

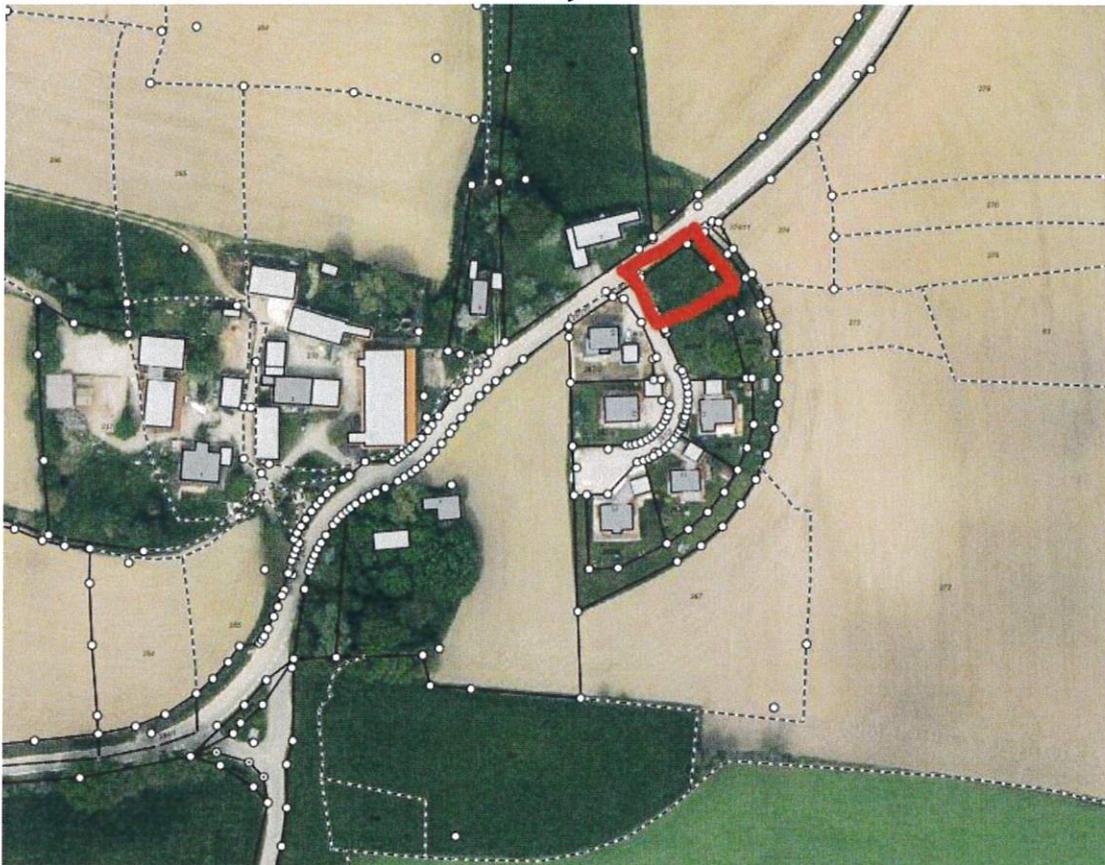
# GEMEINDE SCHWINDEGG

LANDKREIS: MÜHLDORF A. INN  
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN



## DECKBLATT NR. 2 zum BEBAUUNGSPLAN

### „KOTHINGDORFEN, TEIL 1“



Orthofoto vom Satzungsumgriff

Entwurfsverfasserin:

<p><b>SCHWARZ MOSER</b> ARCHITEKTUR "centrum - aurum"</p>	<p>ARCHITEKTUR- BÜRO CENTRUM-AURUM</p> <p>GUMPOLDING 6 84428 BUCHBACH + 49 (0)8086 1664 + 49 (0)179 8787590 info@centrum-aurum.de www.centrum-aurum.de</p>	Planinhalt:	LAGEPLAN
		Massstab:	1:1000
		Fertigungsdaten:	
		Entwurf:	15.03.2022
		Änderung:	
		Satzung:	17.05.2022

## PRÄAMBEL:

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) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeinde-ordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als

## SATZUNG:

Die Festsetzungen durch Text- und Planzeichen sind von nachfolgenden Ergänzungen betroffen. Bis auf diese Änderungen gilt unverändert die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes „Kothingdorfen“ vom 10.03.2006 mit der rechtskräftigen 1. Änderung vom 25.02.2020.

### A. Festsetzungen:

#### 1. Art und Maß der Nutzung

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplanes ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert:

Grundflächenzahl : (§ 19 BauNVO): max. 0,40 und  
Geschossflächenzahl : (§ 20 BauNVO): max. 0,60

1.4 Wohngebäude dürfen als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Für jedes Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig. Eine Doppelhaushälfte zählt als ein Wohngebäude.

#### 2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

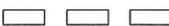
 Baugrenze

#### 4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

4.1.  Flächenumgrenzung für Garagen

#### 27. Räumlicher Geltungsbereich

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

 räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

## **29. Bauliche Gestaltung**

- 29.2 entfällt (D.BI.Nr.1)
- 29.3. Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:
- |   |   |
|---|---|
| H | Parzelle 1A, 1B: max. 6,25 m und<br>mind. 4,00 m. |
|---|---|

## **B. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise:**

Bis auf diese Ergänzungen gilt unverändert die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes „Kothingdorfen“ vom 10.03.2006 und der rechtskräftige 1. Änderung vom 25.02.2020.

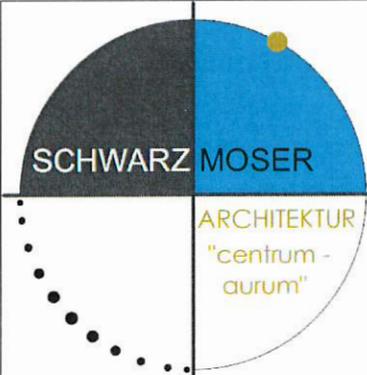
### Vorsorgender Bodenschutz:

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639

Kartengrundlage: Planteil M 1:1000, rechtskräftiger Bebauungsplan vom 10.03.2006.  
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

# Deckblatt Nr.2 zum Bebauungsplan "Kothingdorfen, Teil 1"



 <p><b>SCHWARZ MOSER</b> ARCHITEKTUR "centrum - aurum"</p>	<p>ARCHITEKTUR- BÜRO CENTRUM-AURUM</p>	Planinhalt:	LAGEPLAN
		Masstab:	1:1000
		Fertigungsdaten:	
		Entwurf:	15.03.2022
		Änderung:	
	GUMPOLDING 6 84428 BUCHBACH + 49 (0)8086 1664 + 49 (0)179 8787590 info@centrum-aurum.de www.centrum-aurum.de	Satzung:	17.05.2022

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

### 1. Änderungs-/Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Schwindegg hat in der Sitzung vom **08.02.2022** die 2. Änderung des Bebauungsplanes „**Kothingdorfen, Teil 1**“ beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss wurde am **15.02.2022** ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom **15.02.2022** wurde mit der Begründung gemäß **§ 3 Abs.2 BauGB** in der Zeit vom **25.03.2022** bis **25.04.2022** einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **17.03.2022** ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

### 3. Beteiligung der Behörden:

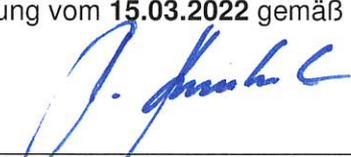
Zu dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom **15.02.2022** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs.2. BauGB** in der Zeit vom **25.03.2022** bis einschließlich **25.04.2022** beteiligt.

### 4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Schwindegg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **17.05.2022** diese Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom **15.03.2022** gemäß **§ 10 Abs.1 BauGB** als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den 02.06.2022



  
\_\_\_\_\_  
Roland Kamhuber  
1. Bürgermeister

### 5. Ausgefertigt:

Schwindegg, den 02.06.2022



  
\_\_\_\_\_  
Roland Kamhuber  
1. Bürgermeister

### 5. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach **§ 10 Abs.3. BauGB** erfolgte ortsüblich durch Aushang am 30.06.2022

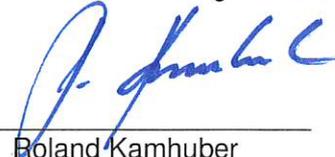
Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Schwindegg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

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 2.Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Schwindegg, den 01.07.2022



  
\_\_\_\_\_  
Roland Kamhuber  
1. Bürgermeister

## Begründung zur Bebauungsplan-Änderung

der Gemeinde Schwindegg, Deckblatt Nr. 2 für das Gebiet „Kothingdorfen, Teil 1“:

### 1. Anlass und Zweck der Planung:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kothingdorfen Teil 1“ und der 1. Änderung und betrifft die Flurnummer 267/13 des Planungsgebietes.

Das durch die bereits 1. Änderung betroffene Grundstück soll in anderer Form bebaut werden. Dies ist der Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Der Gemeinderat Schwindegg hat deshalb in der Sitzung vom 08.02.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kothingdorfen Teil 1“ gefasst.

### 2. Lage, Größe und Erschließung des Baugrundstückes:

Das zu ändernde Grundstück liegt im nord-östlichen Teil des Bebauungsplanumgriffes und hat eine Größe von ca. 700 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück ist überwiegend eben und wird über die bereits bestehende Wohnstraße erschlossen.

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung gesichert.

Die Stromversorgung erfolgt über die bereits vorhandenen Anlagen.

### 3. Entwässerung:

Die Abwässer des Planungsgebietes werden abgeleitet durch die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Schwindegg.

### 4. Voraussichtliche Auswirkung der Planung:

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Umplanung des Grundstückes für die Nachbargrundstücke und die nähere Umgebung nachteilig auswirken wird.

### 5. Verfahrenshinweise:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kothingdorfen Teil 1“ 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 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kothingdorfen Teil 1“ betrifft sowohl den Text- als auch den Planteil.

### 6. Satzungsbeschluss:

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

Die Entwurfsverfasserin:  
Buchbach, den 17.05.2022



Christa Schwarzmoser  
Architektin



Die Gemeinde:  
Schwindegg, den 02.06.2022



Roland Kamhuber  
1. Bürgermeister