

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„EBERNHÖLZL, TEIL 4“

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 12.04.2011 BGBl. I S. 619), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010, 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:

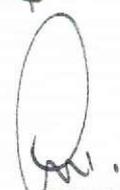
Vorentwurf am 15.10.2011

Entwurf am 18.10.2011
Geändert Ä am

AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN B-PLAN DER GEMEINDE SCHWINDEGG
M 1 : 1000 i.d. Fassung vom 31.10.2000



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


SCHWINDEGG, DEN

18.10.2011

A) 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 31.10.2000

Ergänzende bzw. geänderte Festsetzungen:

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

2.1 ergänzt

----- Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO

Bei den Grundstücken im Änderungsbereich wird für die an der Baulinie zu errichtenden Hauptbaukörper der Wohngebäude eine max. Baukörperbreite von 10,0 m festgesetzt.

Bedingt durch die NN-Höhenfestsetzung der Baukörper im hängigen Gelände sind Kellergeschosse zulässig, deren Deckenoberkanten i.Mi. mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche herausragen (Art. 2 Abs. 7 Satz 1 BayBO).

27.2 ————— Räumlicher Geltungsbereich dieser B-Plan-Änderung

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN u. HINWEISE

Der Textteil - Hinweise ist von Änderungen nicht betroffen, es gilt unverändert der rechtskräftige B-Plan in der Fassung vom 31.10.2000

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

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **18.10.2011** die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **21.12.2011** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom **18.10.2011** wurde mit Begründung gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom **29.12.2011** bis einschließlich **30.01.2012** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **21.12.2011** 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 **18.10.2011** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom **29.12.2011** bis einschließlich **30.01.2012** beteiligt.

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **14.02.2012** diese Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom **18.10.2011** gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB** als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den 17.02.2012



Siegel

Dr. Dürner, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Schwindegg, den 05.03.2012



Siegel

Dr. Dürner, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach **§ 10 Abs. 3 BauGB** erfolgte ortsüblich durch Aushang am **20.03.2012**. 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 27.03.2012



Siegel

Dr. Dürner, 1. Bürgermeister

D) Begründung zur B-Plan-Änderung

der GEMEINDE SCHWINDEGG

DECKBLATT Nr. 01vom 18.10.2011
Geändert Ä am

für das Gebiet:

„EBERNHÖLZL, TEIL 4“

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

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Bebauungsplan-Änderung wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Bebauungsplan "EBERNHÖLZL, TEIL 4" der Gemeinde Schwindegg i.d. Fassung vom 31.10.2000 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 Baugrundstücke nördlich der Erschließungsstraße.

Veranlasst wurde die Änderung durch Antrag der nördlich an das Baugebiet angrenzenden Eigentümer und Anwohner der Ebernhölzlstraße, die durch die geplante neue Bebauung eine zu starke Verschattung Ihrer Gärten und Häuser befürchteten.

Im Ortstermin v. 11.10.11 mit den Anwohnern wurden folgende Änderungen als Konsens gefunden und vom Gemeinderat entsprechend beschlossen:

- die südliche Baugrenze der Wohnhäuser wird als Baulinie festgesetzt,
- die maximale Baukörperbreite der Hauptbaukörper der Wohnhäuser wird auf 10 m begrenzt,
- die Garagengebäude zwischen Parz. 12 u. 13 werden nach Süden verschoben,
- wegen der hangseitigen Baulinien-Bindung kommt es zu stärkeren Einschnitten in das Gelände, die NN-Höhenfestsetzungen für Garagen und Wohngebäude wurden daher entsprechend den beigefügten Höhenplänen Nr. 1 bis 5 angepasst.

Die mit ca. 6*6 m teils sehr knapp bemessenen Baufenster der Garagen werden im Zuge dieser Änderung großzügiger festgesetzt, in Anlehnung an die mit Art. 6 Abs. 9 BayBO 2008 eingeführten Erleichterungen.

Weiter angepasst wurde bei den Änderungsparzellen die max. zulässige GFZ an die max. mögliche Bebauung der Grundstücke.

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:

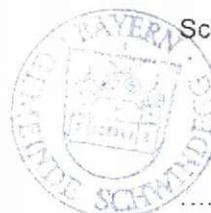
Die Bebauungsplan-Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird gemäß § 13 Abs.3 BauGB abgesehen.

17. Feb. 2012Schwindegg 18.10.2011
geändert:

Der Planverfasser:

Thomas Schwarzenböck, Architekt



Schwindegg, den

Dr. Dürner, 1.Bürgermeister



DECKBLATT 01 i.d.F.v. 18.10.2011

GEMEINDE SCHWINDEGG PLANTEIL
LANDKREIS MUEHLDORF a. INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

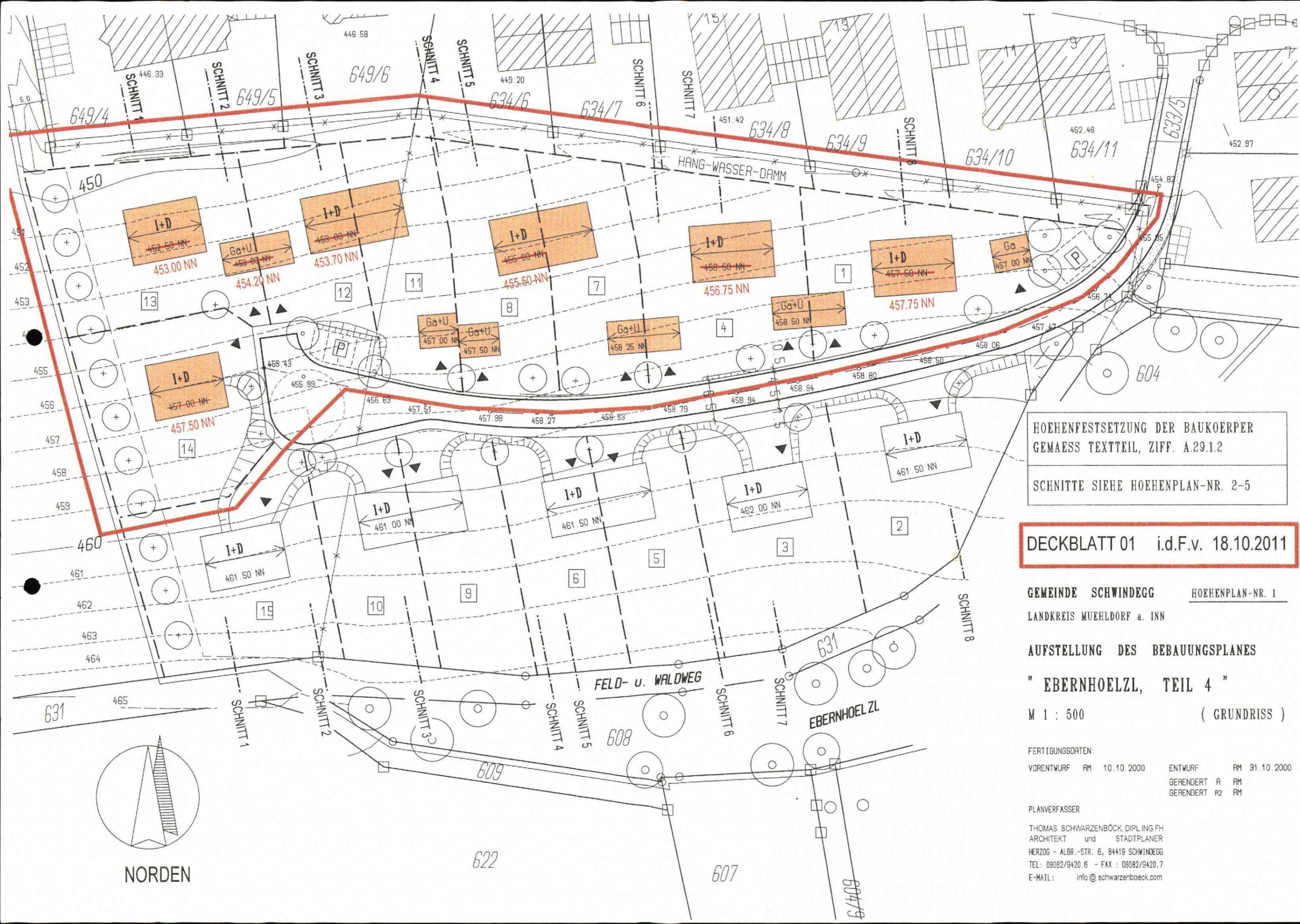
" EBERNHÖLZL, TEIL 4 "

M 1 : 1000

FERTIGUNGSDATEN:
 VORENTWURF AM 10.10.2000 ENTWURF AM 31.10.2000
 GERENDERT AM
 GERENDERT AM

PLANVERFASSER
 THOMAS SCHWARZENBÖCK, DIPL.ING.FH
 ARCHITEKT und STADTPLANER
 HERZOG - ALBR.-STR. 6, 84419 SCHWINDEGG
 TEL: 08082/9420.6 - FAX: 08082/9420.7
 E-MAIL: info@schwarzenboeck.com





HOEHENFESTSETZUNG DER BAUKOERPER
 GEMAESS TEXTTEIL, ZIFF. A.29.1.2
 SCHNITTE SIEHE HOEHENPLAN-NR. 2-5

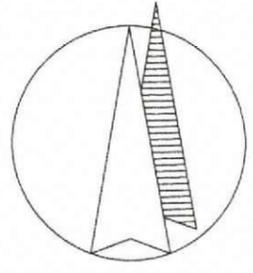
DECKBLATT 01 i.d.F.v. 18.10.2011

GEMEINDE SCHWINDEGG HOEHENPLAN-NR. 1
 LANDKREIS MUEHLDOERF a. INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
 "EBERNHOELZL, TEIL 4"
 M 1 : 500 (GRUNDRISS)

FERTIGUNGSDATEN:
 VORENTWURF AM 10.10.2000 ENTWURF AM 31.10.2000
 GERENDERT A AM
 GERENDERT A2 AM

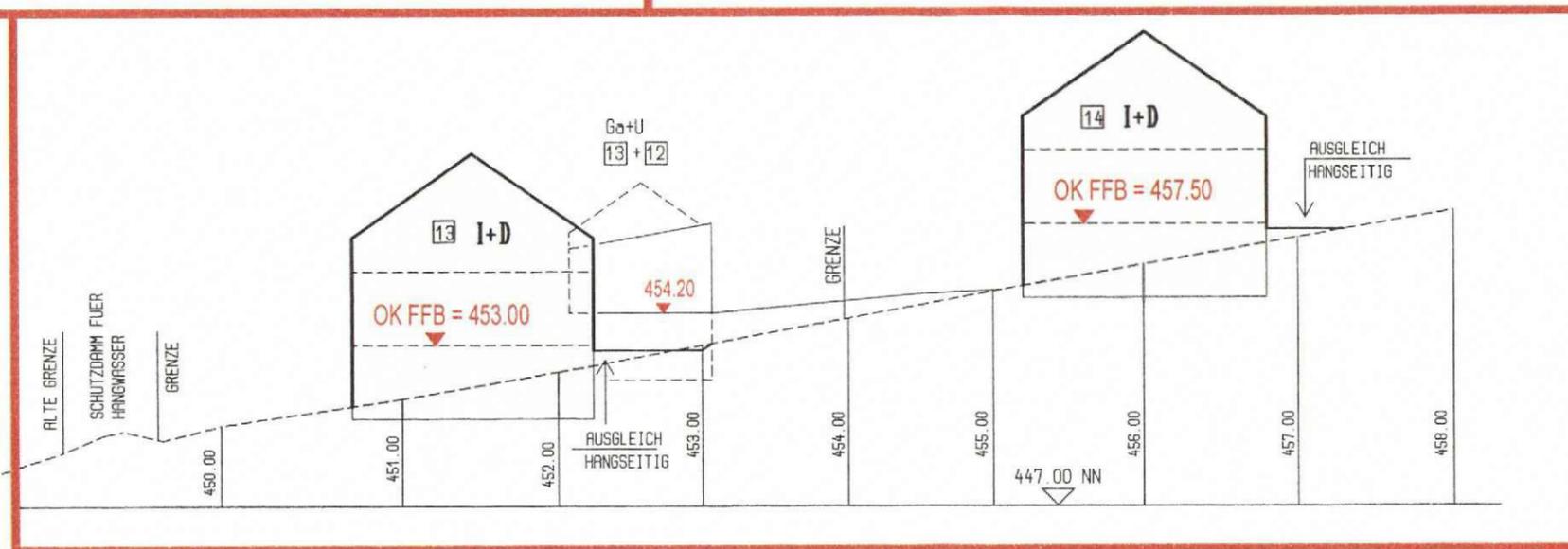
PLANVERFASSER
 THOMAS SCHWARZENBOECK, DIPL.ING.FH
 ARCHITEKT und STADTPLANER
 HERZOG - ALBR.-STR. 6, 84419 SCHWINDEGG
 TEL: 08082/9420 6 - FAX : 08082/9420 7
 E-MAIL: info@schwarzenboeck.com



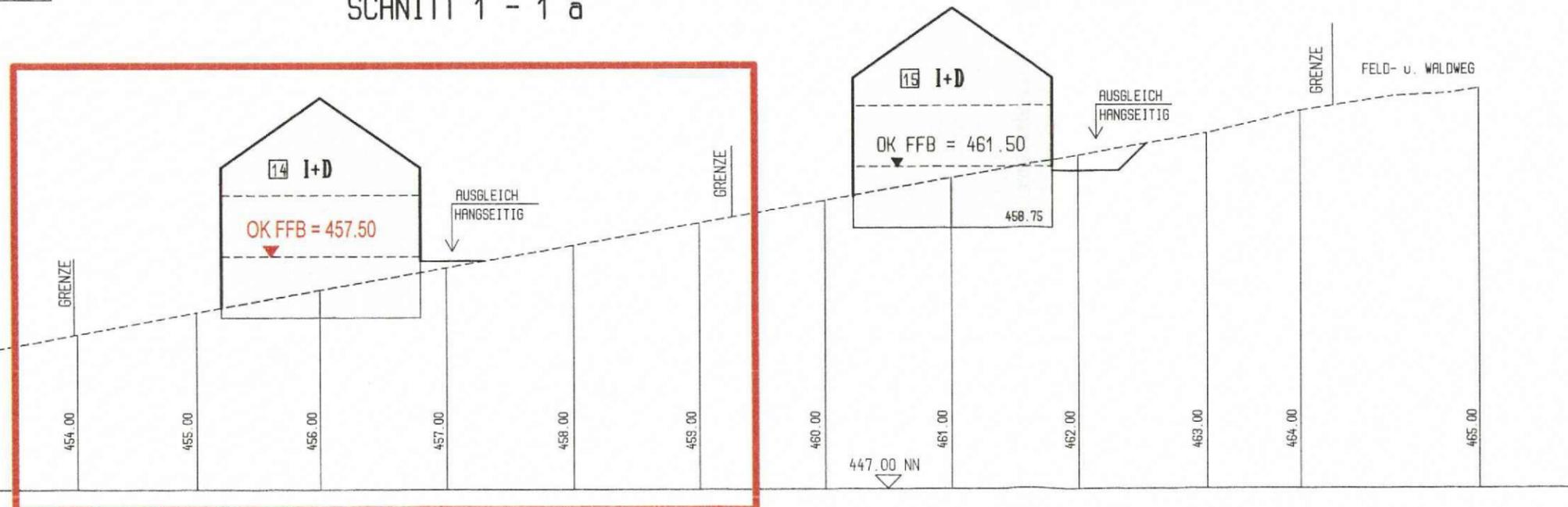
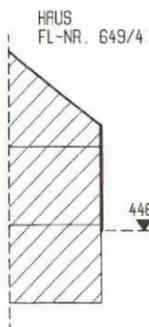
NORDEN



SCHNITT 2 - 2



SCHNITT 1 - 1 a



SCHNITT 1 - 1 b

LEGENDE :

- NATUERLICHER GELAEENDEVERLAUF
- ANGEPASSTER GELAEENDEVERLAUF
- GEPLANTER BRAUKOERPER IM SCHNITT
- GEPLANTER BRAUKOERPER IN ANSICHT
- ||||| STRASSE (OEFFENTL. ERSCHLIESSUNG)

DECKBLATT 01 i.d.F.v. 18.10.2011

GEMEINDE SCHWINDEGG HOEHENPLAN-NR. 2
 LANDKREIS MUEHLDOERF a. INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

" EBERNHOEELZL, TEIL 4 "

M 1 : 250 (SCHNITT 1 + 2)

FERTIGUNGSDATEN:
 VORENTWURF AM 10.10.2000 ENTWURF AM 31.10.2000
 GERENDERT A AM
 GERENDERT A2 AM

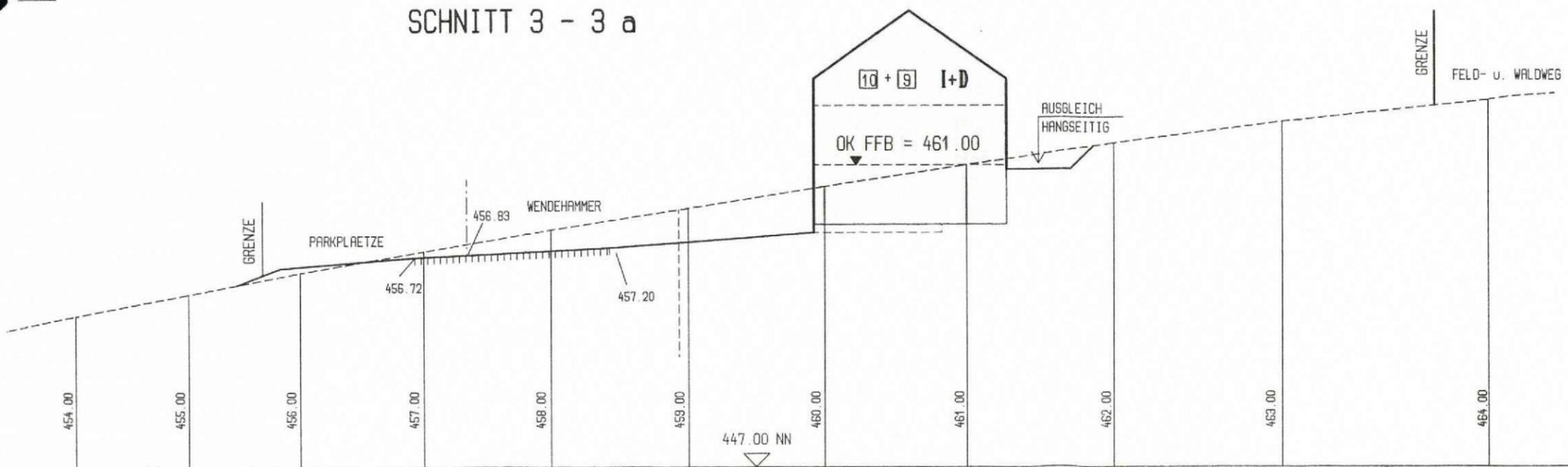
PLANVERFASSER
 THOMAS SCHWARZENBOECK, DIPL.ING.FH
 ARCHITEKT und STADTPLANER
 HERZOG - ALBR.-STR. 6, 84419 SCHWINDEGG
 TEL: 08082/9420.6 - FAX : 08082/9420.7
 E-MAIL: info@schwarzenboeck.com



SCHNITT 4 - 4



SCHNITT 3 - 3 a



SCHNITT 3 - 3 b

LEGENDE :

- NATUERLICHER GELAEENDEVERLAUF
- ANGEPASSTER GELAEENDEVERLAUF
- GEPLANTER BRAUKOERPER IM SCHNITT
- GEPLANTER BRAUKOERPER IN ANSICHT
- ||||| STRASSE (OEFFENTL. ERSCHLIESSUNG)

DECKBLATT 01 i.d.F.v. 18.10.2011

GEMEINDE SCHWINDEGG HOEHENPLAN-NR. 3
 LANDKREIS MUEHLDOERF a. INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

" EBERNHÖELZL, TEIL 4 "

M 1 : 250 (SCHNITT 3 + 4)

FERTIGUNGSDATEN:

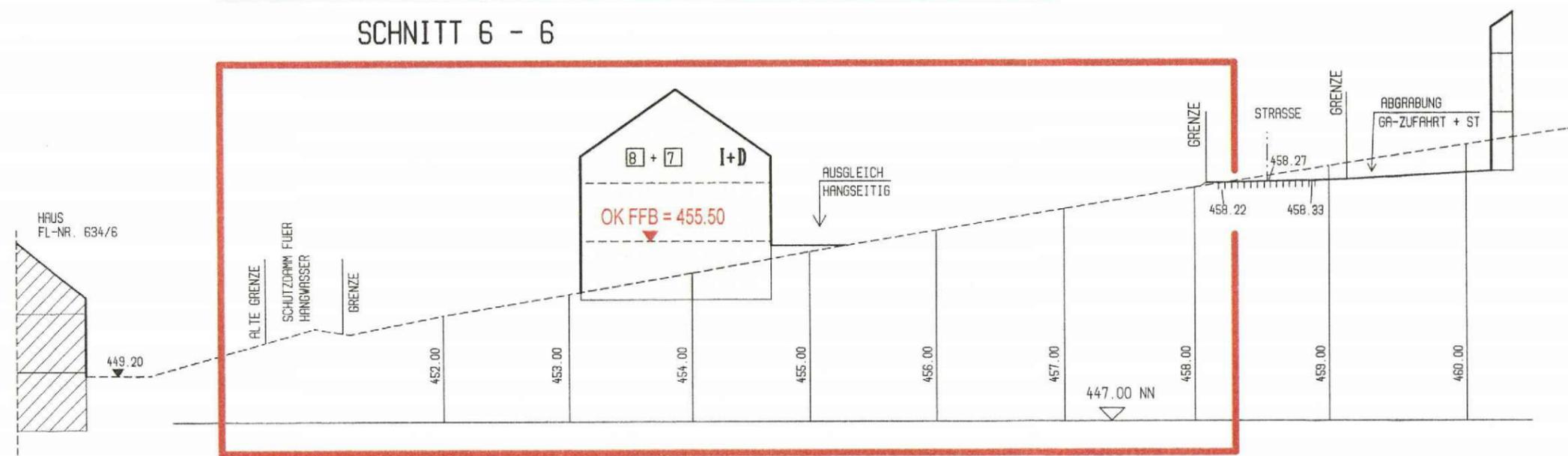
VORENTWURF AM 10.10.2000 ENTWURF AM 31.10.2000
 GEÄNDERT A AM
 GEÄNDERT A2 AM

PLANVERFASSER

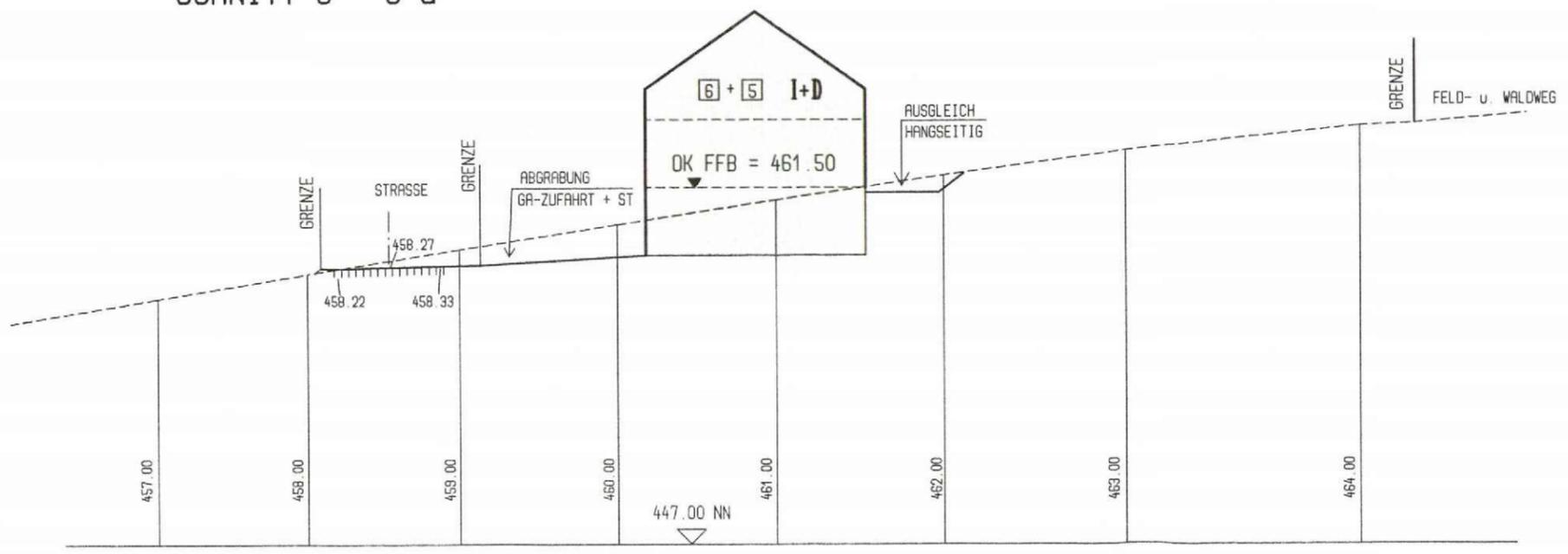
THOMAS SCHWARZENBÖCK, DIPL.ING.FH
 ARCHITEKT und STADTPLANER
 HERZOG - ALBR.-STR. 6, 84419 SCHWINDEGG
 TEL: 08082/9420.6 - FAX : 08082/9420.7
 E-MAIL: info@schwarzenboeck.com



SCHNITT 6 - 6



SCHNITT 5 - 5 a



SCHNITT 5 - 5 b

- LEGENDE :**
- NATUERLICHER GELAEENDEVERLAUF
 - ANGEPAESSTER GELAEENDEVERLAUF
 - GEPLANTER BAUKOERPER IM SCHNITT
 - GEPLANTER BAUKOERPER IN ANSICHT
 - ||||||| STRASSE (OEFFENTL. ERSCHLIESSUNG)

DECKBLATT 01 i.d.F.v. 18.10.2011

GEMEINDE SCHWINDEGG HOEHNPLAN-NR. 4
LANDKREIS MUEHLDOERF a. INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
" EBERNHUELZL, TEIL 4 "
M 1 : 250 (SCHNITT 5 + 6)

FERTIGUNGSDATEN:
 VORENTWURF AM 10.10.2000 ENTWURF AM 31.10.2000
 GEAEENDERT A AM
 GEAEENDERT A2 AM

PLANVERFAESSEER
 THOMAS SCHWARZENBOECK, DIPL.ING.FH
 ARCHITEKT und STADTPLANER
 HERZOG - ALBR.-STR. 6, 84419 SCHWINDEGG
 TEL: 08082/9420.6 - FAX: 08082/9420.7
 E-MAIL: info@schwarzenboeck.com



SCHNITT 7 - 7

LEGENDE :

- NATUERLICHER GELANDEVERLAUF
- ANGEPASSTER GELANDEVERLAUF
- GEPLANTER BAUKOERPER IM SCHNITT
- GEPLANTER BAUKOERPER IN ANSICHT
- ||||||| STRASSE (OEFFENTL. ERSCHLIESSUNG)

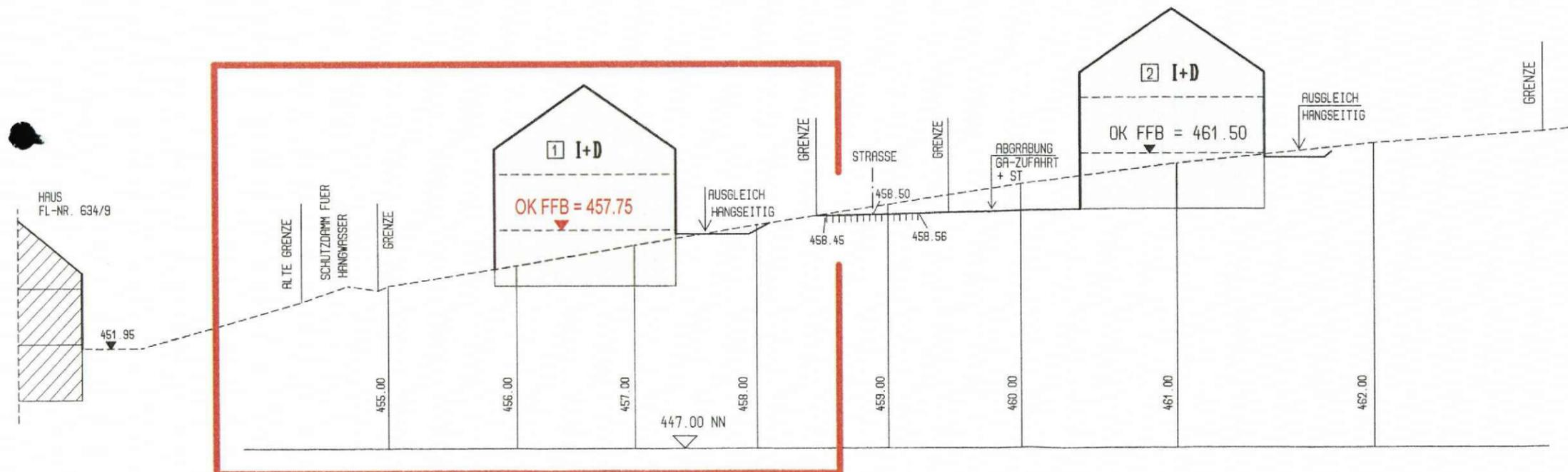
DECKBLATT 01 i.d.F.v. 18.10.2011

GEMEINDE SCHWINDEGG HOEHENPLAN-NR. 5
 LANDKREIS MUEHLDOERF a. INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
 " EBERNHÖELZL, TEIL 4 "
 M 1 : 250 (SCHNITT 7 + 8)

FERTIGUNGSDATEN:
 VORENTWURF AM 10.10.2000 ENTWURF AM 31.10.2000
 GERENDERT R1 AM
 GERENDERT R2 AM

PLANVERFASSER
 THOMAS SCHWARZENBÖCK, DIPL.ING.FH
 ARCHITEKT und STADTPLANER
 HERZOG - ALBR.-STR. 6, 84419 SCHWINDEGG
 TEL: 08082/9420.6 - FAX: 08082/9420.7
 E-MAIL: info@schwarzenboeck.com



SCHNITT 8 - 8