

zum BEBAUUNGSPLAN

“AM BAHNHOF”

Änderung bestehende Satzung

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

Präambel:

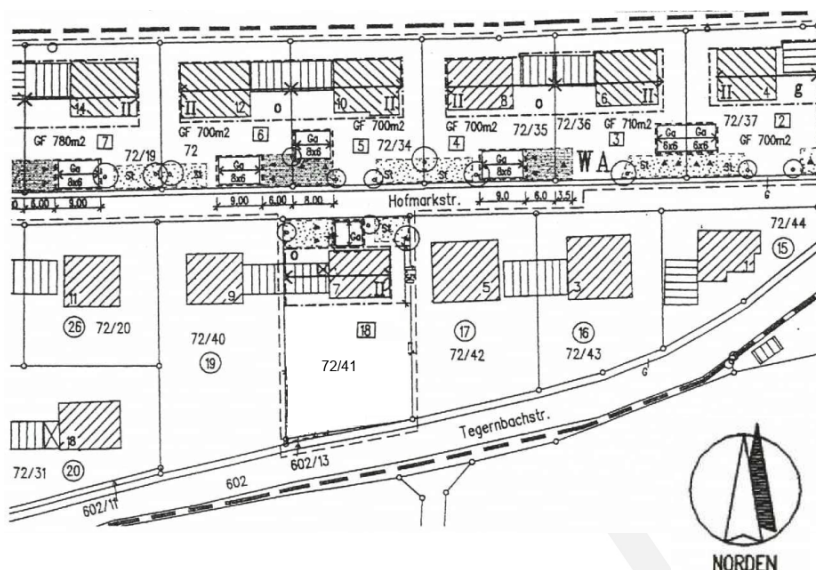
Die Gemeinde Schwindegg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023,

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplans als Satzung.

AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN DECKBLATT
03

DER GEMEINDE SCHWINDEGG - Ausschnitt verkleinert - i.d.Fassung vom
18.01.2000



Fassung vom 20.06.2024
1.Änderung am 17.09.2024

Die Änderungen des aktuellen Bebauungsplanes sind ausschließlich für die

Parzelle Nr. 19 (Flur Nr. 72/40) wirksam.

Deckblatt 01 des Bebauungsplanes „AM BAHNHOF“ in der Fassung vom 16.03.1999.

Die im Planteil und Textteil erfolgten, bereits rechtskräftigen Änderungen lt.

Deckblatt 02 vom 29.06.1999

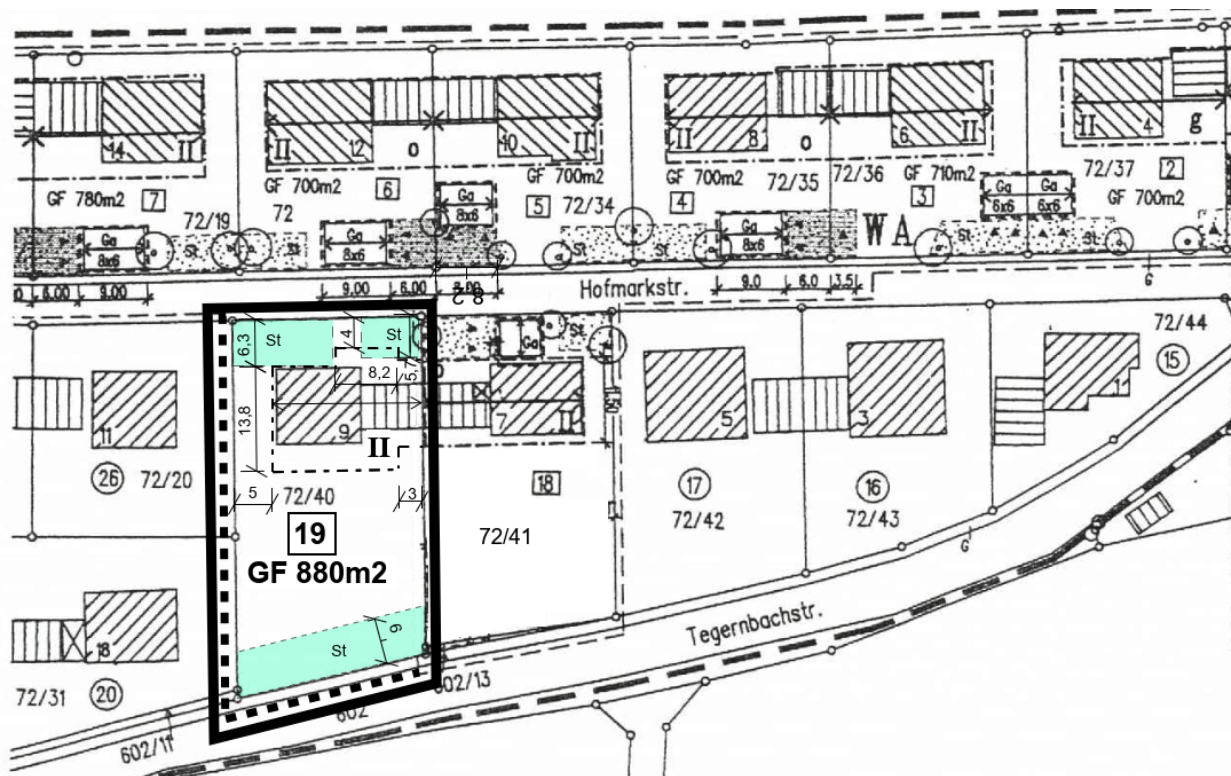
Deckblatt 03 vom 18.01.2000

Deckblatt 04 vom 08.02.2000

Deckblatt 05 vom 13.03.2001

Deckblatt 06 vom 06.10.2009

sind ergänzend zu beachten.



Nr. 07

This detailed urban planning map shows a residential area in Munich, Germany. The map is oriented with North at the top, indicated by a north arrow labeled 'NORDEN'. The area is bounded by 'Hirshelstr.' to the west, 'Tegernbachstr.' to the south, and 'Hofmarkstr.' to the east. The map features numerous building footprints, many of which are shaded in red, indicating areas of construction or renovation. Lot numbers are clearly marked throughout the area, such as 692/1, 692/2, 692/3, 692/4, 692/5, 692/6, 692/7, 692/8, 692/9, 692/10, 692/11, 692/12, 692/13, 692/14, 692/15, 692/16, 692/17, 692/18, 692/19, 692/20, 692/21, 692/22, 692/23, 692/24, 692/25, 692/26, 692/27, 692/28, 692/29, 692/30, 692/31, 692/32, 692/33, 692/34, 692/35, 692/36, 692/37, 692/38, 692/39, 692/40, 692/41, 692/42, 692/43, 692/44, 692/45, 692/46, 692/47, 692/48, 692/49, 692/50, 692/51, 692/52, 692/53, 692/54, 692/55, 692/56, 692/57, 692/58, 692/59, 692/60, 692/61, 692/62, 692/63, 692/64, 692/65, 692/66, 692/67, 692/68, 692/69, 692/70, 692/71, 692/72, 692/73, 692/74, 692/75, 692/76, 692/77, 692/78, 692/79, 692/80, 692/81, 692/82, 692/83, 692/84, 692/85, 692/86, 692/87, 692/88, 692/89, 692/90, 692/91, 692/92, 692/93, 692/94, 692/95, 692/96, 692/97, 692/98, 692/99, 692/100. The map also shows various streets and landmarks, including 'Hofmarkstr.', 'Tegernbachstr.', and 'Hirshelstr.'. A scale bar is located in the bottom right corner, indicating distances in meters. The map is a technical drawing, likely a site plan or a detailed zoning map, used for urban planning and construction purposes.

Seite 3 von 11

DECKBLATT

Nr. 07

A) FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

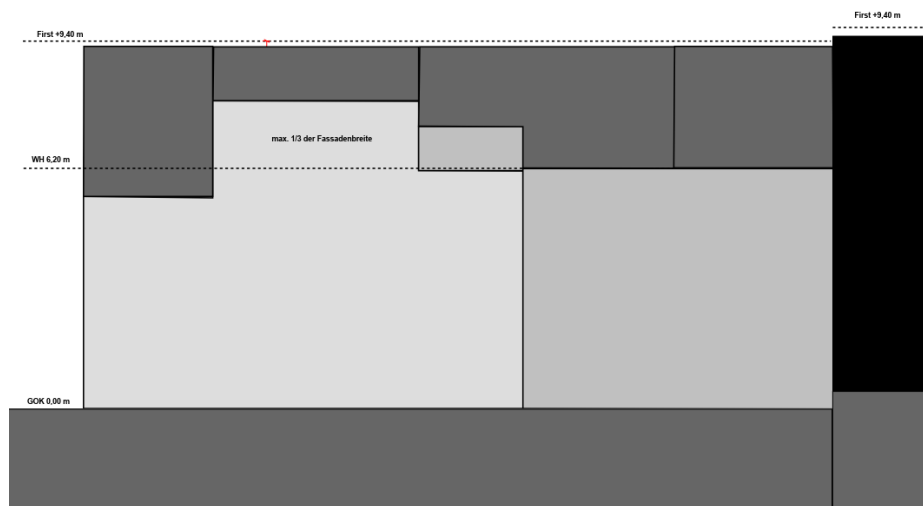
WA Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

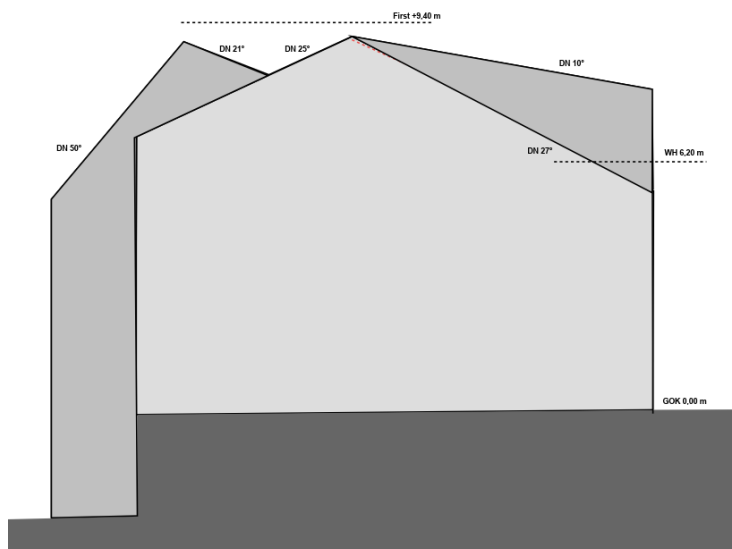
Zu 2.4 Erweiterungsbauten auf dem Baugrundstück müssen ohne Zwischenraum zum Bestand unmittelbar angebaut werden.
Von der Trauf- und First Gleichheit kann abgewichen werden.

Zu 2.5 Die Erweiterungsbauten zum bestehenden Wohnhaus sind gemäß unterem Schema 1 und 2 anzuwenden.

Schema 1: Ansicht Süd, Wand- und Firsthöhen



Schema 2: Ansicht West, Firsthöhen, Dachneigungen



4. Flächen bei Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

Zu 4.7	Folgender Stellplatzschlüssel wird festgesetzt:	
	Wohneinheiten bis 80 m ² WoFl:	mind. 1,0 Pkw-Stp/WE
	Wohneinheiten über 80 m ² WoFl:	mind. 1,5 Pkw-Stp/WE
	Wohneinheiten mit EOF-Belegungsbindung:	mind. 1,0 Pkw-Stp/WE
	(Ergebnis auf ganze Zahl runden)	

14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

Zu 14.2	Die anfallenden Dachabwässer müssen auf den Baugrundstücken durch ausreichend dimensionierte Sickerschächte beseitigt bzw. zurückgehalten werden. Ergänzend kann auch eine Zisterne zur temporären Regenwasserrückhaltung und Nutzung mit mind. 5 m ³ Fassungsvermögen errichtet werden. Ein Überlaufanschluss an den öffentl. Regenwasserkanal ist zulässig.
---------	--

29. Bauliche Gestaltung

Zu 29.1.3	<u>Wandhöhen:</u> Gemessen wird von der neuen Gelände Oberkant (GOK). Diese liegt hangseits im Süden max. 10cm unter der fertigen Fußbodenhöhe EG (+/-0,00 OKFB EG). Auf der hangabgewandten Seite (Straßenseite) liegt der Bezugspunkt GOK auf Höhe des Fertigbodens Untergeschoss Bestand (OKFB UG) WH = Wandhöhe (Schnitt Dach wasserführende Schicht – Außenwand)
-----------	--

II +D

(wobei das UG kein Geschoss oder Vollgeschoss ist)

WH 1 (hangseitig Traufe) = max. 6,20 m

WH 2 (hangseitig Traufe Gauben) = max. 8,10 m

Firsthöhen:

Maximale Firsthöhe aller Dächer: max. +9,40 m

Zu 29.2.1	- entfällt –
Zu 29.2.2	- entfällt –
Zu 29.3.1	Ungleiche Dachneigungen der Dachflächen und Firstversätze (First außer Mitte) sind zulässig.
Zu 29.3.2	- entfällt –
Zu 29.3.3	Dachneigungen entsprechend der Schemazeichnungen Schema 1 und 2 II+D Satteldach-Wohngebäude: 10° bis 50° Gauben 10° bis 15° oder Flachdach mit Begrünung. Carport Dächer begrünt

- Zu 29.3.4 Folgende Dachmaterialien sind für neue Dächer zulässig:
Ziegel- oder Betonpfannen, dunkle anthrazit oder rot Farbtöne
In Teilbereichen sind auch Blechdeckungen aus Kupfer oder Titanzink zulässig.
- Die Nutzung der Dachflächen und Balkonen, Loggien und Terrassen
Überdachungen zur Stromerzeugung mittels Photovoltaik Modulen ist erwünscht
und zulässig.
- Überdachungen von Balkonen, Loggien und Terrassen aus durchsichtigem Glas.
- Zu 29.3.5 - entfällt –
- Zu 29.3.6 Außenwand bündige Gauben sind als Schleppgauben auszuführen (gem.
Schema 2). Schleppgauben könne direkt am First ansetzen.
- Außenwandbündige Gauben (sogen. "Zwerchhäuser") die sich aus der Fassade
entwickeln sind zulässig und dürfen bis max. 1,50 m über die Gebäudeflucht
vorspringen. Zwerchhäuser dürfen in der Summe max. 1/3 der zugehörigen
Außenwandlänge auf dem Baugrundstück breit sein.
- Im Bereich der Gauben können die zulässigen Wandhöhen überschritten werden.
- Zu 29.3.7 - entfällt –
- Zu 29.3.9 **Dachüberstände:**
- | | |
|--------------------------|-------------|
| Ortgang und Traufe | max. 0,8 m |
| südseitig | max. 1,0 m |
| Vordächer über Balkonen | max. 1,80 m |
| Garagen u. Nebengebäuden | max. 0,50 m |
- Zu 29.4.1 Fenster- und Türöffnungen in Fassaden können großflächig in der Fassade
eingesetzt werden (passive solare Gewinne).
Eine symmetrische Anordnung ist nicht gefordert.
- Zu 29.4.3 - entfällt –
- Zu 29.4.4 - entfällt –
- Zu 29.4.5 - entfällt –
- Zu 29.4.6 - entfällt –

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung lt. Deckblatt 01
- ■ Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Fassung v.
25.11.74
- Räumlicher Geltungsbereich der vereinfachten Bebauungsplan-Änderung lt.
Deckblatt 07
- - - - - Baugrenze

Keine Änderungen zur rechtskräftigen Fassung lt. Deckblatt 01 vom 16.03.1999

Bodendenkmalpflegerische Belange

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

C. VERFAHRENSVERMERKE

Bebauungsplan-Änderung nach -§ 13 a BauGB:

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom .17.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Schwindegg, den.....
Bürgermeister

–Siegel–

Roland Kamhuber, 1.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, gem. §3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Schwindegg, den.....
Bürgermeister

–Siegel–

Roland Kamhuber, 1.

3. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Schwindegg, den.....
Bürgermeister

–Siegel–

Roland Kamhuber, 1.

4. 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.....
Bürgermeister

–Siegel–

Roland Kamhuber, 1.

5. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Fassung vom 20.06.2024
1.Änderung am 17.09.2024

Schwindegg, den.....
Bürgermeister

–Siegel–

Roland Kamhuber, 1.

6. Ausgefertigt:

....., den
(Gemeinde)

– Siegel –

.....

Roland Kamhuber, 1. Bürgermeister

7. 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 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).

Schwindegg, den.....
Bürgermeister

–Siegel–

Roland Kamhuber, 1.

D. BEGRÜNDUNG ZUR BEBAUUNGSPLAN ÄNDERUNG

für das Baugebiet: **“AM BAHNHOF”**
umfassend das im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden **Flurstück Nr. 72/40**.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- a) Die Bebauungsplan-Änderung wurde aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan und dem rechtskräftigen Bebauungsplan "AM BAHNHOF"-DECKBLATT 01 der Gemeinde Schwindegg i.d. Fassung vom 16.03.1999 entwickelt.
- b) Die Bebauungsplan-Änderung dient folgenden Zielen und Zwecken:
Mit dieser Bebauungsplan-Änderung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Änderungs-Geltungsbereich geschaffen werden.
- c) Die Änderung lt. Deckblatt 07 beinhaltet ausschließlich die Parzelle-Nr. 19, Flurstück Nr. 72/40.
- d) Diese Parzelle wurde auf nachträglichen Antrag des Grundstückseigentümers in den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung aufgenommen und erhält zeichnerische und textliche Festsetzungen auf der Grundlage von Deckblatt 01.

2. Ziel und Zweck der B-Planänderung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind alle bebaut. Teilweise ist die Nachverdichtung im Rahmen des Deckblatts 1 bereits umgesetzt.

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung soll die Rechtsgrundlage für eine erhöhte Bebauung auf Flurstück Nr. 72/40 geschaffen werden.

Das bestehende Objekt soll flächensparenden Miet-Wohnraum mit angemessenen Mieten schaffen durch Umnutzung des Bestandes und flächensparendem Anbau auf der Fläche über einer ehemaligen Garage.

Eine geschlossenen Bauweise zum östlichen Nachbarn soll erzeugt werden.

Im Zuge der Baugenehmigung vom 22.02.2022 wurde mit Zustimmung aller Nachbarn bereits die städtebauliche Grundlage des Baukörpers in Bezug auf seine Form und insbesondere den Anschlussbereich an das Nachbargebäude geschaffen.

Statt den bereits genehmigten Vorbereitungen für den barrierefreien Zugang mit Personenlift soll nun unmittelbar ein barrierefreier Zugang geschaffen werden. Des Weiteren wird eine behindertengerechte Garage mit barrierefreiem Zugang vom Gebäude aus errichtet.

Statt zwei Treppenräumen wird nun ein barrierefreier Treppenraum mit einem Innen-Aufzug und ebenerdigen Zugang geschaffen. Die Erdgeschoßwohnung im Bestandsgebäude soll einem Mieter mit Gartenverantwortung zur Verfügung gestellt werden. Der Eigentümer wird die Dachgeschoßwohnung bewohnen. Auch bei eingeschränkter Mobilität soll im Dachgeschoss eine sehr gute Wohnqualität im Alter erreicht werden. In den anderen Geschoßen wird neuer Wohnraum zur Verfügung gestellt und der Bestand generalsaniert.

Ziel des Eigentümers ist eine Belegung entsprechend einem **Mehrgenerationenhaus mit gegenseitiger Unterstützung**.

Fassung vom 20.06.2024
1.Änderung am 17.09.2024

Es wird angestrebt, dass 3 Nutzungseinheiten einer Belegungsbindung gem. den EOF-Förderrichtlinien unterliegen (Anbau EG+OG, Bestand 1.OG Nord). Entsprechende Abstimmungen haben mit dem Bezirk Oberbayern stattgefunden. Dieser fordert die barrierefreie Erschließung mit einem Aufzug, macht Vorgaben zu den Wohnungen und Balkonen / Terrasse. Die vorgesehene Dachform ermöglicht die Aufzugsüberfahrt innerhalb der Gebäudehülle.

Entsprechend den politischen Vorgaben im Hinblick auf Nachhaltigkeit erfolgt eine Generalsanierung des Bestandsgebäudes. Eine sehr energiesparende Bauweise mit einer Wärmepumpe ist vorgesehen. Die Stromerzeugung mit PV-Dach erfordert große ebene Dachflächen. Die gewählte Dachform trägt der Eigenstrom Erzeugung Rechnung.

Größere Dachüberstände bieten einen besseren Witterungsschutz für Fassade und Balkone, sommerlichen Wärmeschutz und mehr Fläche für Energieerzeugung.

Die Fassade auf der Südseite erhält einen großen Glasanteil für energiesparende, passive- solare Gewinne im Winter.

Der Carport erhält ein Flachdach und wird begrünt zur Reduzierung der versiegelten Flächen in Parkbereichen.

Die Festsetzung der Stellplätze wird bedarfsorientiert reduziert:

Bewohner von EOF-geförderten Wohnungen haben keinen Anspruch auf ein Fahrzeug und es darf auch nicht zwingend ein Stellplatz vermietet werden.

Bewohner von kleinen Wohnungen haben weniger Fahrzeuge als die von großen Wohnungen.

Entlang der Hofmarkstraße können 7 Stellplätze geschaffen werden, was für die vorgesehene Belegung mit 7 WE und die zukünftige Entwicklung der Mobilität ausreichen sollte. Dies entspricht auch der BayBO/GaStellIV wie auch dem ursprünglichen B-Plan.

Für einen ggf. tatsächlich erforderlichen Mehrbedarf an Stellplätzen wird an der Tegernbachstr. ein Stellplatzfenster vorgesehen.

Zusätzlich wird ein Fahrradkeller vorgesehen.

Nicht mehr zeitgemäße gestalterische Vorgaben in den Festlegungen werden gestrichen.

Veranlasst wird die Änderung durch die Anfrage und einen Antrag des Grundstückseigentümers zum Anbau und zur Aufstockung mit Veränderung des Gebäudes in ein barrierefreies Mehrfamilienhaus (Ziel: Mehrgenerationenhaus) mit Eigennutzung im Dachgeschoß.

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.

Derartige Änderungen der Gebäude sind durch zahlreiche, erfolgreiche Änderungen des Bebauungsplanes bereits vor Jahren erfolgt, ohne merkliche negative Auswirkungen. Auf Bewohner und Natur.

4. Verfahrenshinweise:

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird gemäß § 13 Abs.3 BauGB abgesehen.

Schwindegg, 20.06.2024
1.Änderung: 17.09.2024

Schwindegg, den.....

Der Entwurfsverfasser

.....
Rainer Hobmaier, Dipl. Ing. Univ. Architekt

.....
Roland Kamhuber, 1. Bürgermeister

Fassung vom 20.06.2024
1.Änderung am 17.09.2024