

ZUM BEBAUUNGSPLAN  
**„SCHLOSSIEDLUNG OST I“**

Die Änderung des Bebauungsplan umfasst nur die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs 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 geändert Artikel 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12. 2022 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplan  
**als Satzung.**

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am **5.10.2023**

Entwurf am **5.10.2023**  
Geändert am 19.12.2023

AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN B-PLAN DER GEMEINDE SCHWINDEGG  
M 1 : 1000 – verkleinert, i.d.F.v. 17.07.1973





## ZUM BEBAUUNGSPLAN „SCHLOSSIEDLUNG OST I“

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am **5.10.2023**

Entwurf am **5.10.2023**  
Geändert am **19.12.2023**

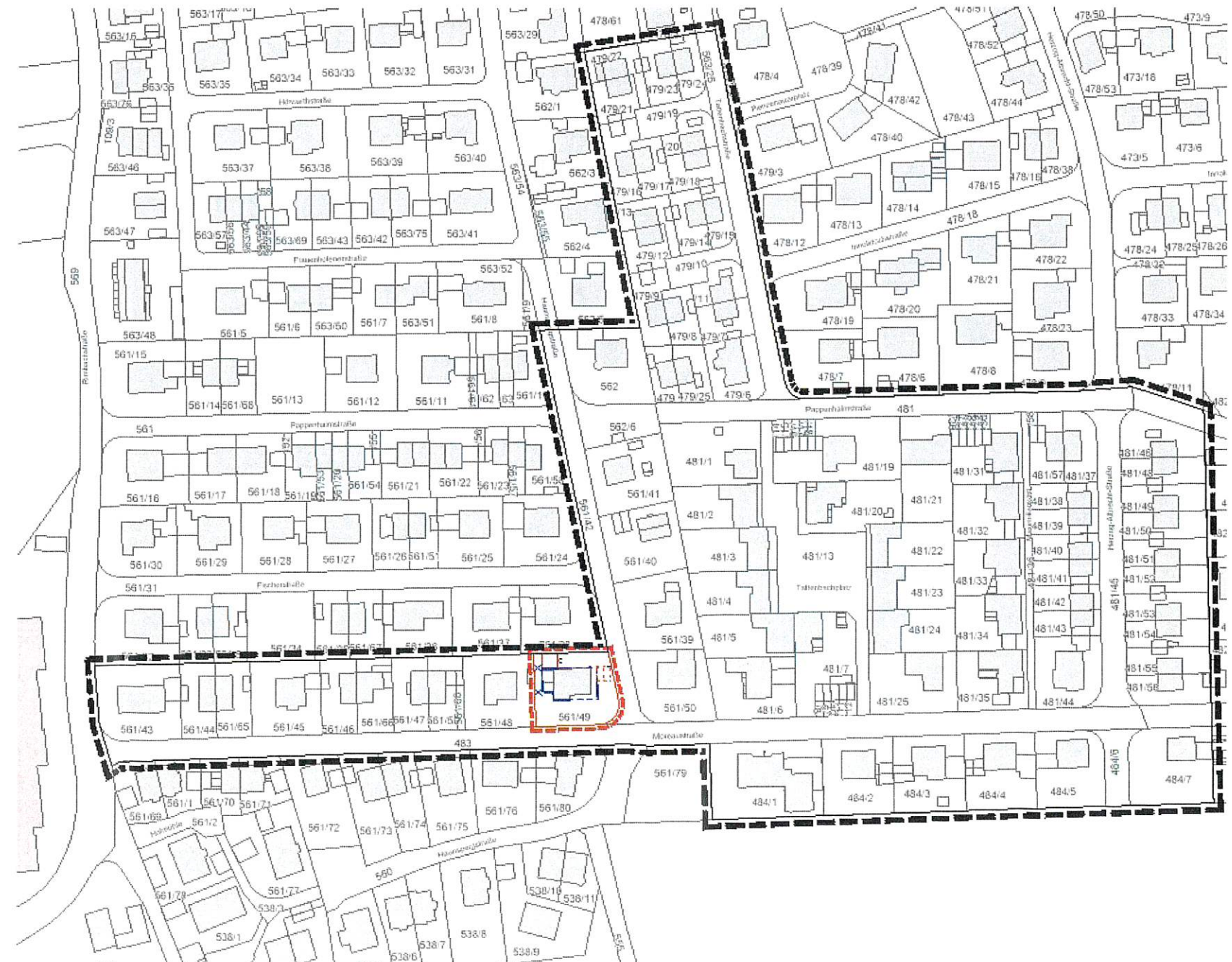
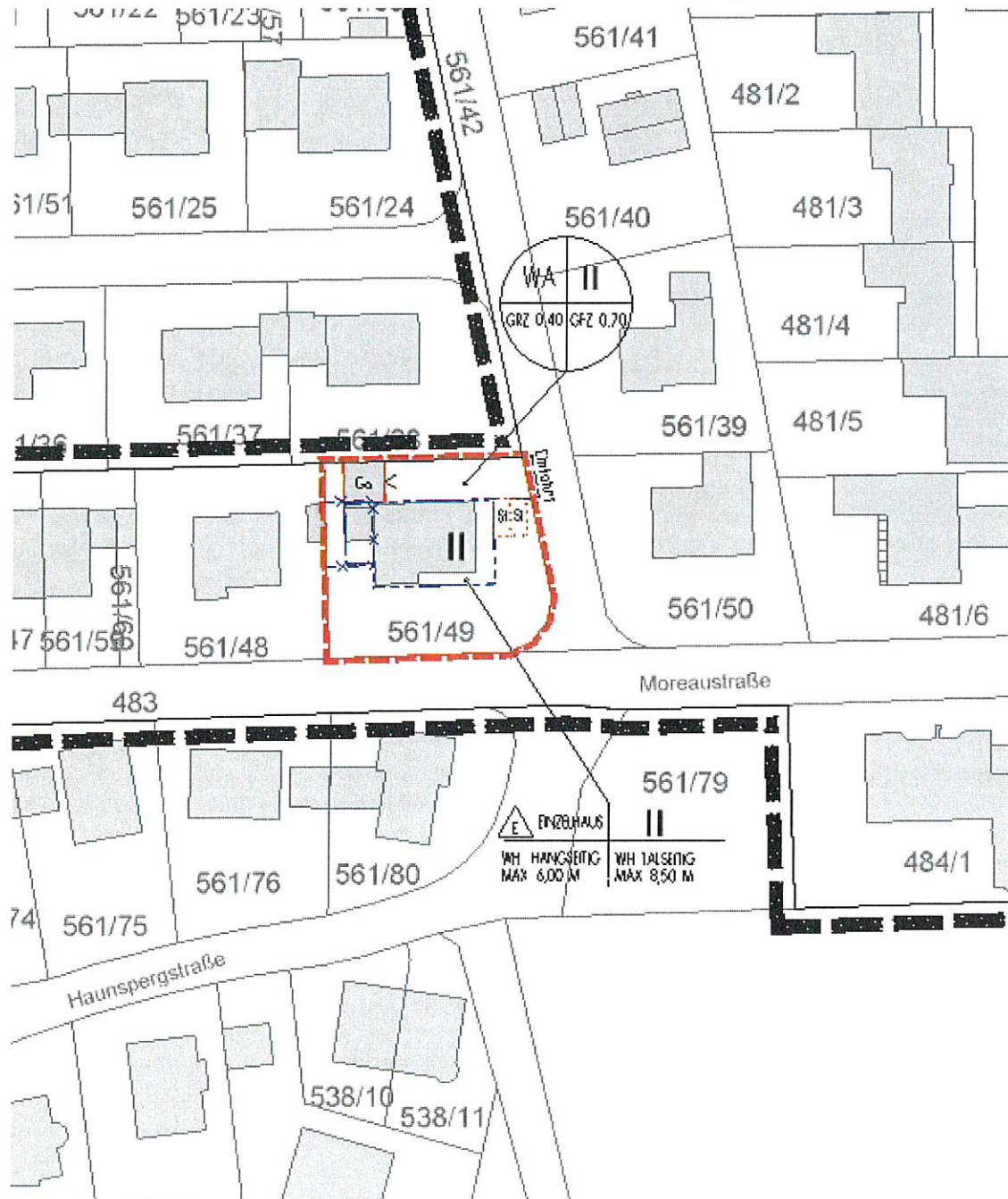


### ÄNDERUNGSBEREICH

M 1 : 1000

### GESAMT-GELTUNGSBEREICH








M ca. 1 : 2000







## Zusätzliche Planzeichen und Hinweise:

	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
	Auflösung vorhandener Baugrenze
	Baugrenze Garagen
	Flächenumgrenzung für Stellplätze
Ga	Garagen
St	Stellplätze
	Einfahrten von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu den Garagen und Stellplätzen.
	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schlosssiedlung Ost I“
	Grenze des Geltungsbereiches 4. Änderung des Bebauungsplanes auf Flur-Nr, 561/49.

## **B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN u. HINWEISE**

Nicht vorhanden und notwendig!

## C) VERFAHRENSVERMERKE zur B-Planänderung nach § 13 a BauGB

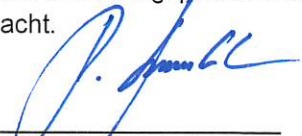
### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.10.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Schwindegg, den 27.2.2024



—Siegel—

  
Roland Kamhuber, 1. Bürgermeister

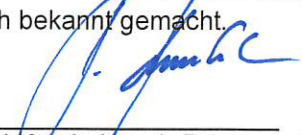
### 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 19.12.2023 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 18.01.2024 bis einschließlich 19.02.2024 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 17.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Schwindegg, den 27.2.2024



—Siegel—

  
Roland Kamhuber, 1. Bürgermeister

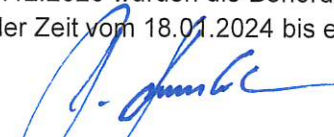
### 3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.01.2024 bis einschließlich 19.02.2024 beteiligt.

Schwindegg, den 27.2.2024



—Siegel—

  
Roland Kamhuber, 1. Bürgermeister

### 4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.02.2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.12.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den 27.2.2024



—Siegel—

  
Roland Kamhuber, 1. Bürgermeister

### 5. Ausgefertigt:

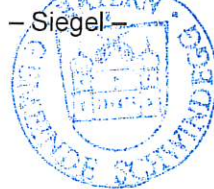
Schwindegg, den 27.2.2024

(Gemeinde)

.....

Roland Kamhuber, 1. Bürgermeister

— Siegel —



### 6. Bekanntmachung:

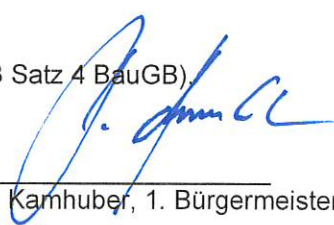
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 05.03.24. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Schwindegg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft 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).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Schwindegg, 04.03.24.....



—Siegel—

  
Roland Kamhuber, 1. Bürgermeister



## D) BEGRÜNDUNG zur B-Planänderung

GEMEINDE SCHWINDEGG

# DECKBLATT Nr. 04

vom **5.10.2023**

Geändert am 19.12.2023

für das Gebiet

## „SCHLOSSIEDLUNG OST I“

umfassend das im gekennzeichneten Geltungsbereich liegende Flurstück-Nr: 561/49.

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Bebauungsplan-Änderung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "SCHLOSSIEDLUNG-OST I" der Gemeinde Schwindegg i.d.F. vom 17.07.1973 entwickelt.

### 2. Ziel und Zweck der B-Planänderung

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

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung soll die Rechtsgrundlage für eine erhöhte Bebauung auf der Flur-Nr. 561/49 geschaffen werden. Weiter soll eine Anpassung der tatsächlichen Bebauung (Lage Garage) und der Zufahrt durchgeführt werden.

Diese Änderungen betreffen NUR die Flur-Nr. 561/49 bzw. den Änderungsbereich des Deckblatt 4.

Die erhöhte Bebauung soll durch eine Steigerung der Wandhöhe an Hang- und Talseite und der damit verbundenen, besseren Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum, ermöglicht werden. Durch diese Maßnahme ist gleichzeitig die Änderung von max. 1 Vollgeschoss auf 2 Vollgeschosse notwendig. Dadurch muss wiederum zusätzlich die max. zulässige Geschosßflächenzahl auf 0,70 (anstelle 0,60 im ursprünglichen Bebauungsplan) erhöht werden.

Weiter soll die Baugrenze auf der Westseite um das vorhandene Nebengebäude erweitert werden. So ist für das Erdgeschoss eine separate, barrierefreie Wohnung möglich.

Ansonsten bleiben die Baugrenzen und die Grundflächenzahl unverändert. Gleiches gilt für alle weiteren Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes inkl. der Deckblätter 1-3.

Durch die Änderung kann mit geringem wirtschaftlichem Aufwand zusätzlicher Wohnraum im bebauten Innenbereich geschaffen werden. Grünflächen und Geltungsbereich sind unverändert zur bisherigen Planung. Die durch diese Änderungen mögliche Nachverdichtung wird vorrangig in der Höhenentwicklung stattfinden.

Die Änderung des Baufensters für Garagen und die Lage der Zufahrt ist eine Anpassung an die tatsächlich vorhandene Situation vor Ort.

Veranlasst wird die Änderung durch eine Anfrage und einen Antrag des Grundstückseigentümers zur Aufstockung und Veränderung des Gebäudes in eine altersgerechte Wohnung für den Senior im Erdgeschoss sowie eine separate Wohneinheit des Juniors mit Familie in Teilen des Erdgeschosses und 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.

### 4. Verfahrenshinweise:

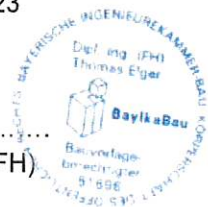
Die Bebauungsplan-Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird gemäß § 13 Abs.3 BauGB abgesehen.

Zangberg, 5.10.2023  
Geändert: 19.12.2023

Schwindegg, den 27.2.2024

Der Entwurfsverfasser  
Dipl. Ing. (FH) Thomas Elger  
Zelger Berg 16 84539 Zangberg  
Fon 0 89 36 7 98 68 88 Fax 89 61 61  
www.plan-der-heute.de

Thomas Elger, Dipl. Ing (FH)



Roland Kamhuber, 1. Bürgermeister