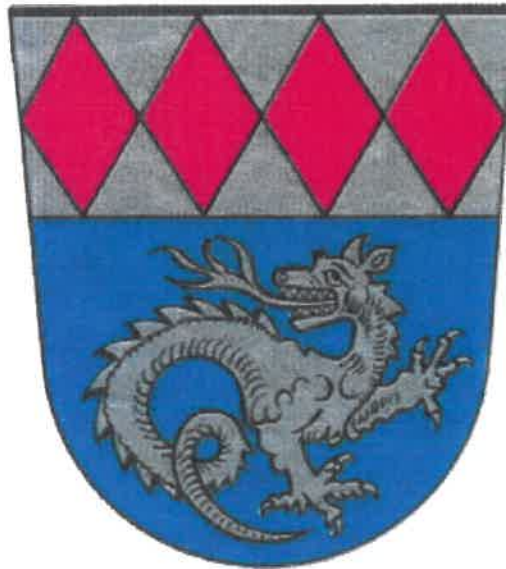


# Gemeinde Oberschweinbach

Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf



## 1. Änderung des Bebauungsplanes

### „Oberschweinbach-Schwaige“

# Bestandteile des Bebauungsplanes

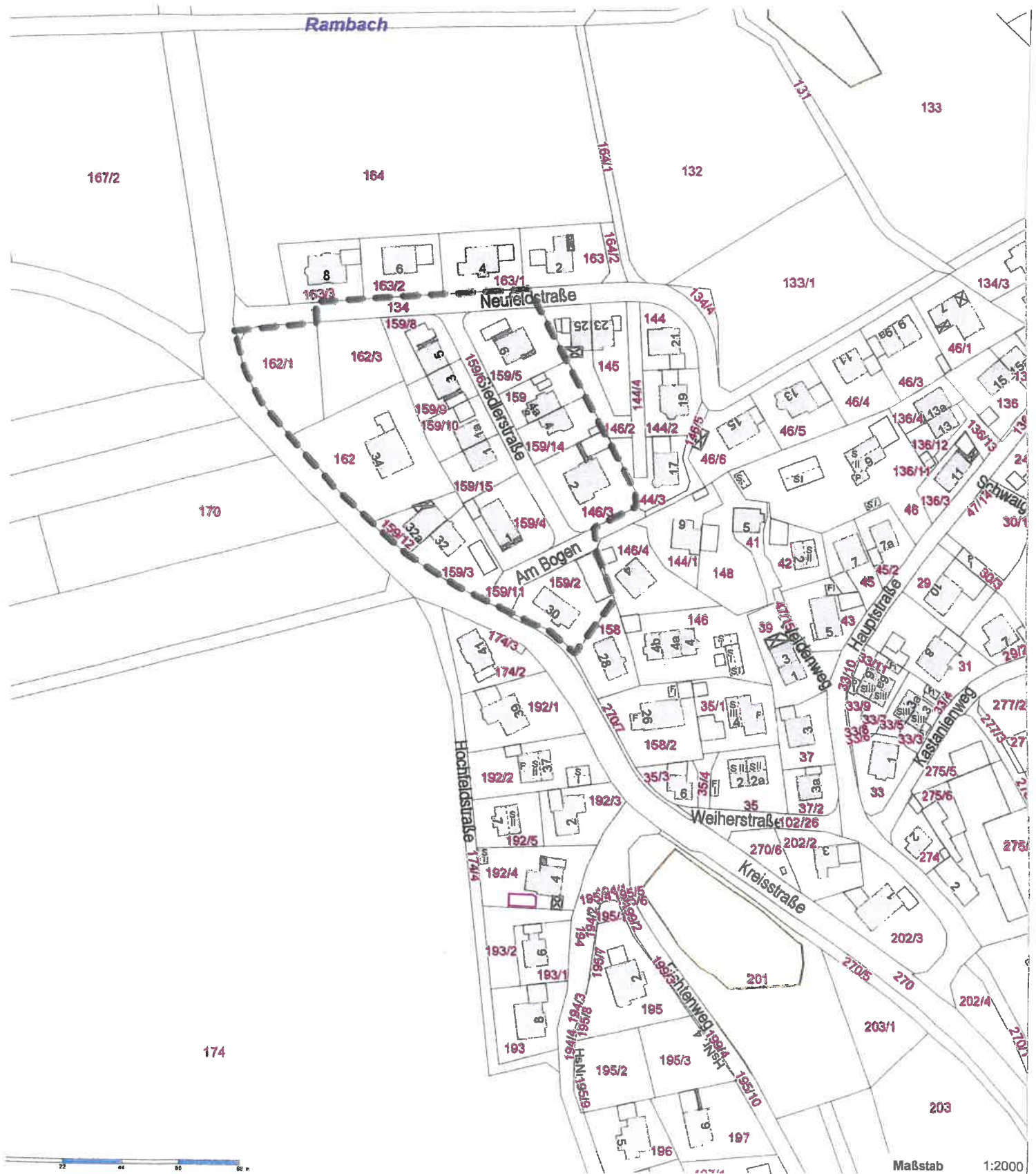
1. Präambel
2. Planzeichnung
3. Festsetzung durch Planzeichen
4. Festsetzung durch Text
5. Hinweise
6. Begründung
7. Verfahrenshinweise

## 1. Präambel

Die Gemeinde Oberschweinbach erlässt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 und § 13 a i. V. m. § 13 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335), Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die **1. Änderung** des Bebauungsplanes „**Oberschweinbach-Schwaige**“ als

# S a t z u n g

## 2. Planzeichnung:



### 3. Festsetzung durch Planzeichen:

-----

Grenze des Geltungsbereiches

### 4. Festsetzung durch Text:

- Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der GFZ-Berechnung nicht mitzurechnen. Außerdem sind Flächen von Garagen innerhalb von Vollgeschossen bei der GFZ-Berechnung nicht mitzurechnen.

Demnach ist die zulässige GFZ gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur mehr nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen und ohne den Flächen für Garagen innerhalb von Vollgeschossen, zu ermitteln.

Alle übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Oberschweinbach-Schwaige“ bleiben durch diese 1. Änderung unverändert und gelten weiterhin.

Der einfache Bebauungsplan „Stellplätze, Garagen/Carports“ ist zu beachten.


#### Ausfertigung:

Mammendorf, den 18. Dez. 2020

Oberschweinbach, den 18. Dez. 2020

  
I.A. Hörmann  
Bauverwaltung



  
Norbert Riepl  
Erster Bürgermeister

## 5. Hinweise:

- 5.1 Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserzweckverband der Schweinbach-Glonn-Gruppe (im Mischsystem) und die Wasserversorgung durch den Wasserzweckverband der Schweinbachgruppe
- 5.2 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 u. 2 BayDSchG.
- 5.3 Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und dem damit verbundenen landwirtschaftlichen Verkehr, wird darauf hingewiesen, dass mit entsprechenden Immissionen zu rechnen ist.
- 5.4 Auf den privaten Grundstücken sollten ausreichend überdachte, gute und barrierefreie zugängliche Fahrradabstellplätze errichtet werden.

## 6. Begründung:

zur **1. Änderung** des Bebauungsplanes „**Oberschweinbach-Schwaige**“ der Gemeinde Oberschweinbach, Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf

### 6.1 Entwurfsverfasser:

Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf  
-Bauverwaltung-

### 6.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Oberschweinbach besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan samt 9 Änderungen. Der Bebauungsplan „Oberschweinbach-Schwaige“ einschließlich dieser 1. Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

### 6.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

Durch die Änderung wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen sind. Außerdem sind Flächen von Garagen innerhalb von Vollgeschossen bei der GFZ-Berechnung nicht mitzurechnen.

Demnach ist die zulässige GFZ gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur mehr nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen und ohne den Flächen für Garagen innerhalb von Vollgeschossen, zu ermitteln.

Diese Änderung soll zu einer besseren baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke beitragen und den Ausbau vorhandener Dachgeschosse ermöglichen. Die Planung entspricht dem Ziel zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Nachverdichtung. Zusätzlicher Flächenverbrauch kann damit vermieden werden.

Die Änderung ist städtebaulich und nachbarrechtlich zu vertreten.

### 6.4 Verfahren:

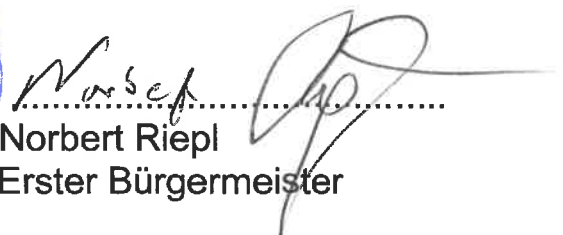
Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

### 6.5 Plandaten und Unterschriften:

Mammendorf, den **18. Dez. 2020** ..... Oberschweinbach, den **18. Dez. 2020** .....

  
.....  
i.A. Hörmann  
Bauverwaltung



  
.....  
Norbert Riepl  
Erster Bürgermeister

## 7. Verfahrenshinweise

7.1 Der Gemeinderat **Oberschweinbach** hat in der Sitzung vom **27.01.2020** die **1. Änderung** des Bebauungsplanes „**Oberschweinbach-Schwaige**“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **02.07.2020** ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

7.2 Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Der Entwurf der **1. Änderung** des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom **01.07.2020** wurde mit der Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom **13.07.2020 bis 28.08.2020** in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf und in der Gemeinde Oberschweinbach zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden ausgelegt.

7.3 Die Gemeinde Oberschweinbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **09.11.2020** die **1. Änderung** des Bebauungsplanes „**Oberschweinbach-Schwaige**“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.




Oberschweinbach, **23. Dez. 2020**

.....  
Norbert Riepl  
Erster Bürgermeister

7.4 Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Oberschweinbach über die Bebauungsplanänderung ist am 22. Dez. 2020 ortsüblich bekannt gemacht worden (§10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Bebauungsplanänderung ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung liegt bei der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Oberschweinbach, 23. Dez. 2020

  
.....  
Norbert Riepl  
Erster Bürgermeister