



Gemeinde Schwindegg
LANDKREIS MÜHL DORF AM INN

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schlossparkerweiterung, Altenpflegeheim"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Satzung vom 30.03.2021

in der Fassung vom 30.12.2020, geändert am 30.03.2021

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger.de

Gemeinde:

SCHWINDEGG

Mühdorfer Straße 54 84417 Schwindegg
t. 08082/9304-0
f. 08082/9304-44
e. poststelle@gemeinde-schwindegg.de

Projektnummer 1114

Unverbindliche Darstellung des Bebauungsplanes als Druckversion in A4. Maßgebend ist die Originalfassung mit Festsetzungen und Begründung, die in der Gemeinde eingesehen werden kann.

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 durch Art. 2 des Gesetzes vom 8.8.2020 (BGBl. I 1728), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch §3 des Gesetzes vom 24.07.2020 diese 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schlossparkerweiterung, Altenpflegeheim" als Satzung.

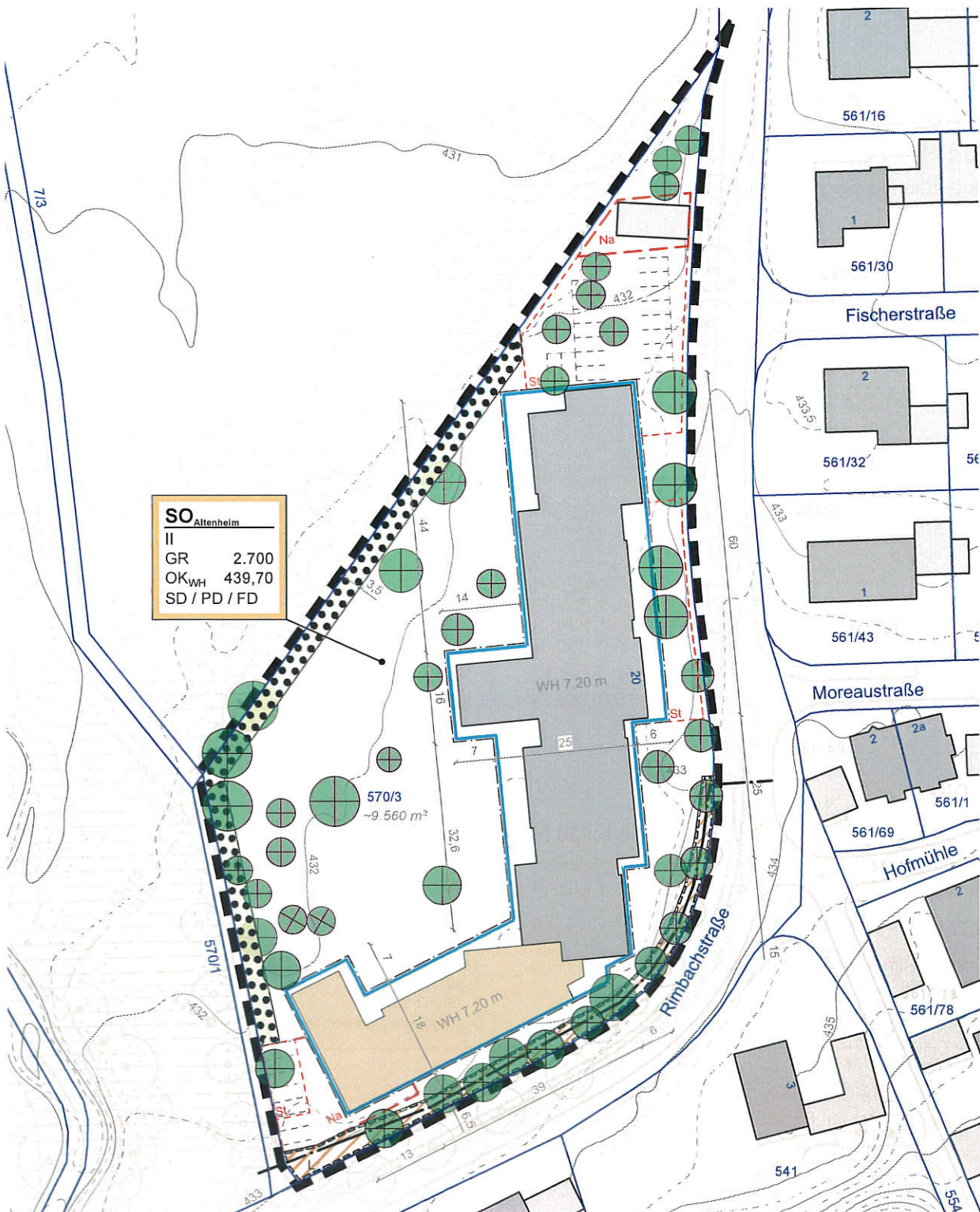
Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung, verdrängt diese in Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen, den Ur- Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schlossparkerweiterung, Altenpflegeheim". Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schlossparkerweiterung, Altenpflegeheim" unberührt.

A) Planzeichnung

M 1:1.000 N

10m 20m 30m 40m 50m

Zeichnung ist zur Maßentnahme geeignet




B) Festsetzung durch Text und Planzeichen

§ 1 Allgemeines



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (1)  Sondergebiet nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Altenheim"
- (2) Im Sondergebiet "Altenheim" sind nachfolgende Nutzungen zulässig:
 - Räume zur Unterbringung und Versorgung von Senioren in Wohngruppen
 - Räume zur Betreuung und Unterbringung von gerontopsychiatrisch Pflegebedürftigen in Wohngruppen
 - Räume für gemeinschaftliche, gesundheitliche, sportliche und kulturelle Zwecke im Zusammenhang mit dem Altenheim
 - Ambulante Einrichtungen zur Altenpflege
 - Verwaltungsnutzungen in Zusammenhang mit dem Alten- und Pflegeheim
 - Neben-, Technik- und Serviceräume (z.B. Küchen) im Zusammenhang mit dem Alten- und Pflegeheim
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter, die der gesamten Einrichtung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.


§ 3 Maß der Nutzung

- (1) GR 2.700 Maximal zulässige Grundfläche GR in m² (z.B. 2.700 m²)
- (2) Die nach § 3 (1) festgesetzte maximale GR darf durch Terrassen um bis zu 400 m² überschritten werden.
- (3) Die nach § 3 (1) und (2) festgesetzte GR darf durch Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Garagen und Carports sowie Anlagen unter der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) (inkl. der nach § 3 (1) und (2) vorgesehenen Anlagen) von 0,35 überschritten werden.
- (4) Die nach § 3 (1), (2) und (3) festgesetzte maximale Grundfläche darf durch:
 - Stellplätze mit ihren Zufahrten,
 - Zufahrten,
 - Zuwegungen,bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden.
Eine weitere Überschreitung im Sinne des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

§ 4 Höhenentwicklung

- (1) $OK_{WH} 439,70$ Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Meter über Normalhöhennull (z.B. Oberkante Wandhöhe 439,70 m ü. Normalhöhennull nach DHHN2016). Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Ebene der senkrechten Außenkante der Außenwand, an der Traufseite des Daches, bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.
- (2) II Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (z.B. 2 Vollgeschosse)



§ 5 Baugrenzen

- (1)  Baugrenze
- (2) Die nach § 5 (1) festgesetzte Baugrenze darf durch Vordächer o.Ä. auf 33% der entsprechenden Fassade um bis zu 1,5 m überschritten werden. Es ist jedoch ein Mindestabstand von 2,0 m zur Grundgrenze einzuhalten.

§ 6 Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Regelungen zu Abstandsflächen nach Art. 6 (5) Satz 1 BayBO einzuhalten.

§ 7 Nebenanlagen und Stellplätze


- (1)  Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports oder Nebenanlagen
- (2)  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- (3) Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 5 m², sind nur innerhalb des Bauraumes nach § 5 und Flächen nach § 7 (1) zulässig.

- (4) Stellplätze sind nur innerhalb des Bauraumes nach § 5 und Flächen nach § 7 (1) und (2) zulässig.
- (5) Von den Regelungen nach § 7 (3) und (4) ausgenommen sind:
 - offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
 - Stützmauern
 - Einfriedungen
 - Zufahrten und Zuwegungen
 - Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- (6) Mülltonnenabstellplätze sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.
- (7) Die Oberkante der Wandhöhe im Sinne des § 4 (1) von Nebenanlagen, Garagen und Carports darf maximal auf einer Höhe von 435,50 m ü NHN liegen.

§ 8 Dächer

- (1) Der First ist parallel der längeren Seite des jeweiligen Baukörpers bzw. Teilbaukörpers auszurichten.
- (2) SD / PD Es sind ausschließlich Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 17-28° zulässig. Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig. Die Dachneigungen der untergeordneten Gebäudeteile haben sich der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen.
- (3) FD Abweichend von § 8 (2) sind Flachdächer auf max. 10 % der Gesamtdachfläche mit einer Dachneigung bis 5° zulässig.
- (4) Als Dachdeckung sind bei geneigten Dächern nur Dachziegel und Dachsteine in Rot- und Braunrötönen sowie Alu- oder Titanzinkblech zulässig. Auf Flachdächern sind nur Gründächer oder Dachterrassen zulässig.

§ 9 Grünordnung

- (1)  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bestehenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen. Auf den Flächen ist der bestehende Gehölzsaum zu erhalten. Ausgefallene Sträucher und Bäume sind durch heimische, standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter großkroniger Baum mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-20 cm mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von mindestens 15 m und ein heimischer, standortgerechter kleinkroniger Baum mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm sowie einer zu erwartenden Endwuchshöhe von mindestens 10 m zu pflanzen. Bestehende Bäume können darauf angerechnet werden.
- (3) Die Pflanzungen nach § 9 (2) sind dauerhaft zu erhalten und spätestens in der Herbstpflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude zu pflanzen. Bei Ausfall sind sie spätestens in der folgenden Herbstpflanzperiode entsprechend zu ersetzen.

§ 10 Grünordnung














Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde und des Leitungsträgers dinglich zu sichern

§ 11 Verhältnis zu Ur-Bebauungs- und Grünordnungsplan

Die Festsetzung durch Text 2.4.2.2, 2.4.2.3, 2.4.2.3.2, 2.4.2.3.4, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.1.1, 3.2.1.2, 3.2.3.1, 3.2.3.2, 3.4.1.1, 3.4.1.2, 3.4.1.3, 3.4.4.1, 3.4.5.1, 3.6.1, 3.6.2, 3.7.1 und B Hinweise (1.-10.) sowie sämtliche Festsetzungen durch Planzeichen des Ur-Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schlossparkerweiterung, Altenpflegeheim" werden im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung innerhalb ihres Geltungsbereichs vollumfänglich ersetzt. Alle übrigen Festsetzungen des Ur-Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schlossparkerweiterung, Altenpflegeheim" bleiben unberührt und weiter gültig.

C) Hinweise durch Text und Planzeichen

1. Hinweise durch Planzeichen

- (1)  Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer
- (2)  Bestehende Baukörper mit Hausnummer
- (3)  Vorgeschlagener Baukörper
- (4)  ungefähre Größe des Grundstücks
- (5)  Vorgeschlagene Gestaltung und Lage Stellplätze
- (6)  Baum Bestand (nach Luftbild)
- (7)  Bemaßung in Metern (z.B. 10 m)
- (8)  Höhenschichtlinie in 0,5 Metern
- (9)  Gebäude zur Disposition
- (10)  Im Rahmen der Festsetzung der absoluten Oberkante der Wandhöhe etwa mögliche Wandhöhe (z.B. 7,20 m).
Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt.
Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem bestehenden Gelände. Oberer Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite der Dächer, bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.
- (11)  DN 250 Frischwasserleitung PVC

2. Beseitigung von Niederschlagswasser

Grundsätzlich wäre das Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENKW über die belebte Bodenzone zu versickern. Dies ist aufgrund der Bodenverhältnisse im Planungsgebiet voraussichtlich nicht möglich.

In der Rimbachstraße liegt ein gemeindlicher Regenwasserkanal (Trennsystem) vor. In diesen kann voraussichtlich eingeleitet werden.

Alternativ ist eine Einleitung in den Rimbach ggf. möglich. Hier sind die Vorgaben der TRENOW einzuhalten. So diese nicht eingehalten werden ist beim Landratsamt Mühldorf am Inn - Abteilung Wasserrecht eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

3. Baulicher Schutz gegen Starkregenereignisse

- (1) Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen.
- (2) Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der Oberkante der nächsten angrenzenden Straße liegen.
- (3) Das Gebäude sollte bis mindestens 25 cm über der Oberkante der nächsten angrenzenden Straße wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
- (4) Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG).
Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantung etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

4. Hinweise zum Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf §44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören. Den Regelungen dieses Gesetzes ist (wie auch vor der Bebauungsplanänderung) Rechnung zu tragen.

Im Rahmen der Bauausführung ist sicher zu stellen, dass durch die Bauvorhaben weder durch deren Errichtung, noch durch deren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatSchG zuwider gehandelt wird.

Dies ist insbesondere bei Baumfällarbeiten und Gehölzentfernungen zu beachten. Nach §39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten Bäume und Gehölze im Zeitraum vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind in dieser Zeit lediglich schondene Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

D) Verfahrensvermerke - Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.05.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schlossparkerweiterung, Altenpflegeheim" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Schwindegg, den 15.04.2021

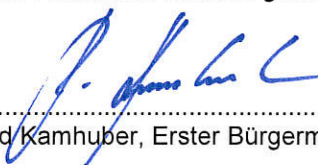

.....
Roland Kamhuber, Erster Bürgermeister



2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schlossparkerweiterung, Altenpflegeheim" wurde in der Fassung vom 30.12.2020 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 04.02.2021 bis einschließlich 08.03.2021 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 26.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Schwindegg, den 15.04.2021

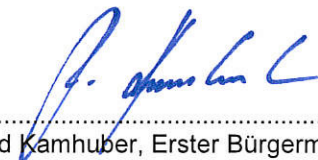

.....
Roland Kamhuber, Erster Bürgermeister



3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.02.2021 bis einschließlich 08.03.2021 beteiligt.

Schwindegg, den 15.04.2021

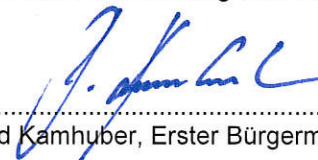

.....
Roland Kamhuber, Erster Bürgermeister



4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.03.2021 die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schlossparkerweiterung, Altenpflegeheim" in der Fassung vom 30.12.2020, geändert am 30.03.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den 15.04.2021


.....
Roland Kamhuber, Erster Bürgermeister



5. Ausgefertigt:

Schwindegg, den 19.04.2021


.....
Roland Kamhuber, Erster Bürgermeister



6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 30.04.2021. Die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schlossparkerweiterung, Altenpflegeheim" 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).

Die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schlossparkerweiterung, Altenpflegeheim" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Schwindegg, den2021

.....
Roland Kamhuber, Erster Bürgermeister

(Siegel)