

PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Schwifting erlässt, aufgrund des §1 bis §4 sowie §8 ff Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie der Baunutzungsverordnung BauNVO, diesen Bebauungsplan als SATZUNG.

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Mass der baulichen Nutzung

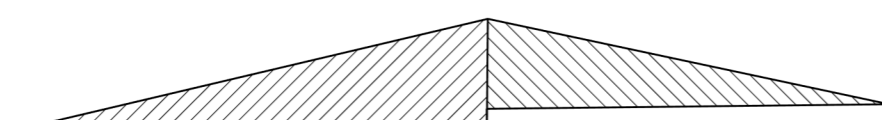
GR 150 m ²	2 Wo	Max. zulässige überbaubare Grundfläche je Grundstück	Maximal 2 Wohnungen zulässig
-----------------------	------	--	------------------------------

2. Bauweise, überbaubare Flächen

- Hauptfirstrichtung wahlweise, Vorschlag Gebäudestellung
- Vorschlag Garagenstellung
- Baugrenze
- Strassenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

3. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 3,00 z.B. Verbindliche Massangabe in Metern



Sichtfeld

Im Bereich der Sichtfelder (47/70 m) darf die Höhe der Einfriedungen und der Bepflanzungen die Fahrbahnoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Bestehende Pflanzungen, die die zulässige Höhe im Sichtdreieck überschreiten, sind zu beseitigen. Das an der Grundstücksausfahrt erreichbare Sichtfeld nach Norden beträgt 47 m und bleibt damit unter der für eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h erforderlichen Sichtweite von 70 m. Die allgemeinen Verhaltensvorschriften gemäß § 10 StVO (Einfahren und Anfahren) sind zu beachten. Auf Antrag kann die Aufstellung eines Verkehrsspiegels im Bereich des gegenüberliegenden Gehwegs geprüft werden. Der vorstehende Hinweis erfolgt nachrichtlich und begründet keinen Rechtsanspruch."

Hinweise und Nachrichtliche Übernahme

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 300 / 1 Flurstücknummer
- Bestehende Wohngebäude bzw. Nebengebäude

GEÄNDERTER Teil 3: Text

3/A FESTSETZUNG DURCH TEXT

Der Punkt 1.2 erhält folgende Fassung: Die maximal zulässige Grundfläche der Wohngebäude ohne Nebenanlagen, Zuwegungen und nicht überdachte Terrassen wird je Grundstück auf 150 m² festgesetzt. Flächen gemäß § 19 Abs (4) BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, ohne Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. (1) BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 200 m² zulässig.

Der Punkt 1.4. erhält folgende Fassung: Je Grundstück sind 2 Wohnungen zulässig.

Alle weiteren Festsetzungen durch Planzeichen und Text bleiben unverändert zum Urplan

BEGRÜNDUNG:

1. Anlass und Grundzüge der Änderung:

Das Grundstück mit der Flurnummer 108/4 soll entsprechend der Planung geteilt und je Grundstück mit Doppelhaushälften sowie alternativ mit Einfamilienhäusern oder Zweifamilienhäusern bebaut werden können. Hierfür muss das sehr eng gefasste Baufenster vergrößert, sowie die maximal zulässige Grundfläche, die Flächen nach § 19 Abs (4) und die Anzahl der Wohneinheiten angepasst werden. Die neuen Baugrenzen werden an der Ost-, West- und Nordseite in einem Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Die Sichtfelder für die Grundstücksausfahrt wurden entsprechend den Vorgaben des Straßenbauamts Weilheim 47 m nach Norden und 70 m nach Süden eingetragen und festgesetzt.

Die restlichen Bereiche des Bebauungsplans "Lindenfeld" bleiben unverändert.

Die Änderung ist städtebaulich vertretbar, führt zu keiner Beeinträchtigung der örtlichen Situation und fördert hiermit eine zeitgemäße Verdichtung der Grundstücksparzelle.

Die Gemeinde Schwifting unterstützt dies und hat sich entschlossen, mit dieser Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

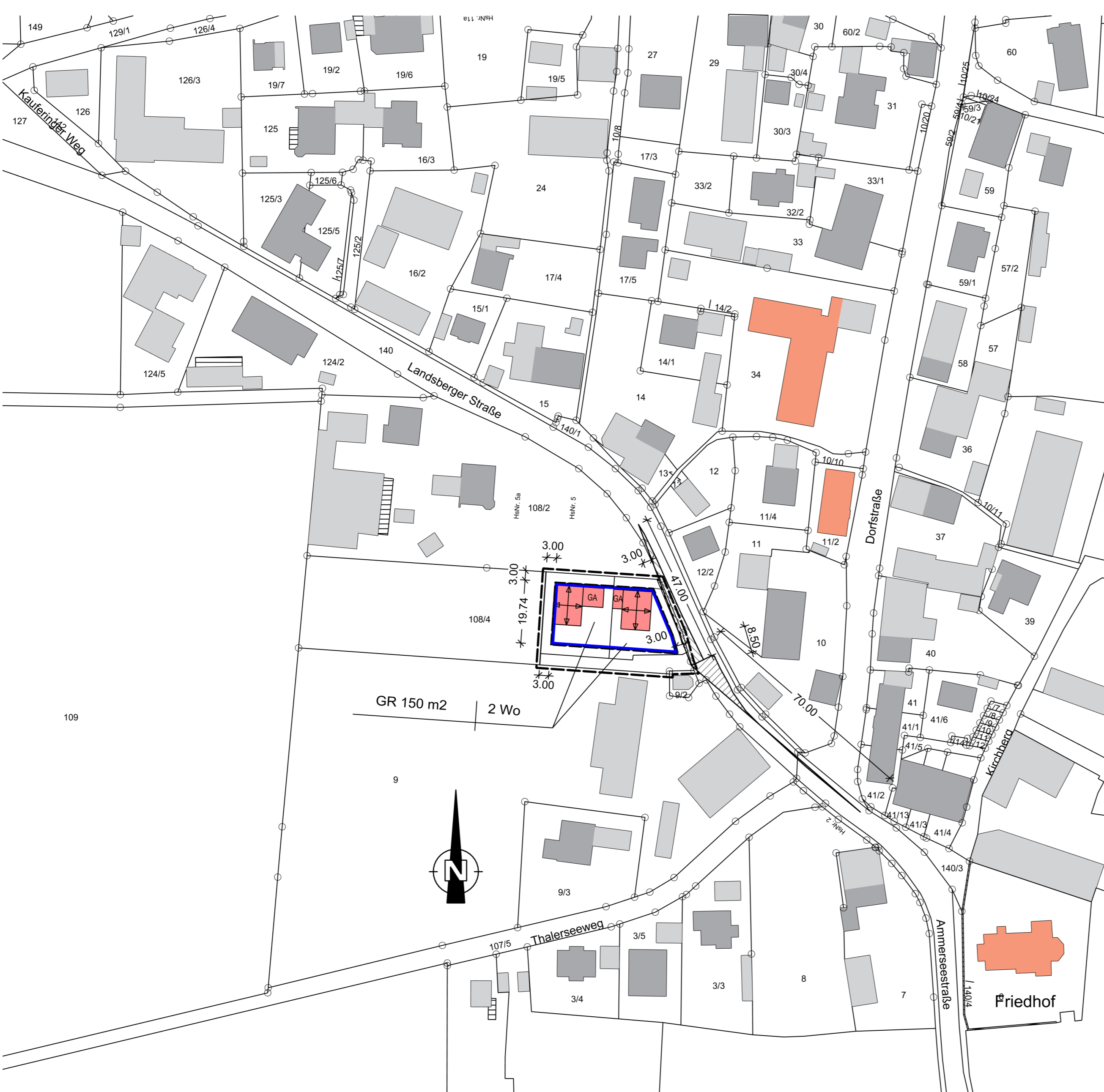
Da sich das Plangebiet im überplanten Ortsbereich befindet, entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Durch die Positionierung der Gebäude im nördlichen Bereich der Grundstücke und dem freizuhaltenden Sichtfeldern wird die Sicht auf die historische Kapelle nicht beeinträchtigt. Aus diesem Grund sind keine Beeinträchtigungen von Schutzgütern zu erwarten.

2. Umweltverträglichkeitsprüfung:

Im Bereich der Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen. FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Anhaltspunkte, die für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und dem Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind, sind nicht bekannt. Aus diesem Grund wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

3. Voraussichtliche Auswirkungen der Änderung:

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Umsetzung der Änderung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände, der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan ist demnach nicht erforderlich.



Gemeinde Schwifting
Bebauungsplan "Lindenfeld"
3. Änderung - Entwurf
BEBAUUNGSPLAN M 1: 1000

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat Schwifting hat in der Sitzung vom 00.00.0000 die 3. Änderung des einfachen Bebauungsplans Lindenfeld beschlossen. Der Billigungs- u. Auslegungsbeschluss zur 3. Änderung im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) erfolgte am 00.00.0000 in der Planfassung vom 00.00.0000. Die ortsübliche Bekanntmachung zum Billigungsbeschluss u. zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 00.00.0000
 2. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB) im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung, beides in der Fassung vom 00.00.0000 erfolgte vom 00.00.0000 bis 00.00.0000. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom 00.00.0000 bis 00.00.0000. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung und mit Einstellung dieser ins Internet am 00.00.0000 hingewiesen.
 3. Die Gemeinde Schwifting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 00.00.0000 die 3. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung beides in der der Fassung vom 00.00.0000, gem. § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen.
- Schwifting, den _____
Schappelle, Erste Bürgermeisterin (Siegel)
4. Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes und seine Festsetzungen durch Zeichnung Farbe, Text und Schrift mit den ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats Schwifting übereinstimmen
- Schwifting, den _____
Schappelle, Erste Bürgermeisterin (Siegel)
5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 3. Änderung erfolgte am 00.00.0000 (§ 10 Abs. 3 BauGB). Die 3. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung (Verwaltungsgemeinschaft Pürgen) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 3. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung beides in der Fassung vom 00.00.0000 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)
- Schwifting, den _____
Schappelle, Erste Bürgermeisterin (Siegel)

Planfassung vom 19.03.2026
Architektur- und Ingenieurbüro:
 Dipl. Ing. FH Robert Schenk
 Dipl. Ing. TU Max Lang
 Am Gewerbering 12, 86932 Pürgen-Lengenfeld
 Tel: 08196 / 99897-50, Fax: 08196 / 99897-55

