

GEMEINDE SCHWINDEGG
LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

DECKBLATT Nr. 03

Landratsamt
Mühlendorf a. Inn
Eing.: 26. Juli 2010
Nr.

PLAN- u. TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„SCHLOSSIEDLUNG-OST II“

M 1 : 1000

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 S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 BGBl. I S. 2585), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 22.12.2009, 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 am 27.07.2009

diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

als Satzung

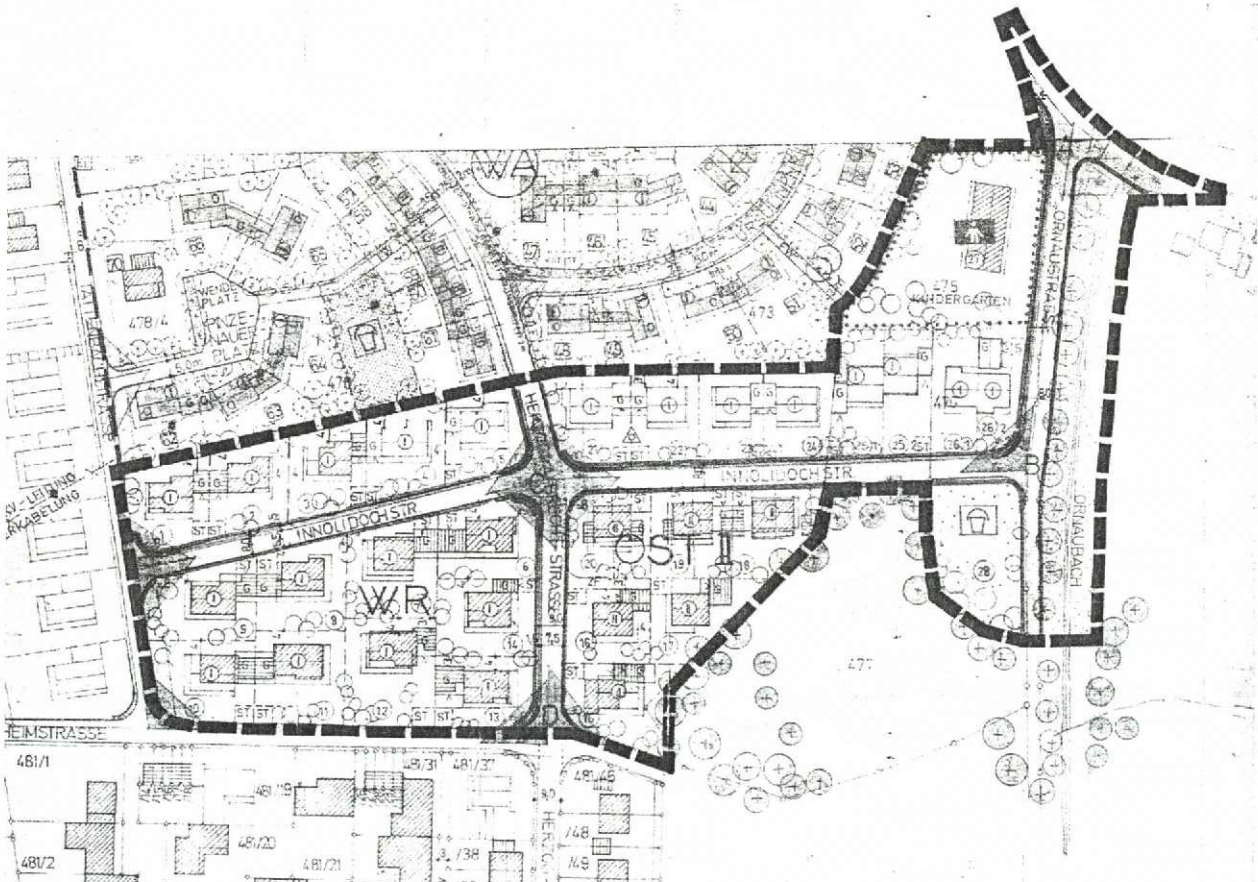
Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 03.05.2010

Entwurf am 04.05.2010

Geändert (Ä) am 13.07.2010

AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN B-PLAN DER GEMEINDE SCHWINDEGG
M 1 : 1000 i.d. Fassung vom 03.03.1993



THOMAS SCHWARZENBÖCK, DIPL.ING.FH
ARCHITEKT und STADTPLANER
HERZOG-ALBR.-STR. 6, 84419 SCHWINDEGG
TELEFON 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
e-mail: info@schwarzenboeck.com

SCHWINDEGG, DEN
04.05.2010

BP-14-003

A) FESTSETZUNGEN

3

Der Textteil - Festsetzungen ist von nachfolgenden Ergänzungen betroffen, bis auf diese Änderungen gilt unverändert der rechtskräftige Bebauungsplan in der Fassung vom 03.03.1993 bzw. die Änderung lt. Deckblatt 02 i.d.F.v. 15.09.2009

Ergänzende bzw. geänderte Festsetzungen:

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

- 5.1 Neu Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 50 m³ Brutto-Rauminhalt und einer Gesamtlänge von max. 5 m je Grundstücksgrenze sind in Grenz- bzw. grenznaher Bebauung zulässig, wenn die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 und Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO erfüllt werden.
- 5.2 entfällt (Festsetzung zur Müllaufbewahrung entfällt)
6. Neu **Gebäude**, diese Textziffer wird neu festgesetzt:
I u. II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO₋₂₀₀₈ sind einzuhalten. (redaktioneller Hinweis zum Begriff „Vollgeschoss“: Auf die Überleitungsvorschrift des Art. 83 Abs. 7 BayBO wird verwiesen.)
Zugelassene Dachform:
Satteldächer, die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, Dacheinschnitte sind unzulässig, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.
Als Dacheindeckung werden naturrote, rotbraune sowie dunkelgraue Ziegel oder Dachsteine festgesetzt, für Anbauten (Wintergärten o.ä.) sind auch Glasdächer zulässig.
Für Anbauten und Nebengebäude sind begrünte oder extensiv begrünte, flachgeneigte Sattel- oder Pultdächer mit 3° bis 10° Neigung ebenfalls zulässig
Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
bei I von 25 ° bis max. 32 °
bei II von 22 ° bis max. 28 °
Die zulässige Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:
bei I max. 4,50 m
bei II max. 6,50 m
Die zul. Wandhöhe bemisst sich ab Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße (Zufahrtseite) in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit OK- Dachhaut an der Traufseite.
Dachgauben sind unzulässig;
Quer- bzw. Zwerchgiebel sind nur zulässig wenn die Wandhöhe unter 4,50 m ausgeführt ist.
Die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, der Quergiebel-First muss mind. 0,75 m unter dem Hauptgebäude-First liegen.
- 6.1 entfällt (Festsetzung zur Geländeauffüllung entfällt)
- 6.2 entfällt (Festsetzung zu Vordachbemessung u. Kniestock entfallen)
- B.1 neu Art der baulichen Nutzung:
WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- B.13.1 ■■■■■ Der Geltungsbereich dieser vereinfachten Bebauungsplan-Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des B-Planes.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN u. HINWEISE

Der Textteil - Hinweise ist von Änderungen nicht betroffen, es gilt unverändert der rechtskräftige B-Plan in der Fassung vom 03.03.1993

D) Verfahrensvermerke zur B-Planänderung nach § 13 BauGB:

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.04.2010 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 04.05.2010 wurde mit Begründung gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom 17.05.2010 bis einschließlich 17.06.2010 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 06.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird

3. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom 17.05.2010 bis einschließlich 17.06.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.07.2010 diese Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 04.05.2010, geä. 13.07.2010 gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB** als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den **14. Juli 2010**



Dr. Dürner, 1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach **§ 10 Abs. 3 BauGB** erfolgte ortsüblich durch Aushang am **15. Juli 2010**. Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB 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).

Schwindegg, den **19. Juli 2010**



Dr. Dürner, 1. Bürgermeister

E) Begründung zur B-Plan-Änderung
 der **GEMEINDE SCHWINDEGG**

DECKBLATT Nr. 03

vom **04.05.2010**
 Geändert (Ä) am **13.07.2010**

für das Gebiet:

„SCHLOSSIEDLUNG-OST II“

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

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Bebauungsplan-Änderung wurde aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan und dem rechtskräftigen Bebauungsplan "SCHLOSSIEDLUNG-OST II" der Gemeinde Schwindegg i.d. Fassung vom 03.03.1993 entwickelt.

2. Ziel und Zweck der B-Planänderung

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden.

Die Änderung trifft für den gesamten Geltungsbereich zu und beinhaltet Erleichterungen bei der Dachgestaltung, der Wandhöhe und für Nebenanlagen.

Weiter wird die Art der baulichen Nutzung geändert von WR in ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO.

3. Wesentliche Auswirkungen der B-Planänderung

Aufgrund der vorhandenen Größen und Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke wird in den Erleichterungen eine sinnvolle Nachverdichtung ohne Erhöhung der Grundflächen gesehen.

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.

SATZUNGSBESCHLUSS vom 13.07.2010

Bei Festsetzung Ziff. 6 wurde redaktionell klar gestellt, dass die Gründachfestsetzung nur für Anbauten bei einer Neigung von 3 bis 10 Grad zulässig ist.

Schwindegg, **04.05.2010**
 geändert: **13.07.2010**

Der Planverfasser:

.....
 Architekt Thomas Schwarzenböck



Schwindegg, den **14. Juli 2010**

.....
 (Handwritten signature)

Dr. Dürner, 1. Bürgermeister

DECKBLATT Nr. 03

ZUM BEBAUUNGSPLAN

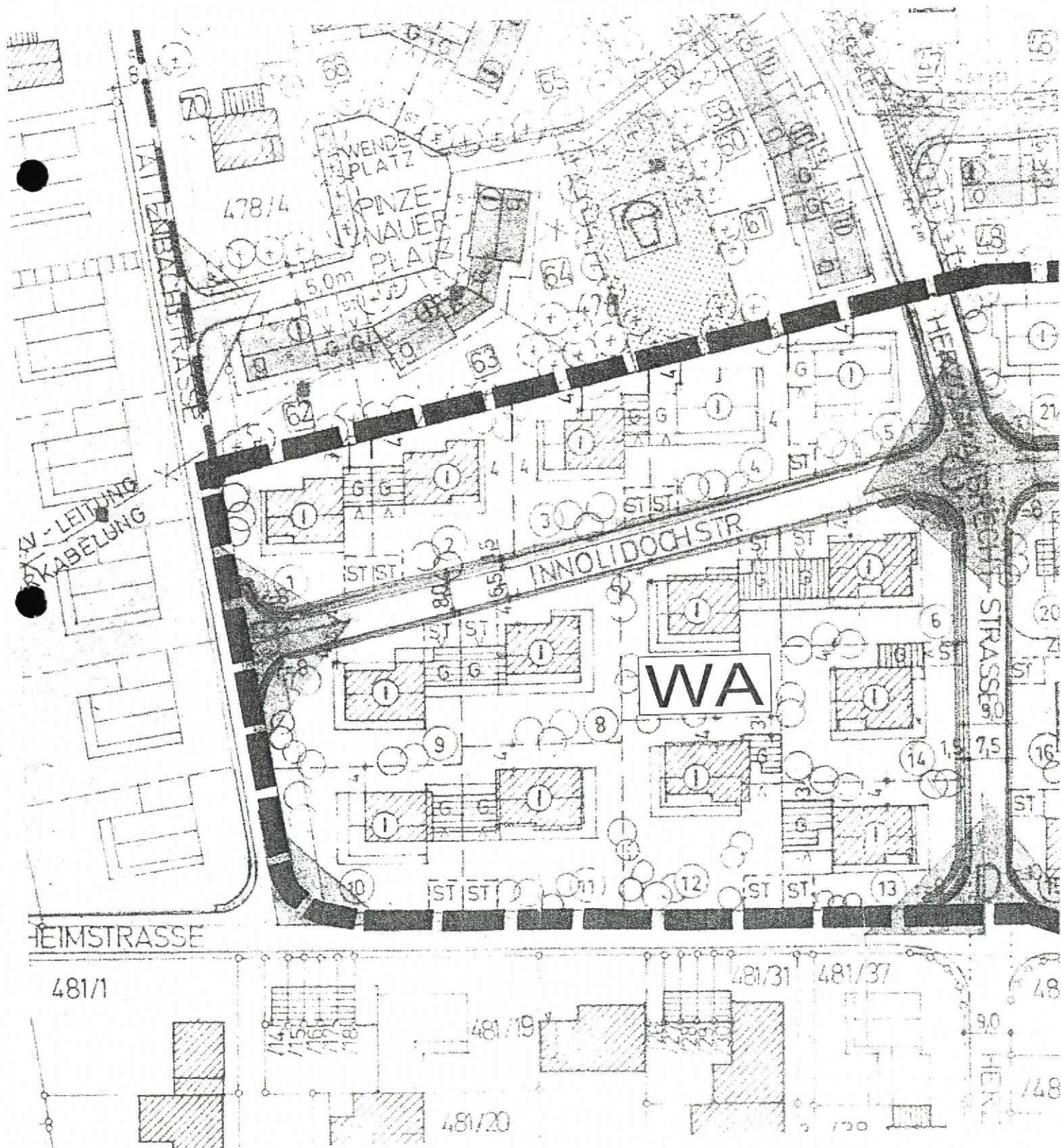
„SCHLOSSIEDLUNG-OST II“

M 1 : 1000

PLANTEIL:

Entwurf am 04.05.2010

Der Planteil ist nur von der Änderungen des Gebietscharakters in ein **WA** betroffen,
davon abgesehen gilt unverändert der rechtskräftige B-Plan in der Fassung vom 03.03.1993
bzw. die Änderung lt. Deckblatt 02 i.d.F.v. 15.09.2009



DECKBLATT Nr. 03

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„SCHLOSSIEDLUNG-OST II“

M 1 : 1000

PLANTEIL:

Entwurf am **04.05.2010**

Der Planteil ist nur von der Änderungen des Gebietscharakters in ein **WA** betroffen, davon abgesehen gilt unverändert der rechtskräftige B-Plan in der Fassung vom 03.03.1993 bzw. die Änderung lt. Deckblatt 02 i.d.F.v. 15.09.2009

