

ZUM BEBAUUNGSPLAN
„HOFMÜHLE“

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, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, 1722), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015
diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

als Satzung

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am **06.02.2017**

Entwurf am **14.02.2017**

Geändert am **11.04.2017**

AUSSCHNITT d. DIGITALEN FLURKARTE (DFK) mit GELTUNGSBEREICH DES RECHTSKRÄFTIGEN B-PLANES DER GEMEINDE SCHWINDEGG M 1 : 1000 – verkleinert, i.d.F.v. 05.10.1993



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

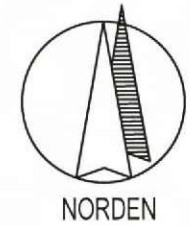
14.02.2017

GEMEINDE SCHWINDEGG
LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

DECKBLATT Nr. 01

ZUM BEBAUUNGSPLAN
„HOFMÜHLE“

PLANTEIL
M 1 : 1000

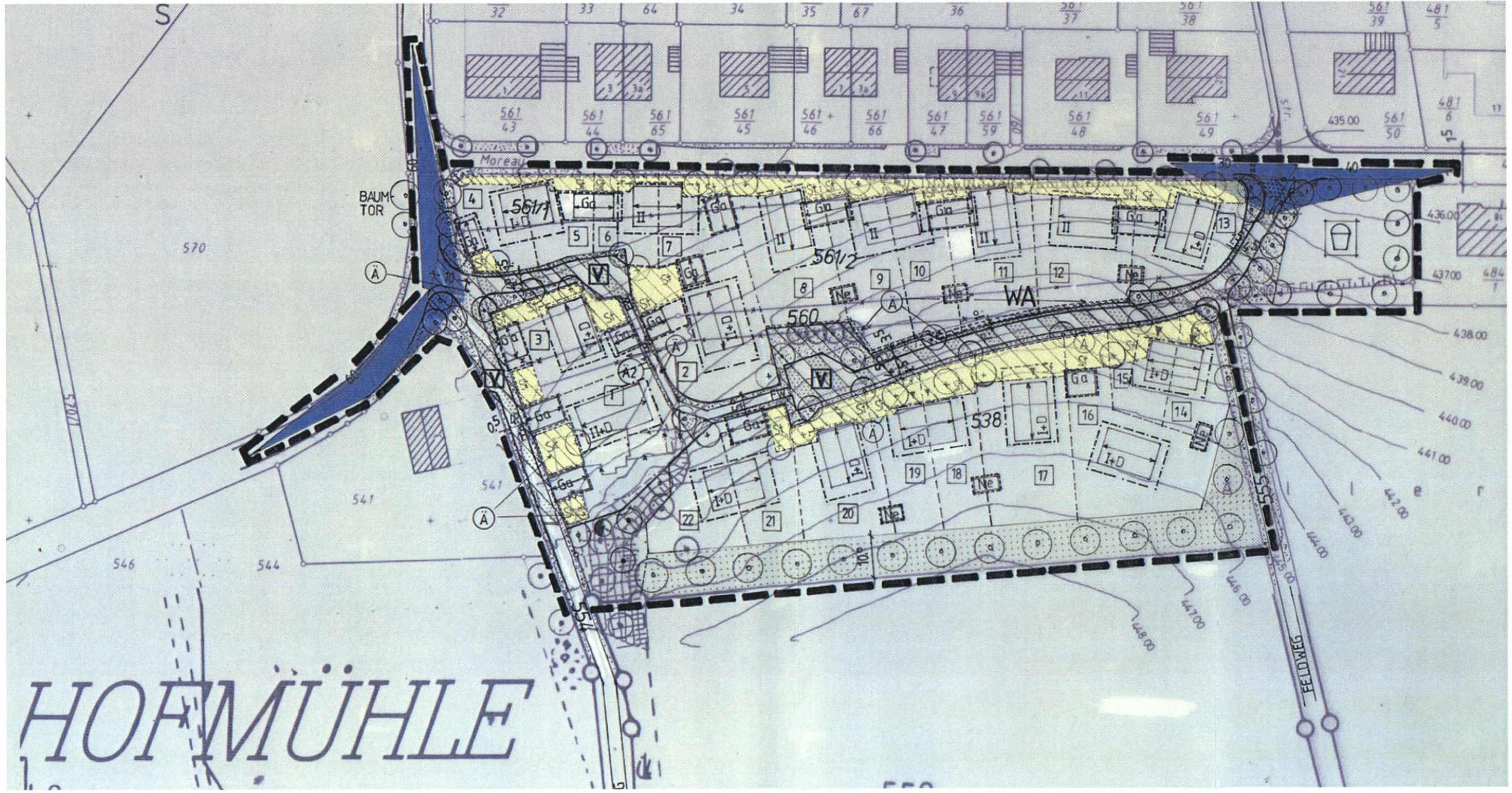


RECHTSKRÄFTIGER B-PLAN i.d.F.v. 05.10.1993 mit Ergänzung der Festsetzung Ziff. 4.6

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 06.02.2017

Entwurf am 14.02.2017
Geändert am 11.04.2017



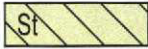


A) FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen durch Text u. Planzeichen sind von nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen betroffen, bis auf diese Änderungen gilt unverändert der rechtskräftige Bebauungsplan i.d.F.v. 05.10.1993

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

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

- 4.6  Private Flächen als straßenseitige Vorgartenzonen für Pkw-Stellplätze, Hauszugang und Garagenzufahrt. Diese Vorgartenbereiche sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Diese Flächen sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird (z.B. Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).
- 4.7 **Überdachte Stellplätze (Carports)** sind zulässig innerhalb der Baufenster und in Vorgartenzonen lt. Ziff. 4.6, wenn sie als Dachkonstruktion auf Stützen mit einer max. Länge von 5,50 m und einer max. Wandhöhe von 3,0 m hergestellt werden. Eine Längswand der Stellplatzüberdachung darf verkleidet werden. Bis 3,0 m Grenzabstand an der Zufahrtseite sind nur durchsichtige Bekleidungen zugelassen. Zulässige Dachformen für Stellplatz-Überdachungen sind Flachdächer sowie flach geneigte Pult- und Satteldächer mit einer max. Firsthöhe von 4,0 m. Die äußerste Dachkante muss mind. 0,50 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze haben. Sollte durch die Errichtung eines überdachten Stellplatzes die Beseitigung eines Baumes erforderlich werden, so hat hierfür eine Ersatzpflanzung im straßenseitigen Bereich zu erfolgen.
- 4.8 **Nebenanlagen** nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 50 m³ Brutto-Rauminhalt und einer Gesamtlänge von max. 5 m je Grundstücksgrenze sind in Grenz- bzw. grenznaher Bebauung auch außerhalb der Baufenster zulässig, wenn die Anforderungen nach Art. 6 Absatz 9 und Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO erfüllt werden.
- 21.1 Festsetzung entfällt
(Flächen mit Geh- u. Fahrtrechten)
- 27.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der vereinfachten Bebauungsplan-Änderung
- 29.6.1  Bei Grundstücken, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, müssen die Zäune mind. 1,0 m zurückgesetzt werden. Bei mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen (s. Ziff. 4.6) darf die Einfriedung erst auf der grundstückseitigen Begrenzungslinie errichtet werden.
- 29.6.2 **Einfriedungen** als Abgrenzung der einzelnen Grundstücke sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig als: Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern oder als verzinkte Stahlgitterzäune. Für die **straßenseitigen Einfriedungen im Bereich von festgesetzten Sichtdreiecken** wird eine maximale Höhe von 80 cm festgesetzt. Der Mindestabstand zwischen Boden und Zaun darf 10 cm nicht unterschreiten.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN u. HINWEISE

Der Textteil - Hinweise ist von nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen betroffen, bis auf diese Änderungen gilt unverändert der rechtskräftige Bebauungsplan i.d.F.v. 05.10.1993

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. 10 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. WWA- 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 (<http://www.bestellen.bayern.de>) und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ (<http://www.bmvi.de>) wird ergänzend hingewiesen

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

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.02.2017 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 16.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 14.02.2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.2017 bis einschließlich 24.03.2017 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 16.02.2017 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 14.02.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.2017 bis einschließlich 24.03.2017 beteiligt.

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.04.2017 diese Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 14.02.2017 geä. 11.04.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den 18.04.2017



Dr. Karl Dürner, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Schwindegg, den 19.04.2017



Dr. Karl Dürner, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 20.04.2017. 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 25.04.2017.....



Dr. Karl Dürner, 1. Bürgermeister

D) Begründung zur B-Plan-Änderung

der GEMEINDE SCHWINDEGG

DECKBLATT Nr. 01

vom 14.02.2017

Geändert Ä am 11.04.2017

für das Gebiet: „**HOFMÜHLE**“

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

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Bebauungsplan-Änderung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "HOFMÜHLE" der Gemeinde Schwindegg i.d.F. vom 05.10.1993 entwickelt.

2. Ziel und Zweck der B-Planänderung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind alle bebaut. Von Nutzern liegen mehrere Anfragen über die Errichtung von Carports vor.

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen und Lösungen gefunden werden, die sowohl öffentlichen als auch privaten Belangen im Plangebiet gerecht werden.

Für den gesamten Geltungsbereich werden im Textteil Festsetzungen aufgenommen bzw. geändert, die Stellplatzüberdachungen, Nebenanlagen und andere Formen von Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe ermöglichen.

Im Planteil erfolgt nur die Änderung des Planzeichens für die Vorgartenzonen

Veranlasst wird die Änderung durch Anfragen und Anträge von Grundstückseigentümern zur Errichtung von Stellplatz-Überdachungen bzw. mehr Freiheiten bei der Gestaltung von Einfriedungen. Die Änderungen sind somit städtebaulich begründet.

Grünflächen und Geltungsbereich sind unverändert zur bisherigen Planung. Ebenso ist die Grundflächenzahl von max. 0,30 bzw. 0,40 unverändert zum B-Plan von 1993. 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.

5. Satzungsbeschluss v. 11.04.2017:

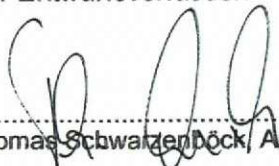
Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB bezüglich Einfriedungshöhe im Sichtdreieck und durch Carport-Neubauten bedingte Ersatzpflanzungen wurden in den Textteil eingearbeitet, die Verfahrensvermerke wurden ergänzt. Die Änderungen sind in blauer Schriftfarbe erfolgt. Der Planteil ist unverändert.

Schwindegg, 14.02.2017

geändert: 11.04.2017

Schwindegg, den 20.04.2017.....

Der Entwurfsverfasser:



Thomas Schwarzenböck, Architekt



Dr. Karl Dürner, 1. Bürgermeister

