

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„SCHLOSSIEDLUNG OST I“

Die Änderung des Bebauungsplan umfasst nur die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Präambel:

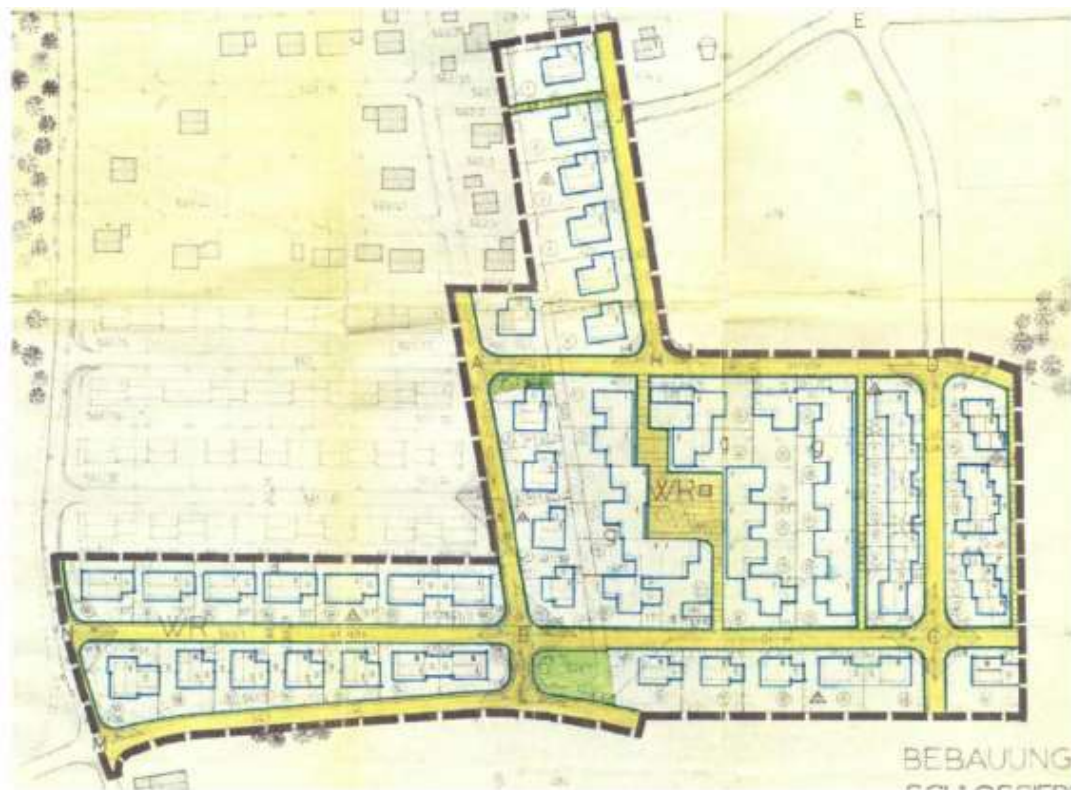
Die Gemeinde Schwindegg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert Artikel 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht 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 Baunutzungsverordnung (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 geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12. 2022 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplan
als Satzung.

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am **5.10.2023**

Entwurf am **5.10.2023**
Geändert am 19.12.2023

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



ZUM BEBAUUNGSPLAN „SCHLOSSIEDLUNG OST I“

Fertigungsdaten:

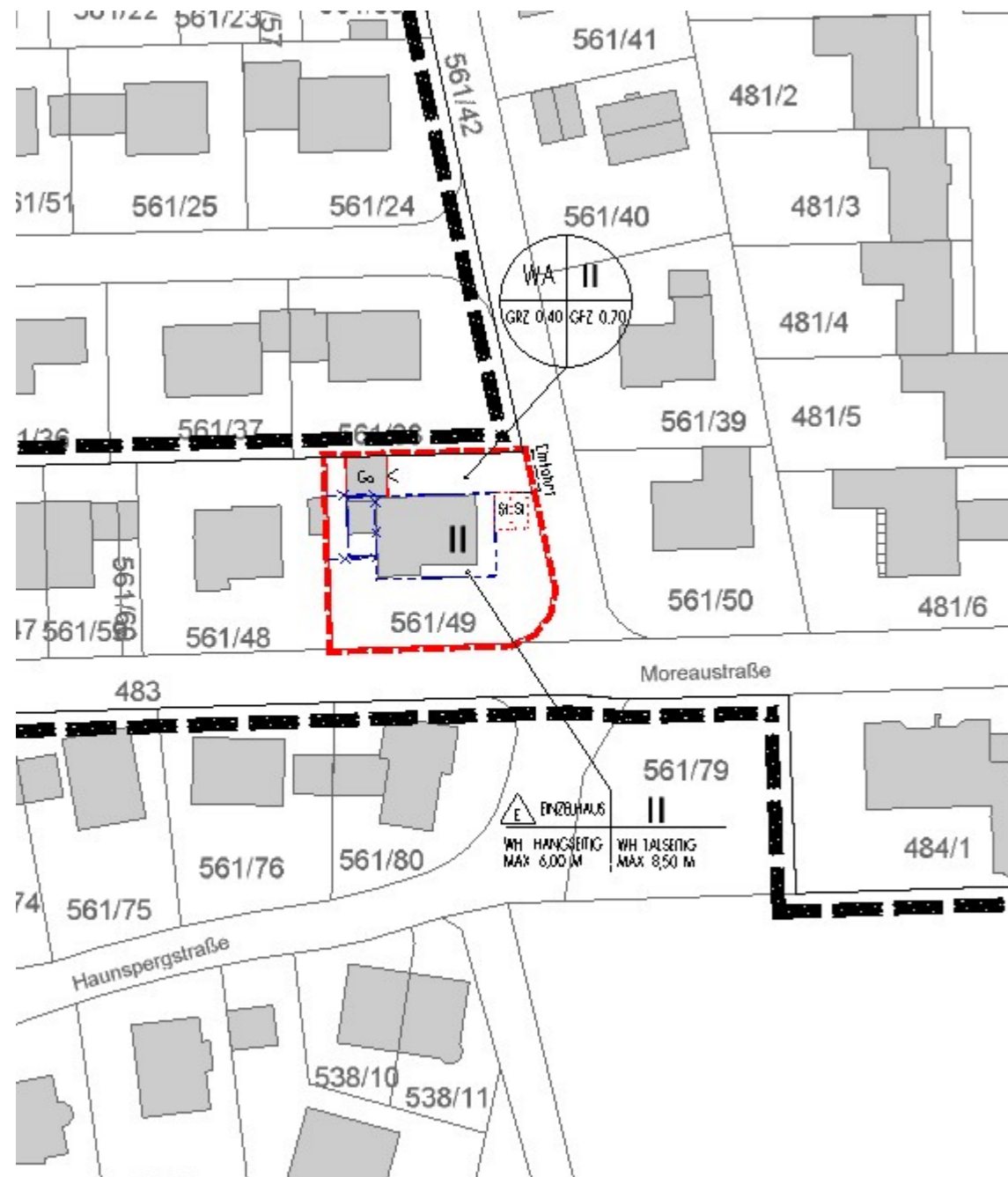
Vorentwurf am 5.10.2023

Entwurf am 5.10.2023
Geändert am 19.12.2023



ÄNDERUNGSBEREICH

M 1 : 1000



GESAMT-GELTUNGSBEREICH

M ca. 1 : 2000



A) FESTSETZUNGEN

Für den Bereich der 4. Änderung gelten die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 5 „Schlosssiedlung Ost I“ vom 17.07.1973 sowie dessen 1. Änderung vom 09.01.1984 (Deckblatt 1), 2. Änderung vom 06.06.1989 (Deckblatt 2) und 3. Änderung vom 08.11.2016 (Deckblatt 3), unverändert.

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

Ergänzende bzw. geänderte Festsetzungen für den im Planteil begrenzten Änderungsbereich dieser vereinfachten B-Planänderung.

1. Art der baulichen Nutzung:

WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
GRZ 0,40	Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO. Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als gültige Höchstgrenze für das allgemeine Wohngebiet gemäß § 19, Abs. 4 BauNVO.
GFZ 0,70	Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO. Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als gültige Höchstgrenze für das allgemeine Wohngebiet.

6. Gestaltung der baulichen Anlage:

II	max. 2 Vollgeschosse zulässig. Erdgeschoss und Obergeschoss. Die festgesetzte Wandhöhe darf nicht überschritten werden	
WH	Wandhöhe maximal	
	Maximale Wandhöhe über vorhandenen Geländeoberfläche.	
	Hauptgebäude II	WH max. 6,00 m hangseitig
		WH max. 8,50 m talseitig
	Garagen, Nebengebäude	WH max. 3,00 m


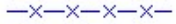





7. Garagen und Nebengebäude

Garagen bei Gebäuden mit II Vollgeschossen können wie bei Gebäuden mit I Vollgeschoss ausgeführt werden.

Überdachte Stellplätze dürfen nur als Dachkonstruktion auf Stützen mit einer max. Länge/Breite der Stellplätze zuzüglich Dachüberstand und einer max. Wandhöhe von 3,0 m hergestellt werden. Zulässige Dachformen 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 m³ 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.

Zusätzliche Planzeichen und Hinweise:

	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
	Auflösung vorhandener Baugrenze
	Baugrenze Garagen
	Flächenumgrenzung für Stellplätze
Ga	Garagen
St	Stellplätze
	Einfahrten von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu den Garagen und Stellplätzen.
	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schlosssiedlung Ost I“
	Grenze des Geltungsbereiches 4. Änderung des Bebauungsplanes auf Flur-Nr, 561/49.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN u. HINWEISE

Bodendenkmalpflegerische Belange

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

C) VERFAHRENSVERMERKE zur B-Planänderung nach § 13 a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

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

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 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:

....., den

– Siegel –

(Gemeinde)

.....

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 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

D) BEGRÜNDUNG zur B-Planänderung

GEMEINDE SCHWINDEGG

DECKBLATT Nr. 04

vom 5.10.2023
Geändert am 19.12.2023

für das Gebiet

„SCHLOSSIEDLUNG OST I“

umfassend das im gekennzeichneten Geltungsbereich liegende Flurstück-Nr: 561/49.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

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

2. Ziel und Zweck der B-Planänderung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind alle bebaut.

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung soll die Rechtsgrundlage für eine erhöhte Bebauung auf der Flur-Nr. 561/49 geschaffen werden. Weiter soll eine Anpassung der tatsächlichen Bebauung (Lage Garage) und der Zufahrt durchgeführt werden.

Diese Änderungen betreffen NUR die Flur-Nr. 561/49 bzw. den Änderungsbereich des Deckblatt 4.

Die erhöhte Bebauung soll durch eine Steigerung der Wandhöhe an Hang- und Talseite und der damit verbundenen, besseren Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum, ermöglicht werden. Durch diese Maßnahme ist gleichzeitig die Änderung von max. 1 Vollgeschoss auf 2 Vollgeschosse notwendig. Dadurch muss wiederum zusätzlich die max. zulässige Geschoßflächenzahl auf 0,70 (anstelle 0,60 im ursprünglichen Bebauungsplan) erhöht werden.

Weiter soll die Baugrenze auf der Westseite um das vorhandene Nebengebäude erweitert werden. So ist für das Erdgeschoss eine separate, barrierefreie Wohnung möglich.

Ansonsten bleiben die Baugrenzen und die Grundflächenzahl unverändert. Gleiches gilt für alle weiteren Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes inkl. der Deckblätter 1-3.

Durch die Änderung kann mit geringem wirtschaftlichem Aufwand zusätzlicher Wohnraum im bebauten Innenbereich geschaffen werden. Grünflächen und Geltungsbereich sind unverändert zur bisherigen Planung. Die durch diese Änderungen mögliche Nachverdichtung wird vorrangig in der Höhenentwicklung stattfinden.

Die Änderung des Baufensters für Garagen und die Lage der Zufahrt ist eine Anpassung an die tatsächlich vorhandene Situation vor Ort.

Veranlasst wird die Änderung durch eine Anfrage und einen Antrag des Grundstückseigentümers zur Aufstockung und Veränderung des Gebäudes in eine altersgerechte Wohnung für den Senior im Erdgeschoss sowie eine separate Wohneinheit des Juniors mit Familie in Teilen des Erdgeschosses und im Dachgeschoss.

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 a 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.

Zangberg, 5.10.2023
Geändert: 19.12.2023

Schwindegg, den.....

Der Entwurfsverfasser

.....
Thomas Elger, Dipl. Ing (FH)

.....
Roland Kamhuber, 1. Bürgermeister