

Bebauungsplan Nr. 3 der Marktgemeinde Schwand/Nbg. (Wochenendhausgebiet)

Alte Festsetzungen	Vorschlag im Vorentwurf, Stand 16.08.2013	Forderungskatalog I (16 Eigentümer)	Forderungskatalog II (35 Eigentümer)	Modifikation nach Anliegerversammlung – Vorschlag Büro Grosser-Seeger & Partner
1.) Der Geltungsbereich ist Wochenendhausgebiet im Sinne des § 10 der Baunutzungsverordnung. Es sind ausschließlich Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig.	1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet, Reines Wohngebiet (§§ 3 und 4 BauNVO), Ausschluss von Schank-/Speisewirtschaften, sportlichen Anlagen, Beherbergungsbetriebe, Verwaltung, Gartenbau, Tankstellen; Einzelhäuser zulässig	Kleinsiedlungsgebiet? Allgemeines Wohngebiet verkleinern	WA mit Zusatz „Sondergebiet“, „Naherholungsgebiet“ Keine Doppel-/Reihenhäuser	Verkleinerung WA, Verschiebung Grenze WR/WA nach Westen, aber nicht vollständig WR (wegen Lärmschutzaufgaben, vgl. Werte der DIN 18005)
2.) Es gilt die offene Bauweise.	Es gilt die offene Bauweise.			Es gilt die offene Bauweise.
3.) Die Benutzung von Wochenendhäusern zu ständigen Wohnzwecken ist unzulässig.	WA / WR (Wohnen zulässig)	Dauerwohnen soll zulässig sein		WA / WR
4.) Die Grundfläche der Einzelhäuser (überbaute Fläche) darf nicht mehr als 54 qm und nicht weniger als 36 qm betragen, unbeschadet der sich aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen und dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) ergebenden zusätzlichen Beschränkungen.	2. Maß der baulichen Nutzung 2.1 GRZ beträgt 0,25 2.2 GFZ beträgt 150 m² I Vollgeschoß	GRZ = 0,2, wenn mit Nebengebäuden, Garagen etc, dann 0,3 Keller möglich?	I Vollgeschoß, GR max. 90 m², 150 m² inkl. Loggia, Balkon, Nebengebäude?	GRZ wird reduziert und auf 0,2 festgesetzt GFZ wird reduziert und auf 130 qm festgesetzt (Anrechnung Geschossfläche: maßgeblich ist, ob untergeordnete Bauteile ja/nein, Loggien schon eher = Ermessensentscheidung) Baugebiet soll Familien offen stehen, wenn nur I Vollgeschoss zulässig ist, sollten (bei entsprechend großen Grundstücken) mind. 130 m² Geschossfläche (sprich Grundfläche) möglich sein, letztendlich aber GRZ als einschränkende Komponente: z.B: bei 450 m² Grundstücksfläche und GRZ 0,2 = GR 90 m², um 130m² zu realisieren muss das Grundstück mind. 650m² groß sein, was vertretbarer Kompromiss wäre
5.) Außerhalb der überbaubaren Flächen sind bauliche Anlagen (Nebengebäude -Garagen) nach § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.	5.1 Garagen und Carports sind allgemein in den Bauflächen zulässig (außer bei Pflanzgeboten). 5.2 Sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der Baufenster nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 ² zulässig.	Vergrößern auf 20m²		Beibehalten wie 08/2013 Wird nicht als nötig erachtet, da Baufenster groß genug sind
6.) Die Dachneigungen für Pultdächer beträgt max. 10 Grad, die der Satteldächer max. 20 Grad.	6.1 Es sind Pultdächer bis zu einer max. Dachneigung von 25° sowie Satteldächer mit einer max. Dachneigung von 35° zulässig.	Walmdächer auch zulassen		6.1 Es sind Pultdächer bis zu einer max. Dachneigung von 10° sowie Sattel-/Walmdächer mit einer max. Dachneigung von 30° zulässig.

Alte Festsetzungen	Vorschlag im Vorentwurf, Stand 16.08.2013	Forderungskatalog I (16 Eigentümer)	Forderungskatalog II (35 Eigentümer)	Modifikation nach Anliegerversammlung – Vorschlag Büro Grosser-Seeger & Partner
7.) Die Erdgeschoß-Fußboden-Oberkante darf nicht höher als 0,60 m über natürlichem Gelände liegen.	2.3 Maximale Traufhöhe beträgt 4,30 m (vertikale Abstand der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Unterkante der Traufe)		Höhe der Gebäude an Bestand/Nachbargebäuden ausrichten, Traufhöhe der umliegenden Gebäuden nicht überschreiten	Maximale Traufhöhe bleibt bei 4,30 m
8.) Die Erdgeschoßhöhe (von Fertigboden zu Fertigboden) darf nicht mehr als 2.75 m betragen. Kniestöcke im Dachraum sind unzulässig.	2.3 Maximale Traufhöhe beträgt 4,30 m 6.2 Kniestöcke sind zulässig bis zu einer max. Höhe von 90 cm gemessen an der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Sparren.		Keine Kniestöcke	Maximale Traufhöhe bleibt bei 4,30 m. Kniestöcke sind jetzt schon in Einzelfällen gebaut worden; Dachneigung i.v.m. Kniestock, Kniestöcke bleiben ausgeschlossen
9.) Grundstückseinfriedigungen nur mit Drahtzaun und T-Eisenstützen, maximale Höhe einschl. Betonsockel 1,10 m über Straße bzw. natürlichem Gelände. (Keine gemauerten Pfeiler!)	7.1 Zulässig sind sockellose Grundstückseinfriedigungen aus nicht blickdichten Materialien oder Hecken aus Laubgehölzen. 7.2 Nicht zulässig sind Mauern.	Hecken allgemein gültig, nicht zwingend Laub		Da BP-Änderung evt. auf dezidierte Festsetzung hierzu verzichten.
10.) Die einzelnen Wochenendhaus-Grundstücke dürfen nicht kleiner als 450 qm (Nettofläche) sein.	4. Die einzelnen Grundstücke dürfen nicht kleiner als 450 m² sein.	Mind. 550 m²	Mind. 500 m²	Modifizierung auf 500/550 m² wird abgelehnt, da einige Grundstücke bereits jetzt kleiner sind.
	8. Grünordnung 8.1 Ortsrand 8.2 Baumersatz bei zu erhaltenden Bäumen 8.3 Stellplätze auf versickerungsfähigen Belägen	8.1 und 8.2 streichen		8.1 könnte gestrichen werden, da vorher auch keine Festsetzungen zum Ortsrand gemacht wurden
	Zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen Art der Herstellung der Straße kann im BP nicht festgesetzt werden, Frage der Erschließung/Erschließungsbeiträge (Gemeinde)	Keine Kanalisation Staubfreie Straßen Verkehrsberuhigter Bereich	Keine Kanalisation (3-Kammersystem, Kleinkläranlage) Kein Asphaltieren der Straße Keine Straßenbeleuchtung	Verkehrsberuhigung für innere Erschließung als Option (nicht Lohweg und Oberer Lohweg)