

DECKBLATT Nr. 02

TEXTTEIL u. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN „HIRZLHEIM - NORDWEST“

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) 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 § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom [13.12.2016](#)

diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

als **Satzung**

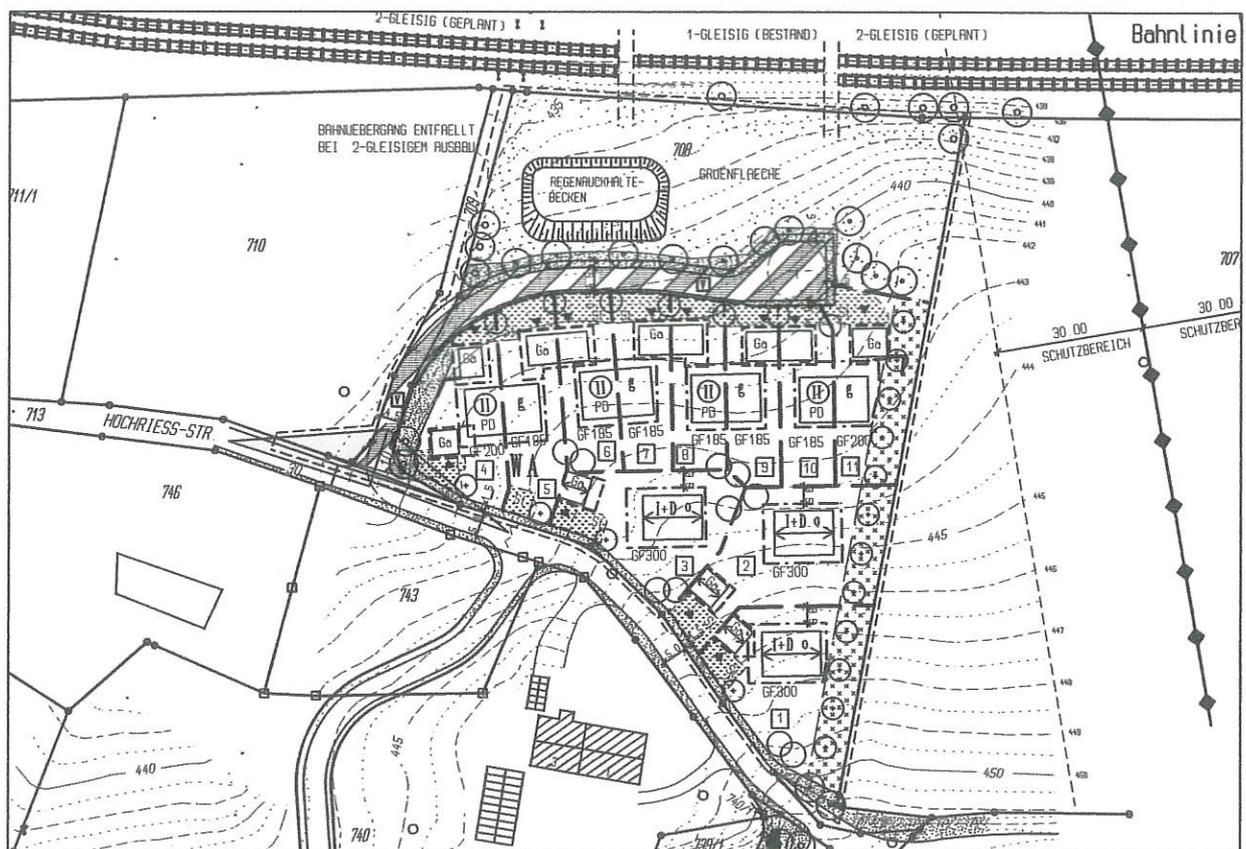
Fertigungsdaten:

Vorentwurf am **11.06.2018**

Entwurf am **19.06.2018**

Geändert am **18.09.2018**

AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN B-PLAN DER GEMEINDE SCHWINDEGG
M 1 : 1000 – verkleinert, DB 01 i.d.F.v. 16.09.2008



THOMAS SCHWARZENBÖCK
ARCHITEKT - STADTPLANER
HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7

E-MAIL info@schwarzenboeck.com

SCHWINDEGG, DEN

19.06.2018

DECKBLATT Nr. 02

PLANTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN „HIRZLHEIM - NORDWEST“

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am **11.06.2018**

Entwurf am **19.06.2018**
Geändert am **18.09.2018**



B) FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen durch Text u. Planzeichen sind von nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen betroffen, bis auf diese Änderungen gilt unverändert der rechtskräftige Bebauungsplan v. 10.10.2000 mit Änderung DB 01 i.d.F.v. 16.09.2008

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

**Ergänzende bzw. geänderte Festsetzungen
für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des B-Planes:**

- 2.5 neu Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 27.1 ----- Räumlicher Geltungsbereich der vereinfachten Bebauungsplan-Änderung im Planteil
29. geä. In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.
Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:
- Lochfassade mit überwiegendem Anteil geschlossener Flächen.
- 29.1.2 geä. OK- Garage der Parz. 2 ist an den Geländeverlauf an der Grundstücksgrenze anzupassen und darf **444.70 NN** nicht überschreiten.
Die Dachneigung für die Garage Parz. 2 wird auf max. 18 Grad festgesetzt. Der Dachüberstand im Norden muss abgesetzt von der zukünftigen Dachfläche unterhalb der Dachfläche am Gebäude anbinden.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN u. HINWEISE

Der Textteil - Hinweise ist von nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen betroffen, bis auf diese Änderungen gilt unverändert der rechtskräftige Bebauungsplan v. 10.10.2000 mit Änderung DB 01 i.d.F.v. 16.09.2008

Ergänzende Hinweise:

Bedingt durch die B-Plan-Änderung erforderliche Abänderungen an Einfriedungen, Gehsteig und/oder Straße (Absenkung etc.) sowie von Baumpflanzungen, Straßenbeleuchtung, EVU- und Telekom-Verteilern sowie von Ver- und Entsorgungsleitungen etc. gehen zu Lasten der jeweiligen Antragsteller.

Hinweise zur Hangbebauung:

Das Baugebiet befindet sich an einem Hang, das Gelände fällt vom höchsten bis zum tiefsten Punkt ca. 12 m nach Norden ab. Auf nachfolgende Empfehlungen zur Vermeidung evtl. Folgeschäden wird ausdrücklich hingewiesen:

Es muss ggf. mit Schichtenwasser sowie, bedingt durch „Starkregenereignisse“ (Gewitter, Hagel etc.), mit flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken gerechnet werden. Aufgrund der Hanglage ist im Planungsgebiet mit flächenhaftem Abfluss von Wasser (und evtl. Schlamm sowie Erosionserscheinungen) zu rechnen. Daher sind für sogenannte „Starkregen-Ereignisse“, die bedingt durch Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen und flächendeckend auftreten können, auf den Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Wohngebäude, Garagen und Nebengebäude sollen so errichtet werden, dass zwischen den Baukörpern das Oberflächenwasser ungehindert ablaufen kann.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus möglichen Extrem-Niederschlägen, die auch in ebenen Geländebereichen möglich sind, empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim den Bauherrn, die Gebäude so zu errichten und die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist und hangseitige Außenwände und Lichtschächte oder sonstige Öffnungen entsprechend abgedichtet und abgesichert werden.

Dabei soll lt. VWA- Empfehlung die Rohfußbodenoberkante der Gebäude im EG mindestens ca. 25 cm über OK- Gelände bzw. Straße liegen und bis zu dieser Höhe die Keller inkl. aller Öffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen u.dgl. wasserdicht und auftriebsicher ausgebildet werden und Lichtgräben für Kellerausbauten so konstruiert sein, dass weder Grund- noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschadensversicherung (Flyer des STMUV „Voraus denken – elementar versichern“ www.elementar-versichern.de und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ www.bmub.bund.de/P3275 wird ergänzend hingewiesen.

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

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.02.2018 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 15.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 19.06.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2018 bis einschließlich 20.08.2018 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 10.07.2018 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 19.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2018 bis einschließlich 20.08.2018 beteiligt.

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.09.2018 diese Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 19.06.2018 geä. 18.09.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den 12.10.2018



Dr. Karl Dürner, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Schwindegg, den 15.10.2018



Dr. Karl Dürner, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 18.10.2018. 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 Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Schwindegg, den 22.10.2018



Dr. Karl Dürner, 1. Bürgermeister

E) Begründung zur B-Plan-Änderungder **GEMEINDE SCHWINDEGG****DECKBLATT Nr. 02**vom **19.06.2018**Geändert am **18.09.2018**für das Gebiet: „**HIRZLHEIM - NORDWEST**“

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

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Bebauungsplan-Änderung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "HIRZLHEIM - NORDWEST" v. 10.10.2000 mit Änderung DB 01 der Gemeinde Schwindegg i.d.F. vom 16.09.2008 entwickelt.

2. Ziel und Zweck der B-Planänderung

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

Für den gesamten Geltungsbereich wird im Textteil die Festsetzung Ziff. 29. geändert, da in aktuellen Bauleitplanungen die bisherigen Gestaltungsvorgaben zu Baukörperform und Dachüberstand unüblich sind.

Um nachbarliche Belange zu schützen, wurde als zusätzliche Festsetzung aufgenommen, dass die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten sind.

Die Änderung im Planteil betrifft nur die Parz. Nr. 2. Von deren Eigentümern liegt der Gemeinde ein Antrag vor, das Garagenbaufenster wie bei allen anderen Parzellen im Baugebiet so zu platzieren, dass die Garage mit dem Wohnhaus verbunden werden kann.

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

Grünflächen und Geltungsbereich sind unverändert zur bisherigen Planung. Ebenso bleibt die Grundflächenzahl von max. 0,40 unverändert. Zusätzlicher Bedarf für den naturschutzrechtlichen Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

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 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.

Entwurf **19.06.2018**Satzung i.d.F.v. **19.06.2018,**
geä. 18.09.2018**Ausgefertigt:**Schwindegg, den 15.10.2018

Der Entwurfsverfasser:



Thomas Schwarzenböck
Architekt, Stadtplaner




Dr. Karl Dürner, 1.Bürgermeister