

Erläuterungstext zum Bebauungsplan Nr. 37 „Schwaig-Süd“ - 10. Teiländerung

Der Bebauungsplan Nr. 37 „Schwaig-Süd“ ist seit dem 4. Oktober 1990 rechtsverbindlich. Er setzt für die Flur Nrn. 2567/2 und 2571/2 ein allgemeines Wohngebiet mit einem Bestandsgebäude und weiteren 3 zulässigen Gebäuden fest.

Die Verwirklichung der geplanten Gebäude ist bislang u. a. deswegen nicht erfolgt, weil teilweise die Gebäude nur fußläufig erschlossen werden und das Vorhaben nur als Gesamtmaßnahme realisiert werden kann.

Um ein flexibleres Planungskonzept mit neuer Anordnung der Baukörper, eine abschnittsweise Realisierung sowie eine Verbesserung der Erschließungssituation zu ermöglichen, ist eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans erforderlich.

Die geplanten inhaltlichen Änderungen der 10. Teiländerung stellen sich wie folgt dar:

- Anordnung von vier Einzelbaukörpern und Neuaufteilung der Grundstückszuschnitte unter Berücksichtigung klimarelevanter Belange (z.B. solare Nutzungsmöglichkeiten).
- Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung mit einer geplanten GRZ von 0,22 statt 0,2 und mit einer geplanten GFZ von 0,49 statt 0,4 unter Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung der nördlich angrenzenden Bebauung „Am Rackermoos“.
- Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen und einem Dachterrassengeschoss statt bisher 2 Vollgeschossen (das ausbaubare Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss ist bisher nicht auf die Geschossfläche angerechnet worden). Als maximale Dachneigung werden die Werte des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit 26° beibehalten.
- Geringfügige Reduzierung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche, neue Teil-Nutzung der Fläche als private Gartenfläche.
- Begradigung der Grenzziehung im nordöstlichen Bereich des bestehenden Grundstücks Flur Nr. 2571/3.
- Neuordnung der Erschließung unter Beibehaltung der bestehenden Zufahrten.
- Neuordnung der Stellplatzsituation.
- Nachweis ausreichender Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung jeweils auf den Grundstücken.

Im Zuge des weiteren Verfahrens werden noch Bodengutachten sowie Untersuchungen zur Oberflächenentwässerung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Das Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Rosenheim, den 15.01.2013

Ferdinand Feirer-Kornprobst & Uwe Steffgen VI / 612

