

GEMEINDE SCHWINDEGG  
 LANDKREIS MÜHLendorf a. INN

# DECKBLATT Nr. 04

ZUM BEBAUUNGSPLAN

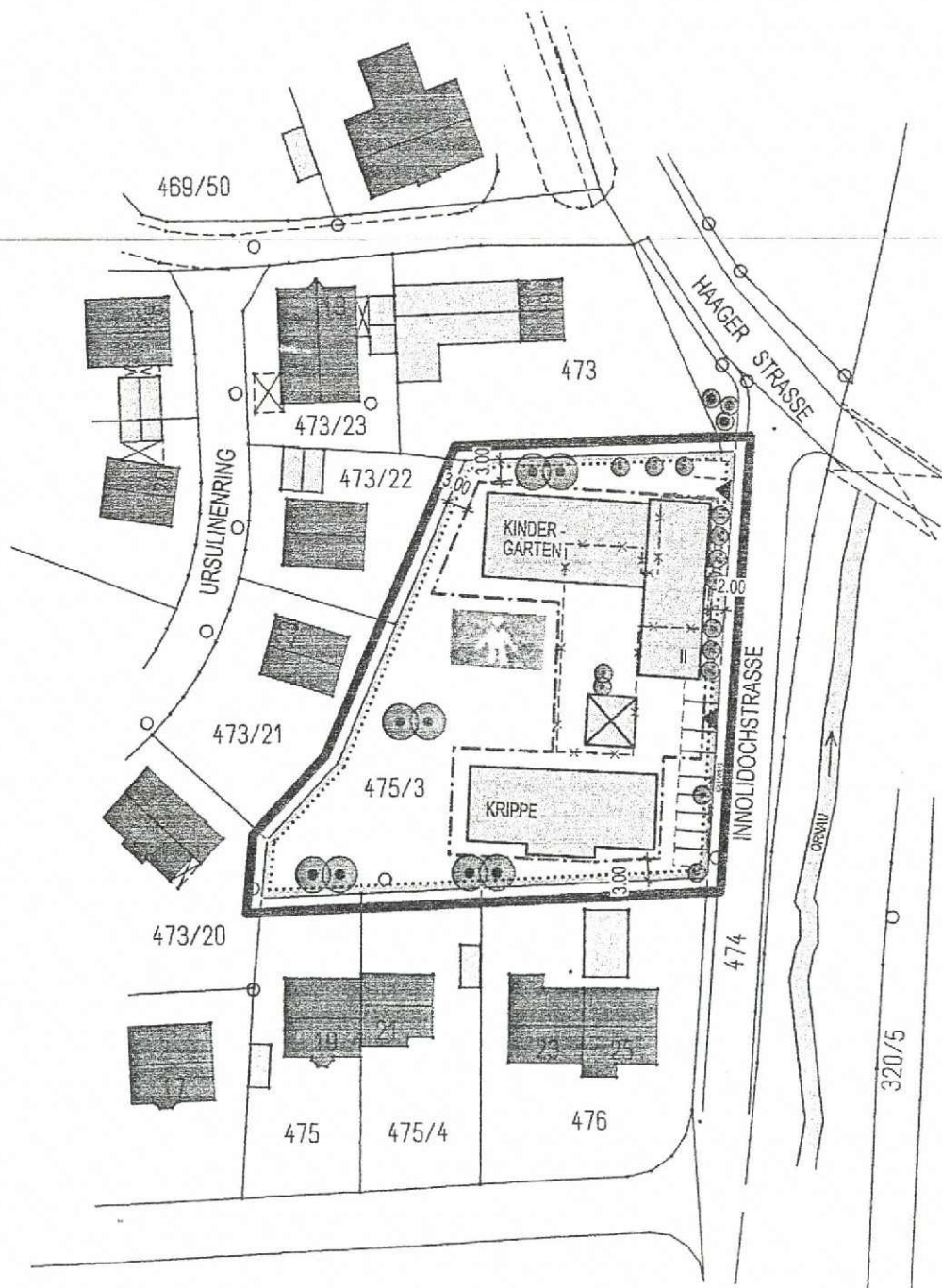
## „SCHLOSSIEDLUNG-OST II“

M 1 : 1000

### PLANTEIL:

Entwurf am **27.07.2010**

Der Planteil ist nur von Änderungen im Bereich der Gemeindarfsfläche „Kindergarten“ betroffen, davon abgesehen gilt unverändert der rechtskräftige B-Plan in der Fassung vom 03.03.1993 bzw. die Änderungen Deckblatt 02 v. 15.09.2009 u. Deckblatt 03 v. 13.07.2010



BP-14-004

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.

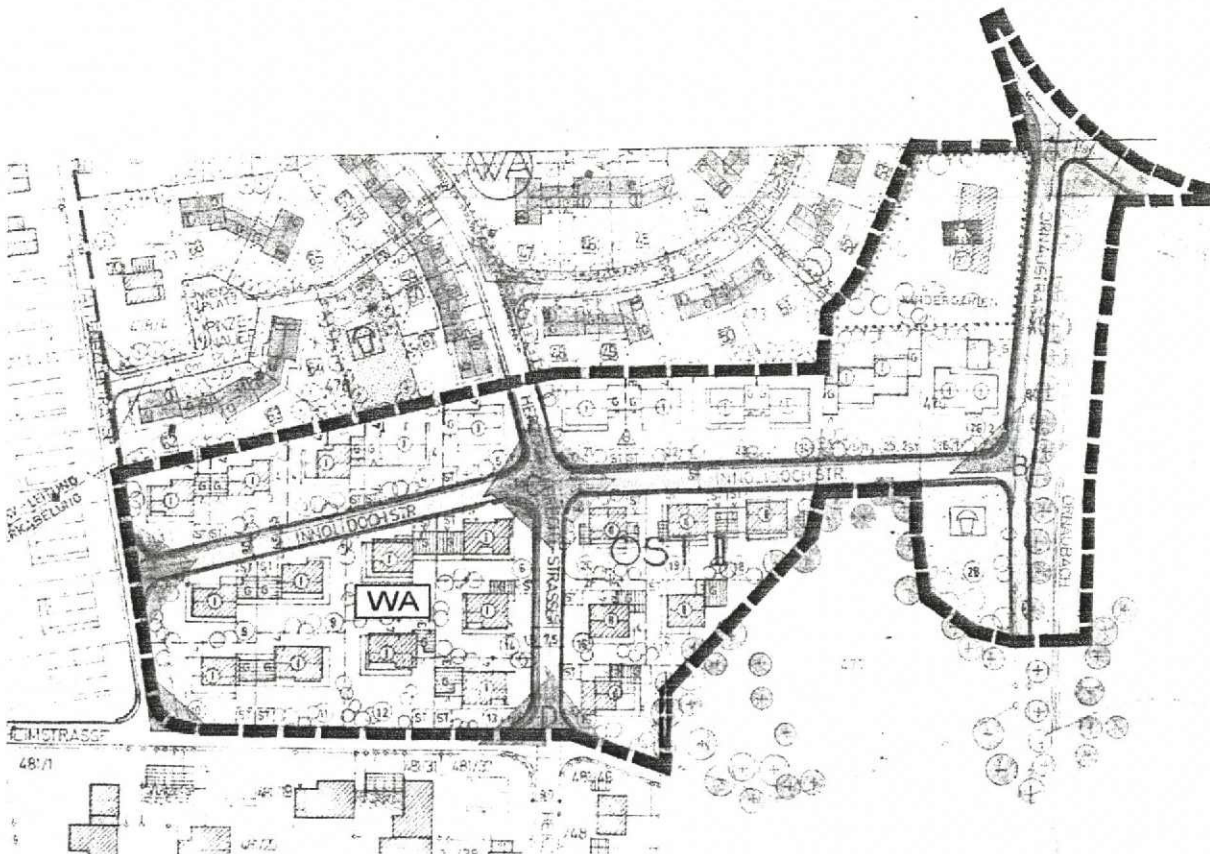
Die Gemeinde Schwindegg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 BGBl. I S. 2585), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert 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 22.07.2010

Entwurf am 27.07.2010  
Geändert Ä am

AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN B-PLAN DER GEMEINDE SCHWINDEGG  
M 1 : 1000 i.d. Fassung vom 03.03.1993, mit Änderung DB 03 v. 13.07.2010 - verkleinert.



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](mailto:info@schwarzenboeck.com)

SCHWINDEGG, DEN

27.07.2010



GEMEINDE SCHWINDEGG  
 LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

# DECKBLATT Nr. 04

ZUM BEBAUUNGSPLAN

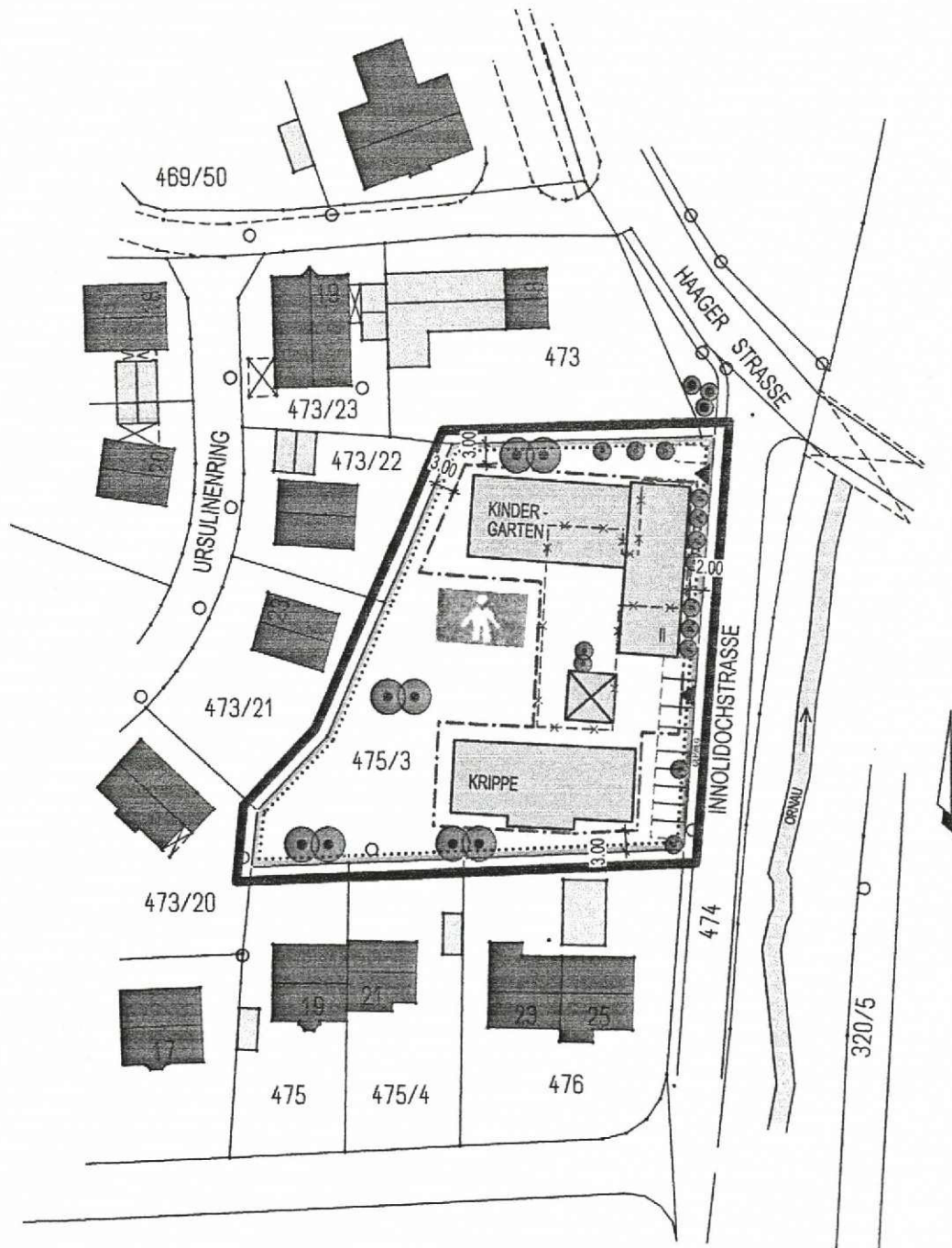
## „SCHLOSSIEDLUNG-OST II“

M 1 : 1000

### PLANTEIL:

Entwurf am **27.07.2010**

Der Planteil ist nur von Änderungen im Bereich der Gemeindarfsfläche „Kindergarten“ betroffen, davon abgesehen gilt unverändert der rechtskräftige B-Plan in der Fassung vom 03.03.1993 bzw. die Änderungen Deckblatt 02 v. 15.09.2009 u. Deckblatt 03 v. 13.07.2010



## A u. B) FESTSETZUNGEN durch TEXT u. PLANZEICHEN

Die Festsetzungen durch Text u. Planzeichen sind von nachfolgenden Ergänzungen betroffen, bis auf diese Änderungen gilt unverändert der rechtskräftige Bebauungsplan in der Fassung vom 03.03.1993 bzw. die Änderungen lt. Deckblatt 02 v. 15.09.2009 u. Deckblatt 03 v. 13.07.2010

### Ergänzende bzw. geänderte Festsetzungen:

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

- A.5.1 Neu** 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 zulässig, wenn die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 und Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO erfüllt werden.
- A.6. Neu II** Gebäude, diese Textziffer wird neu festgesetzt:  
Zahl der zulässigen Vollgeschosse,  
*(redaktioneller Hinweis zum Begriff „Vollgeschoss“:  
Auf die Überleitungsvorschrift des Art. 53 Abs. 7 BayBO wird verwiesen.)*  
Eine Abstandsfläche von mind. 3,00 m zu allen Nachbargrundstücken ist einzuhalten, zur Straßenseite sind mind. 2,00 m einzuhalten.  
Die ausreichende Belichtung und Belüftung wird dadurch nicht beeinträchtigt.  
Zugelassene Dachform, - Neigung und -Deckung:  
Flach geneigte, begrünte oder extensiv begrünte Sattel- oder Pultdächer mit 3° bis 10° Neigung,  
für Anbauten, Verbindungsgang u. überdeckte Freisitze sind auch Glasdächer zulässig.  
Für Kletterturm, Verbindungsgang, Spielhäuschen od. sonstige Nebengebäude sind Zeldächer mit 3° bis 10° Neigung ebenfalls zulässig,  
sowie Dacheindeckung mit beschieferter Pappe oder farbigen Alu-Blechen  
Die zulässige Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:  
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.
- A.6.1 entfällt (Festsetzung zur Geländeauffüllung entfällt)
- A.6.2 entfällt (Festsetzung zu Vordachbemessung u. Kniestock entfallen)
- B.3. geä.** Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
----- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO  
Spielhäuschen und Spielgeräte sind bei Einhaltung der Festsetzung Ziff. A.5.1 auch außerhalb der Baufenster zulässig
- B.4. geä.** Gestaltung der baulichen Anlagen in der Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“  
entsprechend den Festsetzungen Ziff. A.5.1 bis A.6.2 dieser Änderung
- B.13.1** Räumlicher Geltungsbereich dieser B-Plan-Änderung  
—————

## 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 27.07.2010 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 30.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

### **2. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 27.07.2010 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2010 bis einschließlich 09.09.2010 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 30.07.2010 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 09.08.2010 bis einschließlich 09.09.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### **4. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.09.2010 diese Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 27.07.2010 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den 15.09.2010



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

### **5. Bekanntmachung:**


Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 16.09.2010. 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 20.09.2010



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

**E) Begründung zur B-Plan-Änderung**der **GEMEINDE SCHWINDEGG****DECKBLATT Nr. 04**vom **27.07.2010**

Geändert Ä am

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 betrifft ausschließlich die Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“, sie beinhaltet im Planteil die Aufnahme von Baufenstern, da im B-Plan bisher nur der erste Bauabschnitt von 1978 mit einem Baufenster versehen ist, die geplante Neubauten für eine Kinderkrippe und anschließenden Ersatzbau für den Kindergarten ermöglichen.

Im textlichen Bereich werden für die Dachgestaltung auch andere Dachformen und Deckungen zugelassen. Die Hauptgebäude erhalten mit Gründach-Festsetzungen eine ökologische Aufwertung.

Durch die festgesetzten Mindestabstandsflächen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt und die Flächen für notwendige Nebenanlagen werden nicht eingeschränkt. Diese Festsetzung wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen um bei der geplanten Neubebauung möglichst viel freie Spielfläche zwischen den neuen Baukörpern und in Richtung Westen zu erhalten.

Das Mass der baulichen Nutzung lt. B-Planfassung v. 03.03.1993 wird durch diese Änderung nicht überschritten

**3. Wesentliche Auswirkungen der B-Planänderung**

Aufgrund der vorhandenen Größe und Bebauungsmöglichkeit des Grundstückes 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.

Schwindegg, **27.07.2010**  
geändert:

Der Planverfasser:

.....  
Architekt Thomas Schwarzenböck

**15. Sep. 2010**  
Schwindegg, den .....

*[Handwritten Signature]*

.....  
Dr. Dümer, 1. Bürgermeister

