Teil 1: Planzeichnung Masstab = 1:1000

Teil 2: Planzeichen

2/A: Festsetzungen durch Planzeichen

GF 360 m² — maximal zulässige Geschoßfläche je Gebäude

0,2 — GRZ

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie

Grenze des Geltungsbereiches

Fußweg

2/B: Hinweise und Kennzeichnung durch Planzeichen

bestehende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

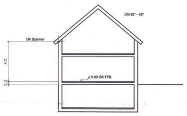
bestehende Gebäude

Hausnummern bestehender Gebäude

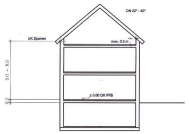
586/5 — Flurnummern

Teil 3: verbindliche Systemschnitte

4/1: Haustyp A



4/2: Haustyp B



Teil 4: Text

4/A Festsetzungen durch Text

Dieser (einfache) Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne und Änderungen.

1 Bauweise

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser; es gilt offene Bauweise.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1
Es sind max. zwei Vollgeschoße zulässig.

2.2
Es wird eine Grundflächenzahl (**GRZ**) von max. **0,20** für das gesamte Planungsgebiet festgesetzt.

2.3
Überschreitungen der GRZ durch untergeordnete Bauteile (Erker, Wintergärten oder spätere ebenerdige Anbauten) von insgesamt maximal 15 m² Grundfläche sind pro Bauraum einmalig zugelassen. Diese können Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

2.4
Es wird eine max. zulässige Geschoßfläche (**GF**) von **360 m²** je Gebäude festgesetzt, soweit die unter 2.2 festgesetzte GRZ nicht überschritten wird.

2.5
Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von :

500 m² für Einzelhäuser und
400 m² für Doppelhaushälften festgelegt.

~~Die Grundstücksteilung ist genehmigungspflichtig.~~
Seit Baugesetzbuch Novelle 2004 entfallen

2.6
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf max. **4 Wohnungen** je Wohngebäude festgesetzt; wobei je Doppelhaushälfte 2 Wohnungen zulässig sind.

2.7
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO müssen eingehalten werden.

2.8 Nebenanlagen
Für genehmigungsfreie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und genehmigungsfreie bauliche Anlagen im Sinne des Art. 63 BayBO gelten folgende Einschränkungen:
a) maximale Grundfläche pro Baugrundstück insgesamt 10 m²
b) maximale Wandhöhe 2,20 m
Im übrigen sind diese unter Einhaltung der BayBO auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.
Nebenanlagen für Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Telefon- und Abwasserbeseitigung:
Diese sind zugelassen auch wenn hierfür keine besonderen Flächen ausgewiesen sind. Versorgungsleitung des Nieder- und Mittelspannungsnetzes sind unterirdisch zu führen. Die Aufstellung von Stromverteilerkästen hat auf den Baugrundstücken zu erfolgen.

3 Bauliche Gestaltung

3.1 Hausformen
Es sind zwei Haustypen (A und B) festgelegt, die in Bezug auf Wandhöhen und Dachneigungen maximal zulässige Festlegungen erhalten :

Im **Plangebiet 1** ist entweder **Haustyp A** oder **Haustyp B** zulässig.
Im **Plangebiet 2** ist nur **Haustyp A** zulässig.

Haustyp A :
- Satteldach; soweit mit ortsgestalterischen Gesichtspunkten vereinbar, sind auch ausnahmsweise Zelt-oder Walmdächer zulässig.
- max. zulässige Wandhöhe: 4,0 m gemessen ab OK Fertigfußboden Erdgeschoß bis Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenwand.
- zulässige Dachneigung: 35° bis 45°.

Haustyp B :
- Satteldach; soweit mit ortsgestalterischen Gesichtspunkten vereinbar, sind auch ausnahmsweise Zelt-oder Walmdächer zulässig.
- vorgeschriebene Wandhöhe: von mindestens 5,0m bis max. 6,0m gemessen ab OK Fertigfußboden Erdgeschoß bis Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenwand.
- zulässige Dachneigung: 22° bis 40°.
- Kniestock: nur als konstruktives Element mit einer maximalen Höhe von 0,30 m, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren.

Hausformen sind über rechteckigem oder quadratischem Grundriss zu entwickeln. Der First ist über der Längsrichtung anzuordnen.
Bei einer Ausführung als Doppelhaus ist die Gestaltung der Hausteile aufeinander abzustimmen. First, Dachneigung und Dachdeckung müssen übereinstimmen.

3.2 Bestand
Bei Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (An-und Umbauten, Renovierungen) kann ausnahmsweise die Hausform, abweichend von den Festsetzungen unter 3.1, 3.3 und 3.5 angepaßt werden.

3.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitt
Dachaufbauten sind als Zwerchgiebel bzw. Widerkehr
oder einzeln stehende Gauben gestattet.

Pro Dachseite sind für Dachaufbauten max. 50 % der Dachlänge zulässig.

Negative Dacheinschnitte als Dachterrassen sind unzulässig.

Für Dachgauben gilt Folgendes:
- Die Gaubenvorderansichten dürfen nicht breiter als 1,80 m sein.
- Der First der Gauben muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
- Die Gauben müssen einen Mindestabstand untereinander von der einfachen Gaubenbreite und einen Abstand zur Giebelaußenwand von mind. 1,5 m haben.
- Beim Bau mehrerer Gauben sind diese auf einer Höhe, in gleicher Größe und Gestaltung sowie in gleichem Abstand untereinander zu errichten.
- Die Bedachung der Gauben darf nicht mehr als 20 cm ausladen.

3.4 Dachdeckung
Für die Dachdeckung werden Dachplatten oder Dachpfannen in naturrot bis kupferrot festgesetzt. Die Eindeckung von Doppelhäusern hat einheitlich zu erfolgen.
Für ebenerdige, untergeordnete Anbauten sind Glas, Blech oder das Material des Hauptdaches zulässig.

3.5 Sonnenkollektoren
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zur alternativen Energiegewinnung dürfen nur auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden angebracht werden.

4 Garagen und Stellplätze

4.1
Für jede Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze als Garagenplätze oder als offene Stellplätze auszuweisen. Ansonsten gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schwifting (19.11.1996).

4.2
~~Garagen, Carports und Stellplätze sind nach Maßgabe der BayBO in den dafür ausgewiesenen Bauflächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig; allerdings nur in dem Umfang, der gemäß Stellplatzverordnung für die Bebauung des jeweiligen Grundstücks notwendig ist.~~

4.2
Garagen, Carports und Stellplätze sind nach Maßgabe der BayBO grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig; allerdings nur in dem Umfang, der gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Schwifting für die Bebauung des jeweiligen Grundstücks notwendig ist.

4.3 Garagengestaltung
Garagen sind mit einem Satteldach oder ausnahmsweise mit einem Zelt-oder Pultdach und einer Dachneigung von 18°- 30° zu versehen.
Fertigteilgaragen sind nur in verputzter oder verschalter Ausführung zugelassen.
Gemeinsame Grenzgaragen sind in Dachneigung, Firsthöhe und Dachdeckung aufeinander abzustimmen.

4.4 Garagenzufahrten, Stellplätze
Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine, Rasen mit Fahrspuren) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.

5 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig;

6 Eingriffsregelung nach dem BNatSchG

Im Rahmen der vereinfachten Vorgehensweise zur Beurteilung des Eingriffes wird festgestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

7 Altlasten
Für die Neubebauung der Flurstücknummern 148, 149, 150, 151, 156 und 157, Gemarkung Schwifting gelten folgende Festsetzungen:

7.1
Die Bodenplatte sowie Innerumschlüssige Fundamentbauwerke sind mit wasserundurchlässigem (=weitgehend gasdichtem) Beton mit Bewehrung zur Minimierung der Rissbildung auszuführen. In allen Schächten auf Grundstücken, de sich im Nahbereich der Altdeponie befinden, sollten Warnschilder mit folgendem Text (sinngemäß) montiert werden: "Achtung! Erstickungs- und Explosionsgefahr durch Deponiegase. Der Schacht darf nur bei atembarer Athmosphäre oder mit entsprechenden Sicherungsmaßnahmen betreten werden."

7.2
Sämtliche Bauwerksdurchführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen im Untergrund, sowie Leitungen selbst sind gasdicht auszuführen. Die Anzahl der Bauwerksdurchführungen sollte minimiert werden.

7.3
Nebengebäude wie Gerätehäuser sind auf eine gasdichte Bodenplatte zu gründen.

4/B Hinweise durch Text und Planzeichen

1. Grundwasser, Drainagen
Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor. Sie sind eigenverantwortlich von den Bauherrn zu überprüfen.
An Hanglagen ist mit stauwassern Untergrund zu rechnen.
Es wird deshalb empfohlen, die Kellergeschoße in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten.

2. Niederschlagswasserbeseitigung
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist, soweit möglich, zu versickern.
Soweit eine Versickerung möglich ist, sind die Anforderungen an das erlaubnisfreie, schadlose Versickern von Niederschlagswasser der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln - TRENGW - zu entnehmen.
Ist eine Versickerung nicht möglich, so muss an den gemeindlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

3. Bodenversiegelung
Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

4. Kartengrundlage
Amtliches Katasterblatt als digitale Datei des Vermessungsamtes Landsberg.

5. Planzeichnungen
Die Planzeichnungen sind digital erstellt. Kopien sind nur bedingt zur Maßentnahme geeignet. Eine Gewährleistung für Maßhaltigkeit besteht nicht.

6. Gasdrainagegraben
Dieser Gasdrainagegraben wird in Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebiets "Schwifting West-1" erstellt.

~~XXXX~~ Gasdrainagegraben, mindestens 80 cm breit, 3,0 m tief, in offener Bauweise. Dieser wird in die Rißschotterschichten eingebunden und mit Schotter der Körnung 60/120 bis zur Geländeoberkante verfüllt. Auf Seite des Baugebiets wird eine Folienabdichtung eingebracht. Die Oberfläche des Grabens wird im Rahmen des Unterhalts dauerhaft durchlässig gehalten. Somit ist eine breitflächige Entgasung sichergestellt.

Teil 5: Verfahrenshinweise

1. Der Gemeinderat Schwifting hat in seiner Sitzung vom 23.05.2013 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen. Der Änderungsbeschluss wurde am 31.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2) erfolgte vom 31.05.2013 bis 05.07.2013 und die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 10.06.2013 bis 10.07.2013.
Der Würdigungs- und erneute Auslegungsbeschluss wurde am 30.07.2013 gefasst.

3. Die erneute Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2) erfolgte vom 23.08.2013 bis 30.09.2013 und die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 02.09.2013 bis 02.10.2013.

4. Der Gemeinderat Schwifting hat am 10.10.2013 die 2. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung, beide in der Fassung vom 30.07.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 18.10.2013. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan und die Begründung, beide in der Fassung vom 30.07.2013 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schwifting, den 18.10.2013

(Siegel)

(Richard Schaller, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Schwifting, VG Pürgen

Bebauungsplan "Heiligberg"

2. Änderung

Planzeichung 1:1000

Planverfasser:

Johann Müller-Hahl
Im Büreau für Architektur
Kreuthoferstraße 14a
86899 Landsberg
Tel.: 08191-942684

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS — ARCHITEKT — 128 473

Plandatum:		
	23.05.2013	Entwurf / Billigungsbeschluss
	30.07.2013	Erneuter Billigungsbeschluss
	30.07.2013	Fassung Satzungsbeschluss (vom 10.10.2013)

Die Gemeinde Schwifting erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 81 Bayerische Bauordnung - BayBO - und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diese

2. Änderung des (einfachen) Bebauungsplan als

Satzung.

Diese Satzung besteht aus:
Teil 1 - Planzeichnung
Teil 2 - Planzeichen
Teil 3 - verbindliche Systemschnitte
Teil 4 - Text
Teil 5 - Verfahrenshinweise