

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

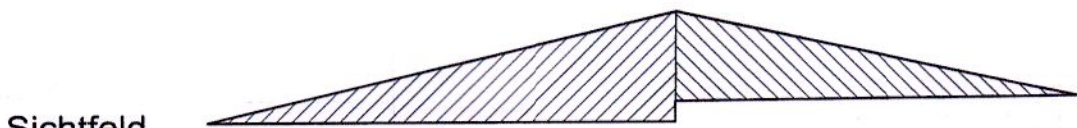
GR 150 m2	2 Wo	Max. zulässige überbaubare Grundfläche je Grundstück	Maximal 2 Wohnungen zulässig
-----------	------	--	------------------------------

2. Bauweise, überbaubare Flächen

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

3. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 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.

Neu: 1.6 Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone sowie Wintergärten dürfen auf dem straßenseitigen Baugrundstück die festgesetzte Baugrenze um bis zu 4,50 m überschreiten.

Neu: 2.2.1 Für Wintergärten sowie Terrassenüberdachungen sind auf beiden Grundstücken abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Neu: 6 Immissionsschutz:

Aufgrund der Tierhaltung sind die beiden Einfamilienhäuser in einem Schutzabstand von mindestens 15 m Abstand zur Nordfassade des Stallgebäudes auf Fl.Nr. 9, entsprechend der im Plan eingetragenen Baugrenzen, zu errichten.

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.

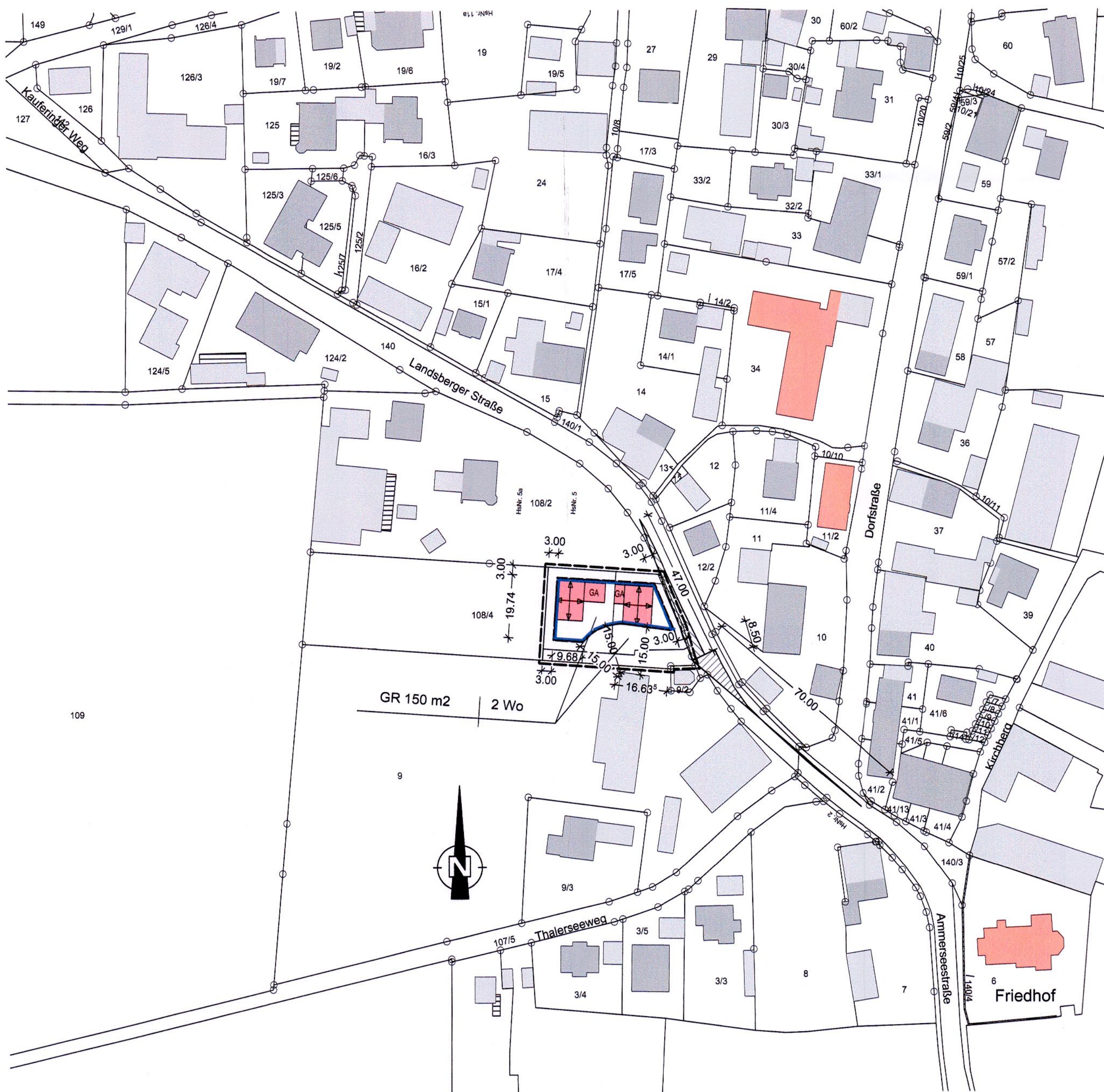
Da sich das Plangebiet im überplanten Ortsbereich befindet, entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Durch die Positionierung der Gebäude im nördlichen Bereich der Grundstücke und dem freizuhaltenen Sichtfeldern wird die Sicht auf die historische Kapelle nicht beeinträchtigt. 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 - Rechtskräftige Fassung

BEBAUUNGSPLAN M 1: 1000

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat Schwifting hat in der Sitzung vom 19.03.2026 die 3. Änderung des einfachen Bebauungsplans Lindenfeld beschlossen. Der Billigungs- u. Auslegungsbeschluss zur 3. Änderung im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) erfolgte am 19.03.2026 in der Planfassung vom 19.03.2026. Die ortsübliche Bekanntmachung zum Billigungsbeschluss u. zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 02.04.2026.

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 19.03.2026 erfolgte vom 14.04.2026 bis 19.05.2026. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom 14.04.2026 bis 19.05.2026. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung und mit Einstellung dieser ins Internet am 02.04.2026 hingewiesen.

3. Wiederholung des Verfahrens wegen Änderungen/Ergänzungen des Planes (§ 4a Abs. 3 BauGB), der Billigungs- u. Auslegungsbeschluss zum Zwecke der erneuten öffentlichen Auslegung mit der Planfassung und Begründung vom 02.07.2026 wurde am 02.07.2026 gefasst

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) im Rahmen der erneuten Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung, beides in der Fassung vom 02.07.2026 erfolgte vom 17.07.2026 bis 31.07.2026. Die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) hat in der Zeit vom 17.07.2026 bis 31.07.2026 stattgefunden. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung und mit Einstellung dieser ins Internet am 10.07.2026 hingewiesen.

5. Die Gemeinde Schwifting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.08.2026 die 3. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung beides in der der Fassung vom 06.08.2026 gem. § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen.

Schwifting, den 18.9.2026

Deike Schappelle

Schappelle, Erste Bürgermeisterin

6. Ausfertigung

Hiernit 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 18.9.2026

Deike Schappelle

Schappelle, Erste Bürgermeisterin

7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 3. Änderung erfolgte am 21. SEP. 2026 (§ 10 Abs. 3 BauGB). Die 3. Änderung des Bebauungsplans mit der 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 06.08.2026 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Schwifting, den 21.9.2026

Deike Schappelle

Schappelle, Erste Bürgermeisterin

Planfassung vom 06.08.2026

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

H/B = 835 / 588 (0.49m²)

ROBERT SCHENK

MAX LANG

ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO