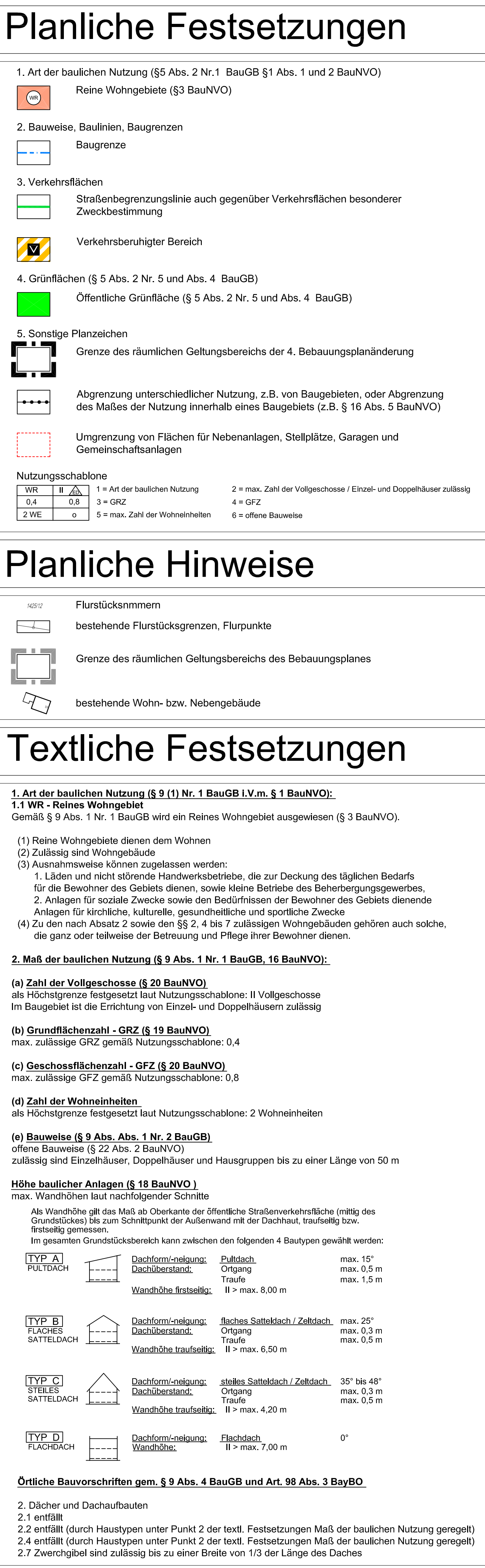




Begründung

ANLASS UND GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Die westlich der Julius-Leber-Straße gelegenen Grundstücke im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Egelsee-Süd" zum großen Teil bebaut. Im nördöstlichen Bereich wurde die Alfred-Delp-Straße letztes Jahr fertig gestellt. Der letzte noch fehlende Straßenzug (Graf-von-Stauffenberg-Straße) im südöstlichen Bereich soll nächstes Jahr gebaut werden.

Im Zuge der Umgestaltung wurde festgestellt, dass die sehr großen Grundstücke schlecht zu verkaufen sind. Die Kaufinteressenten sind überwiegend an kleineren Grundstücken mit Grundstücksgrößen von 500 - 600 qm interessiert.

Durch die Festsetzung der Gebäudeausrichtung (bindende Fristrichtung) ist auf einigen Grundstücken keine Solartumung möglich.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht bei der Gestaltung der baulichen Anlagen nur bestimmte Dachformen und Dachneigungen vor. Den Bauherren wird sehr wenig Gestaltungsfreiheit eingeräumt.

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

BEREICH DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Bebauungsplanänderung soll für den noch nicht bebauten östlich gelegenen Bereich der Julius-Leber-Straße durchgeführt werden.

1. Überbaubare Fläche

Die Baugrenzen werden weiter gefasst, um eine flexiblere und modernere Ausnutzung der Grundstücke zu erzielen. Durch große Baufelder können auch die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen an den jeweiligen Bedarf der Grundstücksgröße angepasst werden.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen

Haustypen / Dachformen / Dachneigung / Dachfarbe und Material

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Egelsee - Süd" vom 04.10.2006 sieht bei der Gestaltung der baulichen Anlagen im Plangebiet unter Punkt 2. Dächer und Dachaufbauten der örtlichen Bauvorschriften nur bestimmte Dachformen und Dachneigungen sowie nur eine naturrote Dachdeckung (Ziegel oder Betonsteine) vor. Zwerggiebel sind nur bis zu einer Breite von $\frac{1}{4}$ der Länge des Daches zulässig.

Um dem Bürger die größtmögliche Freiheit bei der Gestaltung des Eigenheims zuzugestehen und gleichzeitig eine möglichst einfache Genehmigungspraxis gewährleisten zu können, soll die Festsetzung der Dachfarbe und der Dachdeckung entfallen. Zwerchgiebel sollen bis zu einer Breite von 1/3 der Länge des Daches zulässig sein.

Der Bebauungsplan soll bezüglich der Dachform um vier mögliche Gebäudetypen geändert werden. Es sollen vier verschiedene Haustypen schematisch festgesetzt werden, mit der Angabe der jeweiligen möglichen Dachneigung und Wandhöhe.

Dieses Verfahren wurde mit Erfolg bereits bei der Bebauungsplanänderung im nahe gelegenen Baugebiet "Egelsee-Nord, östlicher Teil" sowie in den Bebauungsplänen "Lohfeld" und "Wacholderstrasse" praktiziert.

3. Bindende Firstrichtung

Um die optimale Nutzung regenerierbarer Energien (Solarkollektoren) auf allen Grundstücken zu ermöglichen soll die Festsetzung der bindenden Firstrichtung entfallen.

Grundzüge der Planung

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 Privatrecht erweitert.

Die Erschließung wird beibehalten, ebenso die festgesetzte Durchgründung des Baugebiets. 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.

DURCHGEFÜHRTE ÄNDERUNGEN

1. Die Baugrenzen werden erweitert
2. Unter Punkt 2 der textlichen Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung) werden die Gebäudenutzung durch die Festsetzung der vier unterschiedlichen Haustypen (Typ A: Pultdach, Typ B: Flaches Satteldach, Typ C: Steiles Satteldach, Typ D: Flachdach) ersetzt.
3. Der Punkt 2.1 der örtlichen Bauvorschriften (Fristrichtung bindend) entfällt.
4. Der Punkt 2.2 Farb- und Festsetzung und Materialfestsetzung der Dachdeckung entfällt.
5. Die Festsetzung wird durch die Festsetzung der vier Haustypen ersetzt.
6. Punkt 2.4 Dachüberstände wird durch die Festsetzung der vier Haustypen geregelt
6. Punkt 2.7 Zwerchgiebel sollen bis zu einer Breite von 1/3 der Länge des Daches zulässig sein.

Bodendenkmäler

Das Baugebiet befindet sich über einem kartierten Bodendenkmal (Inv. Nr. 6638/0056: endpaläolithische und mesolithische Freilandstation, vorgeschichtliche Siedlungsfunde).

Die aufgefundenen Bodendenkmäler sind möglichst unberührt zu erhalten (vgl. Art. 3 Abs. 2 BayVerf, Art. 141 Abs. 1 Satz 4, Abs. 2 BayVerf, Art. 3 Abs. 2 DSGG, Art. 11 ff. des Europäischen Übereinkommens zum Schutz des archäologischen Erbes [sog. „Charta von La Valetta“ = geltendes Bundesrecht]). Die Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet müssen sowohl vom Vorhaben her als auch von der Planung her gesichert werden. Der Bebauung der Baulandfläche ist eine rechtliche Gegebenheit entgegenzusetzen, d.h., dass die dort vorgesehene Bebauung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung der Bau- und Bodendenkmäler stand resp. steht.“

Der Vorhabenplaner hat als Verantwortlicher die fachkundigen (Rettungs-) Grabungen sowie die erforderlichen wissenschaftlichen Vor-, Begleit- und Nacharbeiten entsprechend dem (verbindlichen) Bundesinventar der Bodendenkmäler zu finanzieren und zu organisieren. Die Kosten für das archäologische Erbes [sog. „Charta von La Valetta“, BGBl 2002 II, 2709 ff.] durchzuführen zu lassen, die jeweiligen Kosten in den jeweiligen Vorhabenaushausat zu einzusteuern und zu tragen.

Die Stadt Schwandorf weist aus den oben genannten Gründen keine neuen Baugebiete im Bereich eines Bodendenkmals aus. Der Bebauungsplan „Egelsee- Süd, östl. Teil“ wurde aufgestellt, bevor das Vorhandensein eines Bodendenkmals dort vermutet wurde.

In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtswirksame Bebauungsplan "Egelsee-Süd" in der Fassung vom 04.10.2006 seine Gültigkeit.

Egelsee - Süd

östlicher Teil

Stadt Schwandorf
Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Spitalgarten 1, 92421 Schwandorf

Maßstab 1:1000
Datum 24.02.2011