

GEMEINDE SCHWINDEGG

LANDKREIS: MÜHLDFORF A. INN
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN



DECKBLATT NR. 5 zum

Bebauungsplan "GOLDACHSIEDLUNG":



Orthofoto vom Satzungsumgriff

Entwurfsverfasserin:

 <p>Christiane SCHWARZ MOSER</p>	<p>ARCHITEKTIN GUMPOLDING 6 BUCHBACH (0)8086 1664 8787590</p>	<p>ARCHITEKTUR- BÜRO CENTRUM-AURUM</p> <ul style="list-style-type: none"> • beraten • planen • bauen <p>info@centrum-aurum.de www.centrum-aurum.de</p>	Planinhalt	LAGEPLAN
			Massstab	1:1000
Fertigungsdaten:			Entwurf	05.11.2019
			Änderung	18.02.2020
			Satzung	18.02.2020

PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Schwindegg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13, 13 a und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als

SATZUNG.

Festsetzungen durch Text und Planzeichen:

Die Festsetzungen durch Text- und Planzeichen sind von den nachfolgenden Ergänzungen betroffen.

Bis auf diese Änderungen gilt unverändert die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes „Goldachsiedlung“ vom 20.07.1993 einschließlich der 1., 2. und 3.Änderung.

A. Festsetzungen durch Text und Planzeichen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung:

- 1.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) max. 0,4
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) max. 0,8
- 1.3. II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstwert

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

 Baugrenze

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude:

- 4.4.  ST/CP Fläche für Umgrenzung für privaten Stellplatz/Carport
Stauraumtiefe bei Parzelle Nr. 71 entfällt

27. Geltungsbereich:

- 27.1.  räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 27.2.  räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

29. Bauliche Gestaltung:

- 29.1. Höhenentwicklung der Gebäude
- 29.1.3 Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:
bei II max. 6,00 m
- Die Firsthöhe wird wie folgt festgesetzt:
bei II max. 7,50 m
- 29.3. Gestaltung des Daches
- 29.3.2. PD Für das Gebäude ist ein Pultdach zulässig
- 29.3.3. Die Dachneigung wird beim Pultdach wie folgt festgesetzt:
bei II von 8 Grad bis max. 16 Grad
- 29.3.7. als Dachdeckung ist auch Metaldeckung zulässig

zusätzlich:

30. Abstandsflächen:

~~Für den südlichen und nördlichen Bereich der Parzelle Nr. 71 wird eine von der BayBO abweichende Abstandsflächentiefe erlaubt. Die Abstandsfläche zur jeweiligen Straßenmitte darf geringfügig überschritten werden.~~

Sofern durch die festgesetzte Baugrenze die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe auf Parzelle Nr. 71 eingehalten wird, gelten die Abstandsflächen als eingehalten (gemäß Art.6 Abs.5 Satz 3 BayBO).

B. Hinweise und nachrichtliche Übernahme durch Text und Planzeichen:

Bis auf diese Ergänzungen gilt unverändert die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes „Goldachsiedlung“ vom 20.07.1993 einschließlich der 1., 2. und 3. Änderung.

Denkmalschutz: Meldepflicht Bodendenkmäler:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht des Bay. Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art.8.Abs.1.u.2.DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände und Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Wasserwirtschaft: Die Ableitung des Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen.

Informationen zu Hochwasser und Versicherungen:
Planer und Bauherren sollten auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen werden. Es wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums hingewiesen: www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser.
Ebenso ist die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung zu beachten: www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf

Der Abschluss einer Elementarschutzversicherung sollte empfohlen werden. (weitere Informationen: www.elementarversicherung.de)

Kartengrundlage: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Goldachsiedlung“ der Gemeinde Schwindegg.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planteil "Goldachsiedlung"

Deckblatt Nr.5

5



Planung:

 <p>Christiane SCHWARZ MOSER</p>	<p>ARCHITEKTIN GUMPOLDING 6 BUCHBACH (0)8086 1664 8787590</p>	ARCHITEKTUR- BÜRO	Planinhalt	LAGEPLAN
		CENTRUM-AURUM	Masstab	1:1000
<p>D - 84428 Tel. + 49 0179</p>	<ul style="list-style-type: none"> • beraten • planen • bauen <p>info@centrum-aurum.de www.centrum-aurum.de</p>	Fertigungsdaten:		
		Entwurf	05.11.2019	
		Änderung	18.02.2020	
		Satzung	18.02.2020	

C. Verfahrensvermerke zur B-Planänderung nach § 13 BauGB:

1. Änderungs-/Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **30.07.2019** die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Goldachsiedlung“ beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am **08.10.2019** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom **05.11.2019** wurde mit der Begründung gemäß **§ 3 Abs.2 BauGB** in der Zeit vom **15.11.2019** bis einschließlich **16.12.2019** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **07.11.2019** 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 **05.11.2019** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs.2. BauGB** in der Zeit vom **15.11.2019** bis einschließlich **16.12.2019** beteiligt.

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **18.02.2020** diese Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom **05.11.2019**, geändert am **18.02.2020** gemäß **§ 10 Abs.1 BauGB** als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den 19.02.2020



Dr. Karl Dürner
1. Bürgermeister

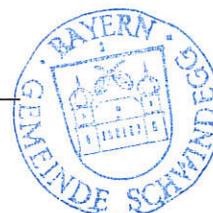


5. Ausgefertigt:

Schwindegg, den 21.02.2020



Dr. Karl Dürner
1. Bürgermeister



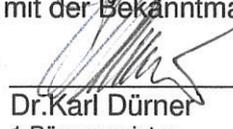
5. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach **§ 10 Abs.3. BauGB** erfolgte ortsüblich durch Aushang am 25.02.2020. 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 5. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Schwindegg, den 27. Feb. 2020



Dr. Karl Dürner
1. Bürgermeister



Begründung zur Bebauungsplan-Änderung

der Gemeinde Schwindegg, Deckblatt Nr.5, für das Gebiet "Goldachsiedlung":

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1. Anlass und Zweck der Planung:

Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Goldachsiedlung“ und betrifft die Flurnummer 467/6, Gemarkung Schwindegg des Planungsgebietes. Das auf dem Grundstück befindliche Wohnhaus ist eingeschossig und mit Flachdach ausgeführt. Es soll nun ein Obergeschoss mit Auskragung Richtung Süden und ein Pultdach erhalten. [Die besondere Lage des Grundstückes im Bereich der Straßen Mühldorfer Straße und Goldachring erfordert eine Verkürzung der Abstandsflächen.](#)

Der Gemeinderat Schwindegg hat deshalb in der Sitzung vom 30.07.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

2. Lage, Größe und Erschließung des Baugrundstückes:

Die Größe des Baugrundstückes beträgt ca. 330 m².
Das Grundstück liegt im süd-westlichen Teil des Bebauungsplanumgriffes.
Das Grundstück ist eben und wird über eine Nebenstraße erschlossen.
Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung gesichert, ebenso die Stromversorgung.
Die Abwässer des Planungsgebietes werden der öffentlichen Kanalisation der Gemeinde Schwindegg zugeführt.

3. Voraussichtliche Auswirkung der Planung:

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die 5.Änderung des Bebauungsplanes für die Nachbargrundstücke und die nähere Umgebung nachteilig auswirken wird. [Durch die Verkürzung der Abstandsflächen ist keine Beeinträchtigung der ausreichenden Belichtung und Belüftung der Gebäude zu erwarten.](#)

4. Verfahrenshinweise:

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Goldachsiedlung“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.
Von der Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 1a Abs.2, Nr. 3 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Goldachsiedlung“ betrifft sowohl den Text- als auch den Planteil.

5. Satzungsbeschluss vom 18.02.2020

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden abgewogen nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden eingearbeitet und die Verfahrensvermerke ergänzt.

Im **Teil A** wurde **Ziffer 30** abgeändert und im **Teil B** wurde der Bereich **Wasserwirtschaft** ergänzt.

Die Begründung wurde ergänzt. Der Planteil wurde nicht geändert.

Redaktionell geänderte oder ergänzte Textteile sind in der Schriftfarbe blau hervorgehoben.

Die Entwurfsverfasserin:

Buchbach, den 18.02.2020



Christa Schwarzmoser
Architektin

Die Gemeinde:

Schwindegg, den 21.02.2020



Dr.Karl Dürner
1. Bürgermeister

