

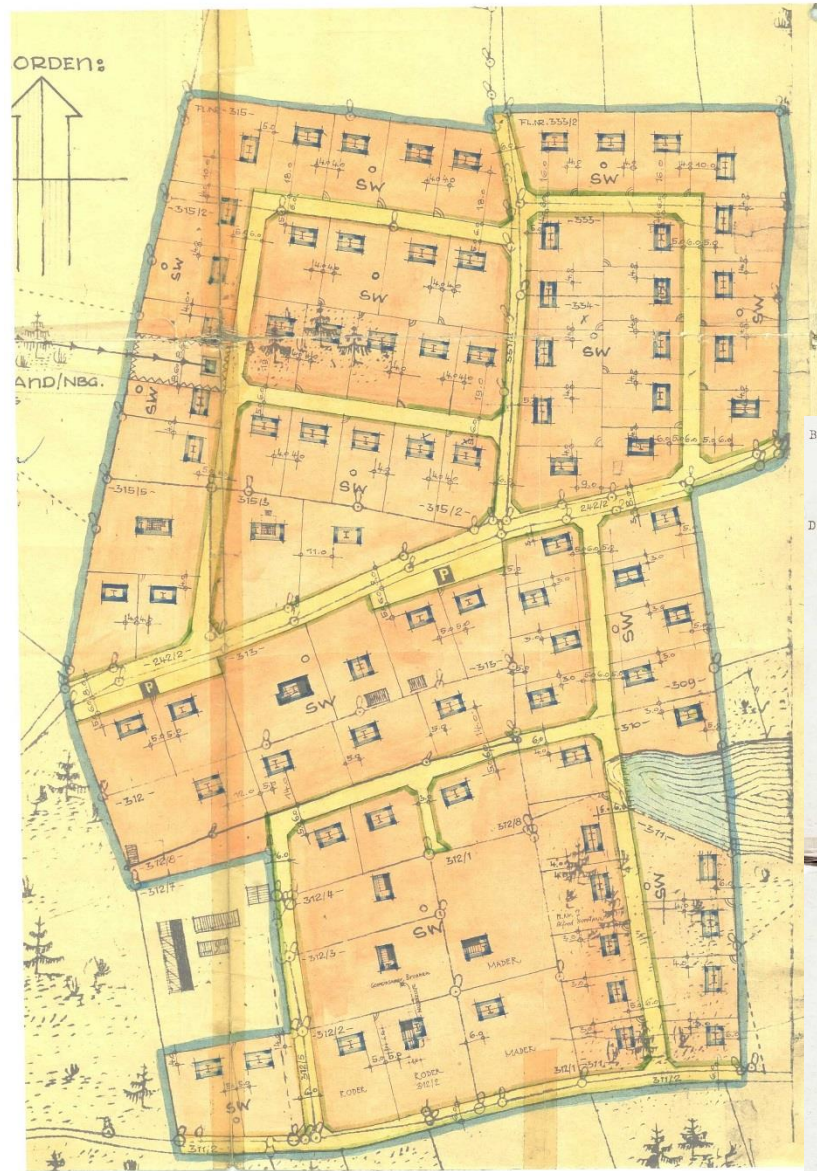


1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 Wochenendhausgebiet Schwand





Ausgangslage Alter BP aus dem Jahre 1973



Bebauungsplan Nr. .3... der Marktgemeinde Schwanstetten
(Wochenendhausgebiet)

D) Weitere Festsetzungen:

- 1.) Der Geltungsbereich ist Wochenendhausgebiet im Sinne des § 10 der Baunutzungsverordnung.
Es sind ausschließlich Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig.
- 2.) Es gilt die offene Bauweise
- 3.) Die Benutzung von Wochenendhäusern zu ständigen Wohnzwecken ist unzulässig.
- 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 GPZ) ergebenden zusätzlichen Beschränkungen.
- 5.) Außerhalb der überbaubaren Flächen sind bauliche Anlagen (Nebengebäude - Garagen) nach § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
- 6.) Die Dachneigungen für Pultdächer beträgt max. 10 Grad, die der Satteldächer max. 20 Grad.
- 7.) Die Erdgeschoß-Pußboden-Oberkante darf nicht höher als 0.60 m über natürlichen Gelände liegen.
- 8.) Die Erdgeschoßhöhe (von Fertigboden zu Fertigboden) darf nicht mehr als 2.75 m betragen. Kniestöcke im Dachraum sind unzulässig.
- 9.) Grundstückseinfriedigungen nur mit Drahtzaun und T-Eisenstützen, maximale Höhe einschl. Betonsockel 1.10 m über Straße bzw. natürlichem Gelände. (Keine gemauerten Pfeiler!)
- 10.) Die einzelnen Wochenendhaus-Grundstücke dürfen nicht kleiner als 450 qm (Nettofläche) sein.



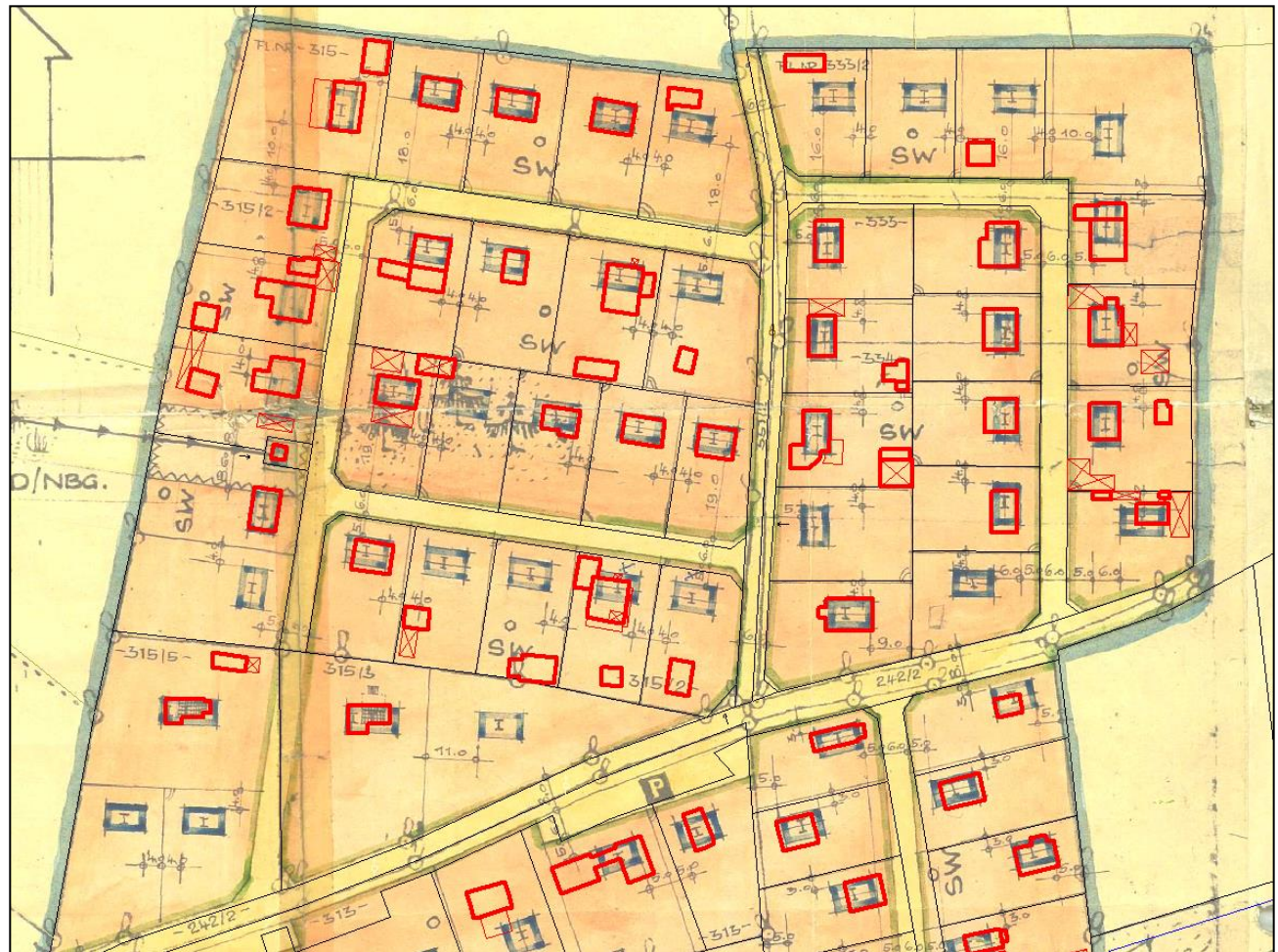
Aktuelle Situation





Teils massive
Abweichungen
hinsichtlich:

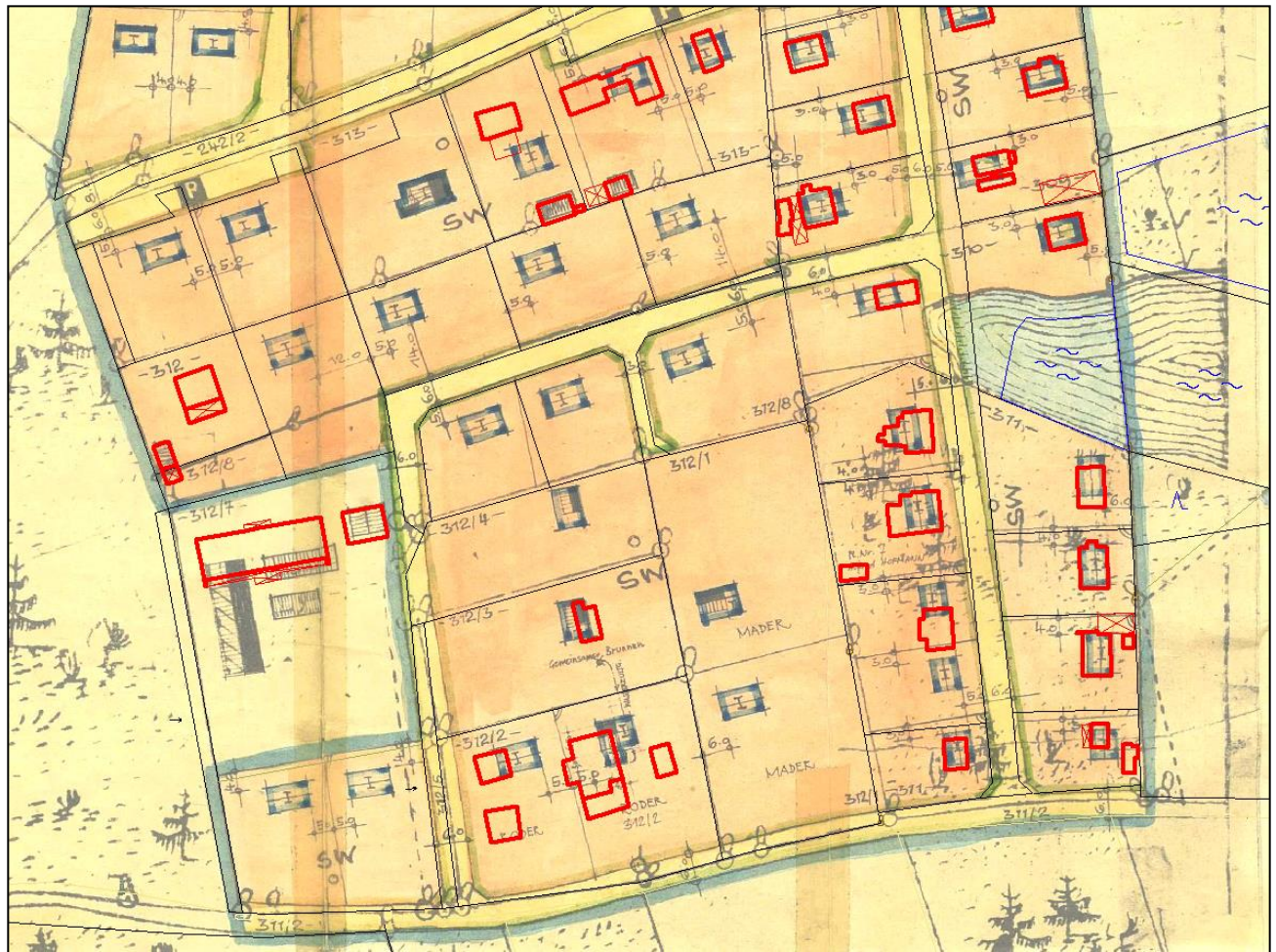
- Größe
- Lage
- Nebengebäude





Teils massive
Abweichungen
hinsichtlich:

- Größe
- Lage
- Nebengebäude





Vorgehen

- Analyse Bebauungsplan / Bestand
- Befragung der Eigentümer (Dezember 2012)
- Eigentümerversammlung (18.03.2014)
- Vorentwurf



Ergebnisse Befragung

- Art der Wohnnutzung: Wochenendhaus / Dauerwohnen:
20/16 (für 10 weitere Grundstücke besteht Wunsch nach Dauerwohnen)
- Überbaute Fläche oft deutlich höher als nach Festsetzungen möglich
- Wünsche nach Ausbau / Anbau / Sanierung
- Unterschiedliche Aussagen zur Erschließung (Straße / Kanal)



Ergebnisse Befragung - Qualität

- Charakter des Gebiets beibehalten
- Ruhe, Abgeschlossenheit
- Durchgrünung
- Kinderfreundlichkeit
- Recht auf Dauerwohnen



Konflikt → Planerfordernis

- Wunsch nach Dauerwohnen bzw. derzeitiger Bestand an Dauerwohnen ist planungsrechtlich in einem Wochenendhausgebiet unzulässig (z.B. Urteil des VG Potsdam 2001)
- Festsetzungen im Gebiet entsprechen nicht dem aktuellen Bestand und dem Bedarf

→ Änderung des Bebauungsplanes unter Beachtung der Wünsche und Qualitäten der Eigentümer / Nutzer

Bebauungsplan Nr. 3 der Marktgemeinde Schwanstetten (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 Lärmschutzauflagen, 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 1 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 maximal 50 cm
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		Wie 08/2013
10.) Die einzelnen Wochenendhaus-Grundstücke dürfen nicht kleiner als 450 qm (Nettofläche) sein.	4. Die einzelnen Grundstücke dürfen nicht kleiner als 450 m ² sein.	Mind. 550 m ²	Mind. 500 m ²	Modifizierung auf 500/550 m ² wird abgelehnt, da einige Grundstücke bereits jetzt kleiner sind.
	8. Grünordnung 8.1 Ortsrand 8.2 Bauersatz bei zu erhaltenden Bäumen 8.3 Stellplätze auf versickerungsfähigen Belägen	8.1 und 8.2 streichen		Verzicht auf die Festsetzung des Ortsrandes
	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	



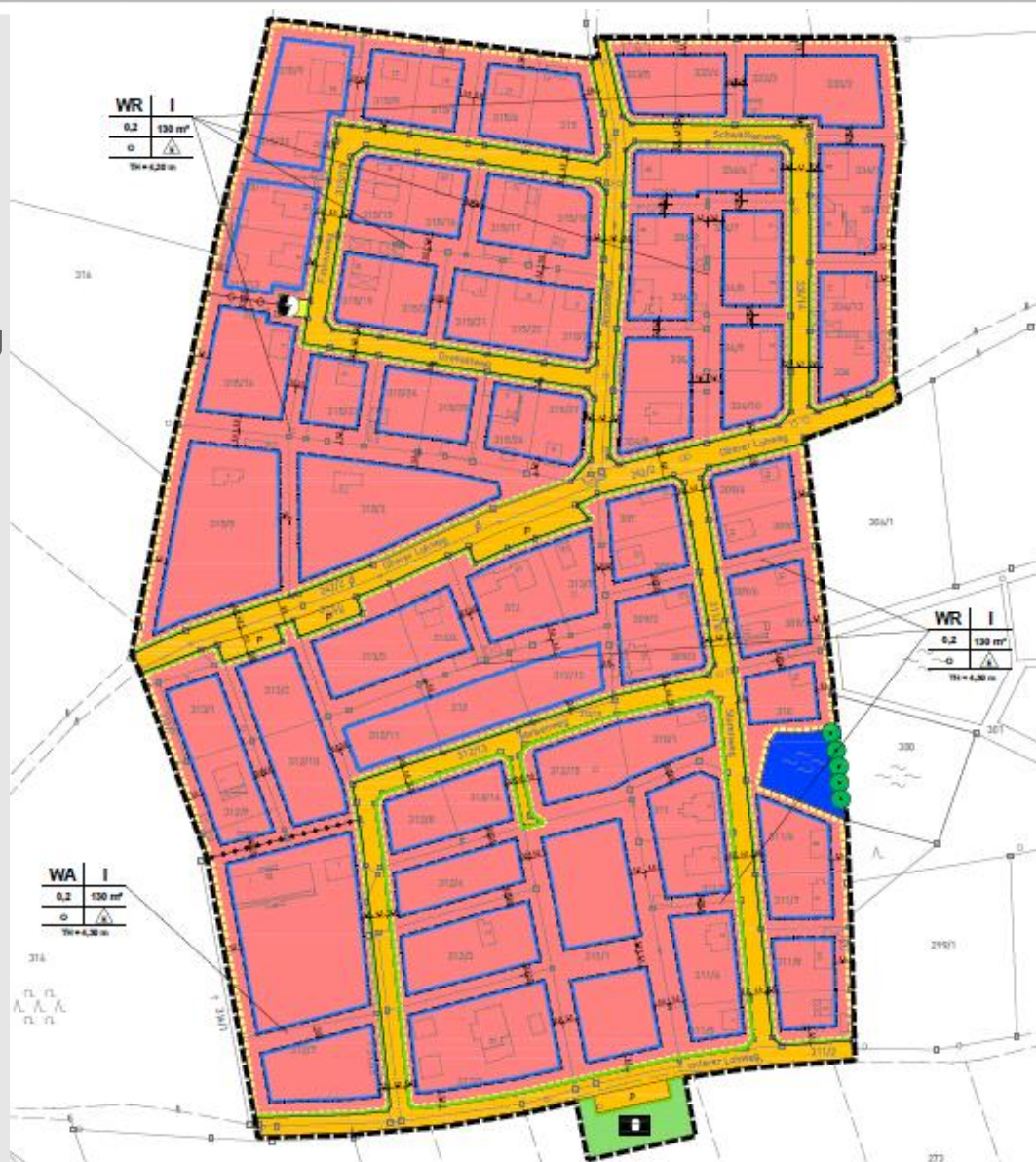
Vorgehen

- Analyse Bebauungsplan / Bestand
- Befragung der Eigentümer
- Eigentümerversammlung
- **Vorentwurf**
- Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden
- Überarbeitung
- Öffentliche Auslegung, TÖB-Beteiligung
- Satzungsbeschluss

Verfahren nach BauGB

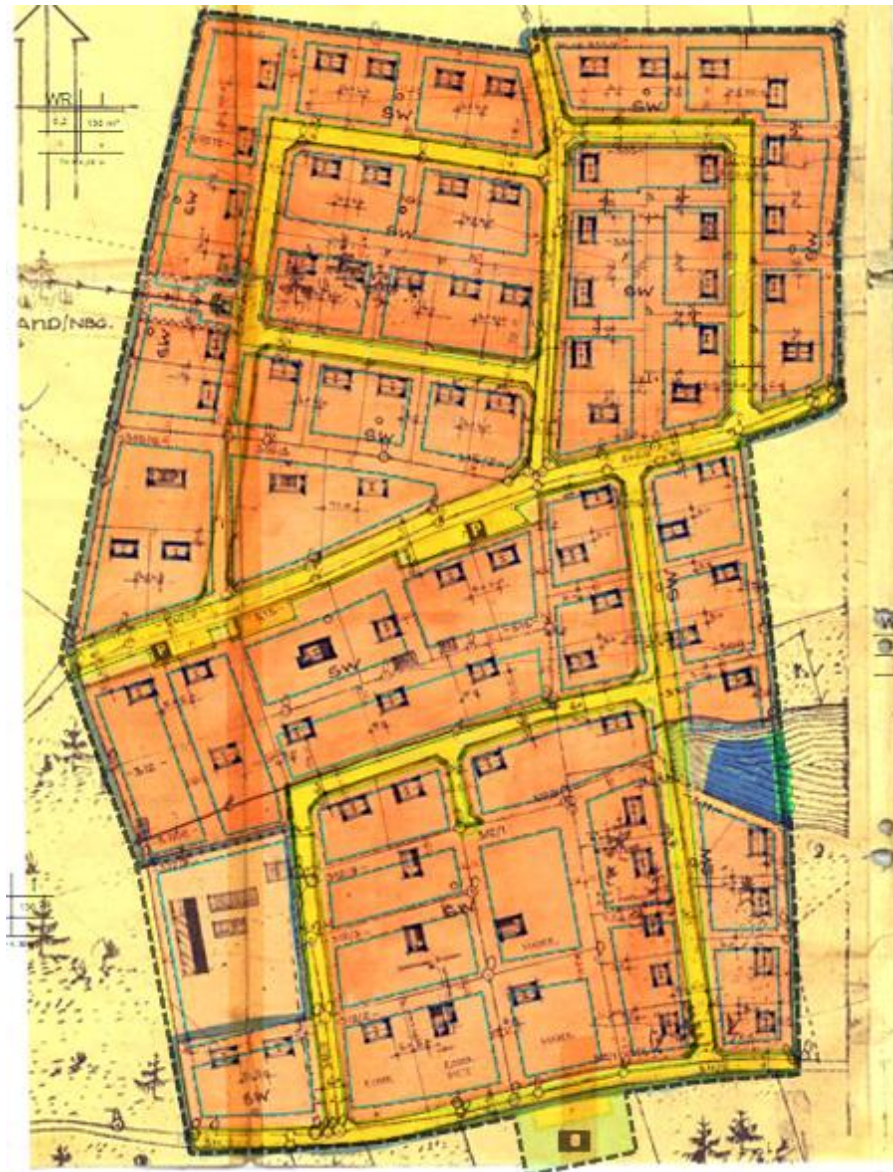


Planzeichnung





Überlagerung.





Im alten BP
keine GRZ,
nur max. GF mit
36 – 54 qm.

Textliche Festsetzungen – Änderung zur Bürgerversammlung

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die maximale Grundflächenzahl GRZ beträgt ~~0,25~~ 0,20.
- 2.2 Die maximale Geschossfläche beträgt ~~150~~ 130 m².
- 2.3 Die maximale Traufhöhe beträgt 4,30 m. Maßgebend für die Traufhöhe (TH) ist jeweils der vertikale Abstand der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Fußweg bzw. Straßenbegrenzung) (Bezugspunkt) bis zur Unterkante der Traufe. Die Traufhöhe ist dabei der Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.



Im alten BP:
-PD (max. 10°)
-SD (max. 20°)
-Kein Kniestock

Vergleich der Festsetzungen

6. Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

- 6.1 Es sind Pultdächer bis zu einer max. Dachneigung von ~~25°~~ 10° sowie Sattel~~dächer~~ und Walmdächer mit einer max. Dachneigung von ~~35°~~ 30° zulässig.
- 6.2 Kniestöcke sind zulässig bis zu einer maximalen Höhe von ~~90 cm~~ 50 cm gemessen an der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Sparren.
- 6.3 Dachüberstände sind traufseitig bis zu 50 cm, am Ortgang bis zu 30 cm zulässig.
- 6.4 Blockstammhäuser sind nicht zulässig.
- 6.5 Die Anbringung von Solarzellen und Sonnenkollektoren auf geneigten Dächern ist zulässig, wenn diese parallel zur Dachhaut liegen oder in diese integriert sind. Bei Flachdächern ist auch eine Aufständering bis zu 30° und einer Höhe bis 1,0 m zulässig.



Straßenausbau?

Verkehrsflächen

- Erschließung muss Erfordernissen an ein Wohngebiet gerecht werden
- Bestehendes Netz an Straßen und Wegen wird im Wesentlichen erhalten
- Ausbaubreite von 6,0 m der untergeordneten Wohnwege bleibt bestehen; 8,0 m im Bereich Oberer Lohweg
- Ausweisung von 40 öffentlichen Stellplätzen, um Straßen frei zu halten (Verkehrssicherheit, Müll-/Rettungsfahrzeuge)



Anschluss an
Kanalisation?

Problem: Schmutzwasserentsorgung

- Bestand: Einzellösungen auf dem Grundstück (Kleinkläranlage, Setzgrube, Sickergrube, Komposttoilette etc.)
- Anschluss an Kanalisation ↔ Enorme Kosten!
- Vorentwurf: KEINE zentrale Abwasserbeseitigung (jedes Grundstück individuell über Kleinkläranlagen)



Umweltbericht

Bilanzierung

Eingriffstyp	Wertkategorie	Fläche in		Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf in m ²
		m ²	ha		
Typ B: GRZ < 0,35 bzw. kaum Versiegelung durch höhere GRZ	Kategorie I/II	78.484	7,85	0,05	3.924
Typ B: GRZ < 0,35 bzw. geringe Versiegelung durch Stellplätze und Spielplatz	Kategorie II	720	0,07	0,5	360
ohne zusätzliche Eingriffe (Teichfläche)	Kategorie II	844	0,08	0,0	0,0
Summe		80.048	8,0		4.284



Ökokonto
Flst. Nr. 1104 und
1160 in der Gmkg.
Leerstetten
nordöstlich von
Harm

Ausgleichsflächen

