzung aufgenommen, dass die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten sind.

Im Planteil erfolgt die Änderung ausschließlich im Bereich der Parz.Nrn. 7 bis 10. Die Baufenster werden so angepasst, dass die vorhandenen Gebäude innerhalb der Baugrenzen liegen und noch Erweiterungen möglich sind.

Durch Anhebung der Wandhöhe von 3,50 auf 5,00 m und der Dachneigung von 25° auf 28° soll die Verdichtung vorrangig in der Höhenentwicklung stattfinden.



Veranlasst wird die Änderung durch Anfragen und Anträge verschiedener Grundstückseigentümer zur Aufstockung und Erweiterung bestehender Wohngebäude sowie zur Errichtung von Stellplatz- Überdachungen bzw. zusätzlicher Garagen und mehr Freiheiten bei der Gestaltung von Einfriedungen.

Die Änderungen sind somit städtebaulich begründet. Zudem kann durch die Änderung mit geringem wirtschaftlichem Aufwand zusätzlicher Wohnraum im bebauten Innenbereich geschaffen werden.

Grünflächen und Geltungsbereich sind unverändert zur bisherigen Planung. Ebenso ist die Grundflächenzahl von max. 0,40 bzw. 0,45 unverändert zum B-Plan von 1973.

Die durch diese Änderungen mögliche Nachverdichtung wird vorrangig in der Höhenentwicklung stattfinden. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf für den naturschutzrechtlichen Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

### 3. Wesentliche Auswirkungen der B-Planänderung

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

### 4. Verfahrenshinweise:

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

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

Schwindegg, 08.11.2016  
geändert:

Der Entwurfsverfasser:

.....  
Thomas Schwarzenböck, Architekt

Schwindegg, den 27. Jan. 2017



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