

GEMEINDE SCHWINDEGG
LANDRKEIS MÜHLDORF a. INN

DECKBLATT Nr. 06

TEXTEIL u. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN „GOLDACHSIEDLUNG“

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

Präambel:

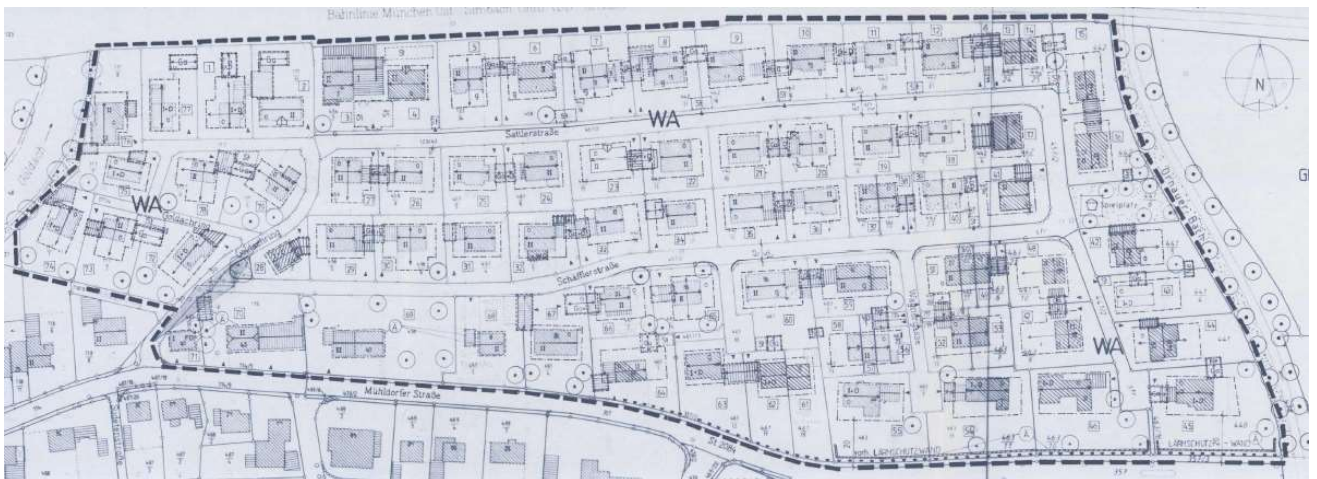
Die Gemeinde Schwindegg erlässt diesen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als **Satzung**.

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am **01.07.2024**

Entwurf am **02.09.2024**
Geändert am **25.11.2024**

AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN B-PLAN DER GEMEINDE SCHWINDEGG
M 1 : 1000 – verkleinert, i.d.F.v. 20.07.1993



Ingenieurbüro Elger
Dipl. Ing. (FH) Thomas Elger
Zelger Berg 16, 84539 Zangberg
info@plan-das-haus.de
Telefon 0 86 36 / 98 66 88

Schwindegg, den 25.11.2024

DECKBLATT Nr.06

PLANTEIL
Für GESAMT- GELTUNGSBEREICH

ZUM BEBAUUNGSPLAN „GOLDACHSIEDLUNG“

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 01.07.2024

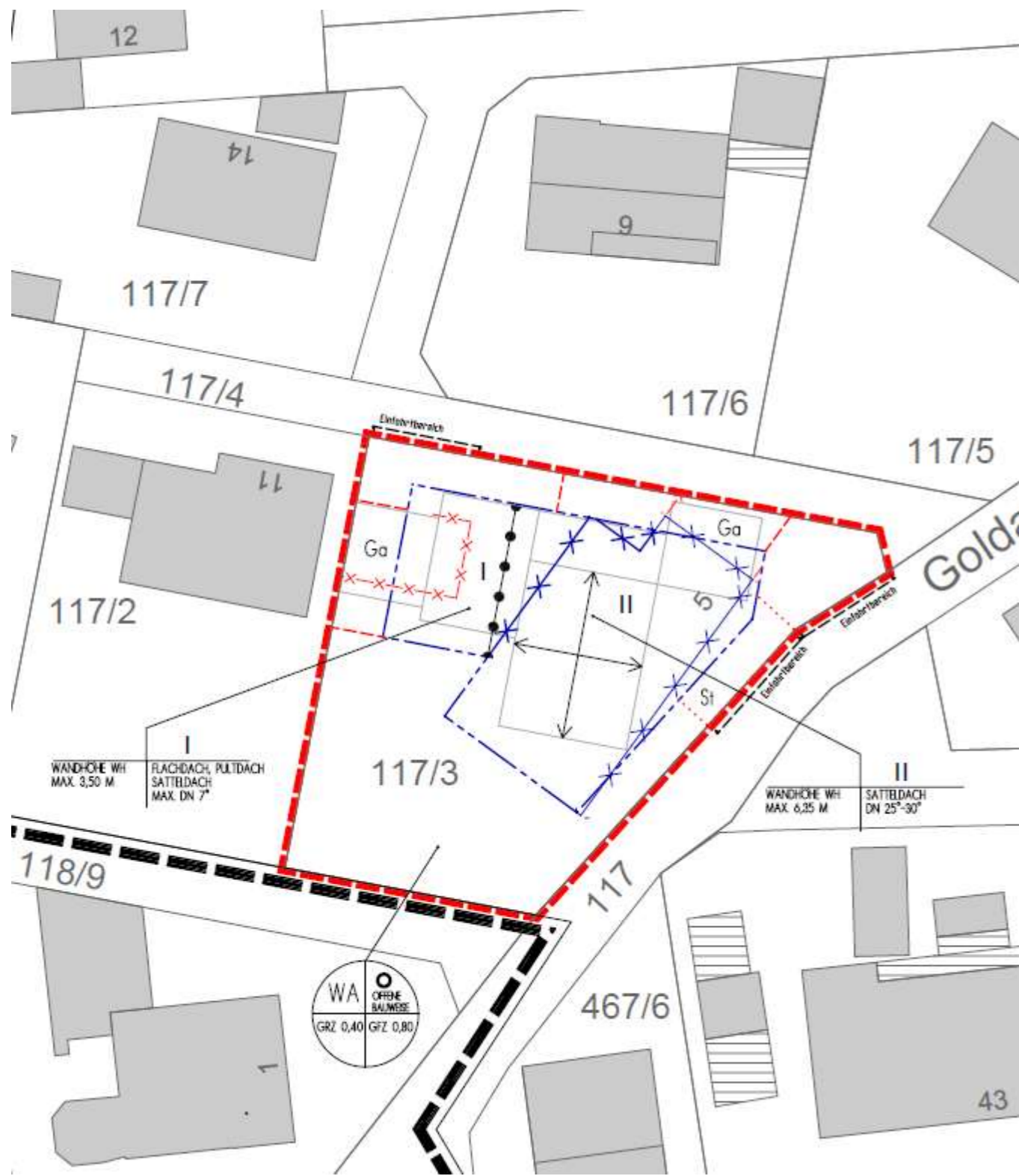
Entwurf am 02.09.2024
Geändert am 25.11.2024



NORDEN

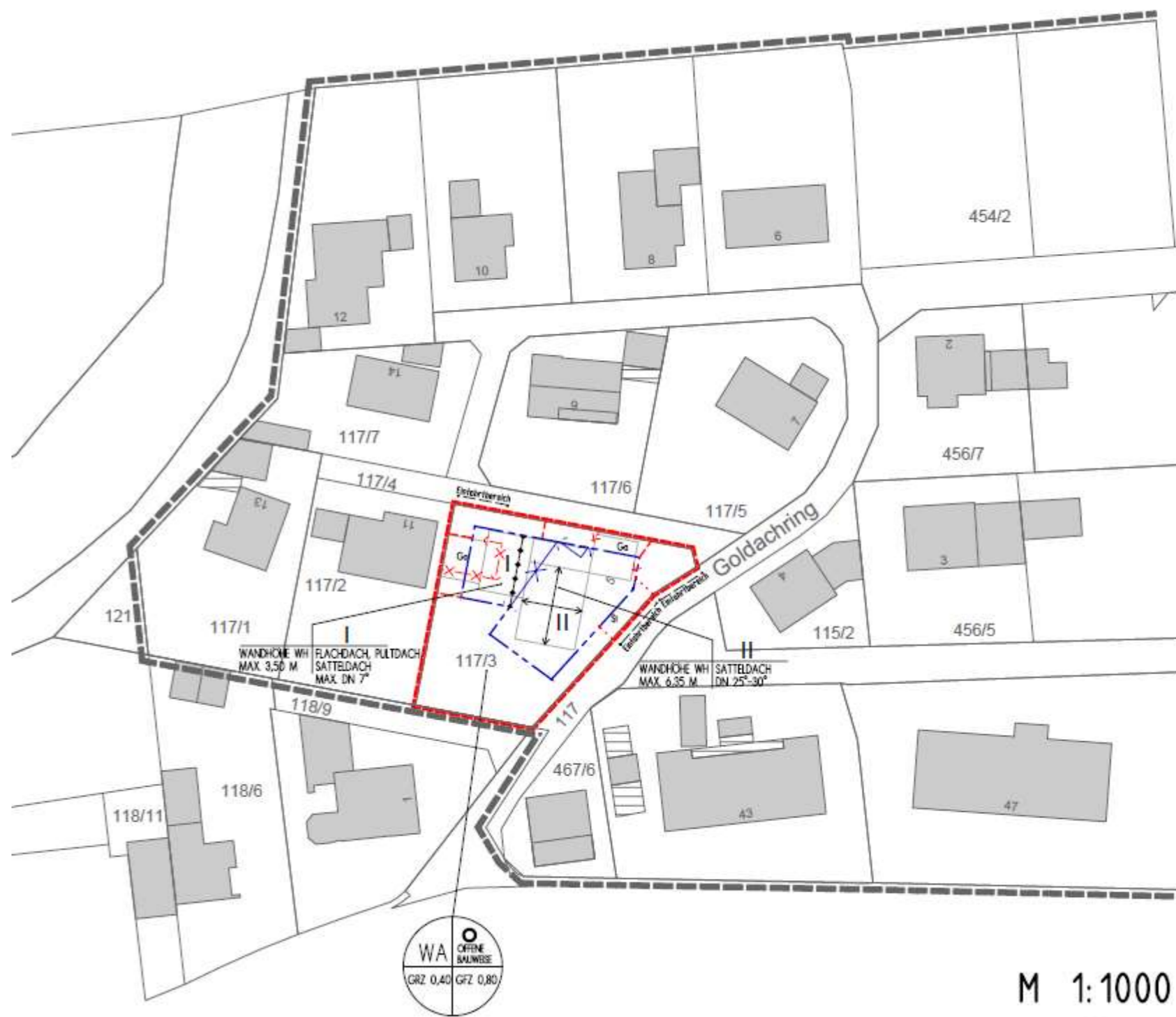
ÄNDERUNGSBEREICH

M 1 : 500



ÄNDERUNGSBEREICH vergrößert

M ca. 1 : 1000



M 1:1000

A) FESTSETZUNGEN

Für den Bereich der 6. Änderung gelten die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 2 „Goldachsiedlung“ vom 20.07.1993 sowie dessen 1. Änderung vom 27.07.1999, (Deckblatt 1), 2. Änderung vom 21.09.1999 (Deckblatt 2), 3. Änderung vom 19.09.2000 (Deckblatt 3), 4. Änderung vom 26.09.1997 (Deckblatt 4) und 5. Änderung vom 25.02.2020 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. Diese gelten nur für den Änderungsbereich.**

1. Art und Maß der Nutzung:

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl max. **0,4** (unverändert)

Geschoßflächenzahl max. **0,8**

1.3 **I** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstwert.

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstwert.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude:

4.1 **Garagen Ga**

Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den, mit unten aufgeführten Planzeichen gekennzeichneten Flächen, zugelassen. Der Mindeststauraum zur öffentlichen Straße darf 5,0 m nicht unterschreiten.

Sind Garagen an ein Flachdach oder Pultdach eines Gebäudes mit **I** angebaut, so sind diese ebenfalls in der gleichen Dachform auszuführen.

4.3 **Nebengebäude**

Nebengebäude 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.

29. Bauliche Gestaltung

Zusätzlich Flachdach oder flachgeneigtes Pultdach bis max. 7° Dachneigung bei Gebäude mit **I** bzw. bei Garagen **Ga**.

29.1. **Höhenentwicklung der Gebäude**

29.1.3 Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:

I+D	max. 4,35 m
II	max. 7,10 m
I	max. 3,50 m
Ga und Nebengebäude	gemäß BayBO Art. Art. 6

29.2. Form und Gestaltung der Baukörper

29.2.2 Haupt-, Garagen- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Die Dachform zwischen Hauptgebäude und Garagen-/Nebengebäude darf sich unterscheiden. Mehr als insgesamt zwei unterschiedliche Dachformen zwischen Haupt-, Garagen- und Nebengebäude sind nicht zulässig.

29.3. Gestaltung des Daches

29.3.2 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer, in Bereiche für Gebäude mit I sowie für Garagen und Nebengebäude sind auch Flach- und Pultdächer zugelassen.

29.3.3 Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt.

I+D	von 35 bis 39 Grad
II	von 26 bis 30 Grad
I	Flachdach, Sattel- oder Pultdach bis max. 7 Grad
Ga und Nebengebäude	Flachdach, Sattel- oder Pultdach bis max. 7 Grad

29.3.4 entfällt!

29.3.5 entfällt!

29.3.7 Als Dachdeckung für Satteldächer sind naturrote, anthrazitfarbene und dunkelbraune Deckungen zugelassen.
Garagen und Nebengebäude
- mit Pultdach sind mit nicht bzw. nur schwach reflektierenden Blechdächern zugelassen.
- mit Flachdach sind mit extensiver Begrünung auszuführen.

29.4. Fassadengestaltung

29.4.1 entfällt!

29.4.2 entfällt!

29.4.5 Es dürfen auch asbestfreie Fassadenplatten verwendet werden.

29.4.6 Holzschalungen dürfen waagrecht oder senkrecht verlegt ausgeführt 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



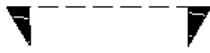
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Ga

Garagen

St

Stellplätze



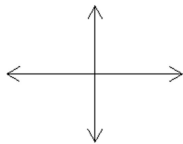
Einfahrten von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu den Garagen und Stellplätzen.



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Goldachsiedlung“



Grenze des Geltungsbereiches
6. Änderung des Bebauungsplanes auf Flur-Nr, 117/3.



Firstrichtung wahlweise, jedoch First immer in Gebäudelängsrichtung.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN u. HINWEISE

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim:

Es wird hingewiesen, dass alle möglichen Wassereindringwege in die geplante Wohneinheit in Teilen des Erdgeschosses bis 25 cm über GOK zu verschließen.

Weiter liegt der gesamte Änderungsbereich in einer Geländesenke, in dem bei Starkniederschlägen ein Aufstau des Niederschlagswassers möglich ist.

Auf die Hinweiskarten für Starkregen im Internet wird hingewiesen (unter umweltatlas.bayern.de).

C) VERFAHRENSVERMERKE zur B-Planänderung nach § 13 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

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

Schwindegg, den _____ –Siegel- _____ Roland Kamhuber, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom ??? bis einschließlich ??? Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

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 ??? die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ??? gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den _____ –Siegel- _____ Roland Kamhuber, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Schwindegg, 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 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).

..... –Siegel- _____ Roland Kamhuber, 1. Bürgermeister

D) BEGRÜNDUNG zur B-Planänderung

GEMEINDE SCHWINDEGG

DECKBLATT Nr. 06

Geändert vom **02.09.2024**
am 25.11.2024

für das Gebiet

„GOLDACHSIEDLUNG“

umfassend das im gekennzeichneten Geltungsbereich liegende Flurstück-Nr: 117/3.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Bebauungsplan-Änderung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "GOLDACHSIEDLUNG" der Gemeinde Schwindegg i.d.F. vom 20.07.1993 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. 117/3 geschaffen werden.

Diese Änderungen betreffen NUR die Flur-Nr. 117/3 bzw. den Änderungsbereich des Deckblatt 6.

Die erhöhte Bebauung soll durch eine Steigerung der Wandhöhe sowie durch Erhöhung der max. möglichen Anzahl der Vollgeschosse sowie durch eine Vergrößerung der Baufensters ermöglicht werden. Durch die Vergrößerung des Baufensters Richtung Westen ist eine separate, barrierefreie Wohnung in einem eingeschossigen Anbau möglich.

Im Bereich des eingeschossigen Anbaus und für Garagen soll nicht nur Sattel- und Pultdächer, sondern auch Flachdächer möglich sein.

Weiter werden noch die Baugrenzen geringfügig angepasst.

Ansonsten bleiben die Festsetzung des Ursprungs-Bebauungsplans sowie der Deckblätter 1-5 weitgehend unberührt.

Durch die Änderung kann mit einem geringen wirtschaftlichen Aufwand zusätzlicher Wohnraum im bebauten Innenbereich geschaffen werden. Grünflächen und Geltungsbereich sind unverändert zur bisherigen Planung.

Veranlasst wird die Änderung durch eine Anfrage und einen Antrag des Grundstückseigentümers zur Vergrößerung des Baufensters Richtung Westen, Erhöhung der Wandhöhe sowie der Anzahl der Vollgeschosse. Grund dafür ist der Wunsch zur Errichtung eines Wohngebäudes für den Junior mit Familie und einer angebauten, eingeschossigen und altersgerechter Wohnung für den Senior.

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, 02.09.2024
Geändert: 25.11.2024

Schwindegg, den

Der Entwurfsverfasser

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

.....
Roland Kamhuber, 1. Bürgermeister