

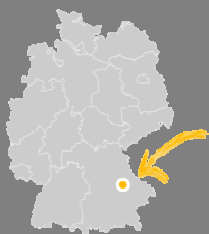


5. Änderung des Bebauungsplans „Egelsee- Süd“ (östlicher Teil)

im vereinfachten Verfahren gem. §13 Abs.6 Nr.11 BauGB



Entwurf vom 06.11.2014



Stadt Schwandorf – Stadt im Seenland
Region Oberpfalz-Nord (6)
Regierungsbezirk Oberpfalz



Inhaltsverzeichnis

Seite

Teil A: Planzeichnung **3**

Teil B: Begründung **4**

- | | | |
|----|--|---|
| 1. | Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung | 4 |
| 2. | Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung | 4 |
| 3. | Verfahren und Rechtsgrundlagen | 5 |
| 4. | Flächennutzungsplan | 5 |
| 5. | Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplans | 6 |
| 6. | Auswirkungen der Planung | 6 |

Teil C: Verwendete Literatur/Quellen **7**



TEIL A

PLANZEICHNUNG

Teil B: Begründung

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Egelsee- Süd“ (östlicher Teil) wurde seit seinem in-Kraft-treten am 04.10.2006 bereits 4mal geändert. Bei der letzten (4.) Änderung 2011 wurde die Zahl der Wohneinheiten analog zum damals ausgewiesenen Baugebiet „Egelsee- Nord- östlicher Teil“ auf 2 Wohneinheiten festgesetzt.

Da aber im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs dieser 4. Änderung fast durchgängig 3 Wohneinheiten zulässig sind, ist die Begrenzung der Wohneinheiten im Planbereich für den dortigen Bauwerber eine unnötige Beschränkung der individuellen Bebaubarkeit seines Grundstücks.

2. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung soll für den östlich der Julius-Leber-Straße gelegenen Bereich durchgeführt werden (entspricht dem Geltungsbereich der 4. Änderung).



3. Verfahren und Rechtsgrundlagen

Die Grundzüge der Planung bleiben erhalten. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Baugrenzen zum öffentlichen Raum hin bleiben erhalten und werden im Privatbereich erweitert.

Die Erschließung wird beibehalten, ebenso die festgesetzte Durchgrünung des Bau-
gebiets.

Die Änderung kann so im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB kann demnach entfallen.

4. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im rechtswirksamen Flächen-
nutzungsplan der Stadt Schwandorf als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Da die
Art der Nutzung im Änderungsverfahren beibehalten wird, ist somit auch die Voraus-
setzung gem. § 8 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Entwicklung des Bebauungsplans
aus dem Flächennutzungsplan gegeben.



5. Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplans

Festsetzung:

Zahl der Wohneinheiten:

Als Höchstgrenze festgesetzt gemäß Nutzungsschablone: **3 Wohneinheiten**

Begründung:

Die Aufgabe einer modernen Bauleitplanung ist es, eine wirtschaftliche und zugleich individuelle Planung unter Berücksichtigung der Umweltbelange zu ermöglichen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes will die Stadt dazu beitragen, dass in diesem Baugebiet ökonomische und langfristig nutzbare Bauformen nach den Bedürfnissen der individuellen Bauherren realisiert werden können.

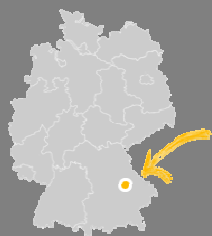
Gleichzeitig wird durch die Wiederezulassung von bis zu 3 Wohneinheiten, die üblicherweise durch den Ausbau des Dachgeschosses entstehen, der Flächenverbrauch reduziert und die Innenentwicklung gestärkt, ohne dass aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine unverhältnismäßige Verdichtung entstehen könnte.

6. Auswirkungen der Planung

Im Hinblick auf die Geringfügigkeit der Änderung kann die Auswirkung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Egelsee- Süd“ als unerheblich eingestuft werden.

Teil C: Verwendete Grundlagen / Literatur / Quellen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung – BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 20a geänd. (Art. 65 G v. 24.07.2012, 366)
- Bayerische Bauordnung – BayBO i.d.F. vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert am 08.04.2013 (durch § 1 Nr. 13 G v. 8.4.2013, 174)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013
- Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6) – Stand: zwanzigste Änderung, in Kraft getreten am 1.11.2010 –
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schwandorf (Auszug) i.d.F. vom 18.02.2010
- BayernAtlas-plus (<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>)
- BayernViewer-denkmal (www.denkmal.bayern.de)
- Geoinformationssystem der Stadt Schwandorf
- Digitale Flurkarte der Stadt Schwandorf, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung
- Planungshilfen für die Bauleitplanung 2012/2013 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern



Kontakt: Stadtverwaltung Schwandorf
Spitalgarten1
92421 Schwandorf
Tel.: +49 (0)9431 / 45 – 0
Fax: +49 (0)9431 / 45 – 100
E-Mail: info@schwandorf.de
Internet: www.schwandorf.de

Planfertiger: Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Sachgebiet Stadtplanung

Bearbeitung: Pollinger S.
Habermeier P.
Hey J.
Dickert M.