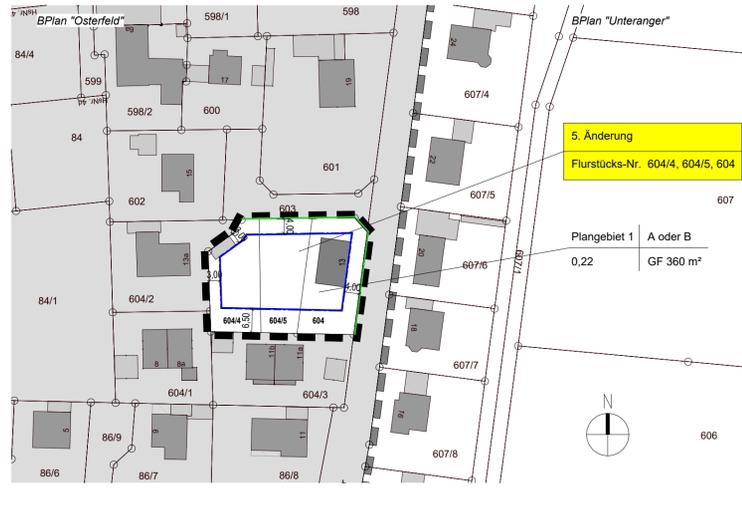


Teil 1: Planzeichnung Maßstab 1:1000



Bebauungsplan "Osterfeld" - 5. ÄNDERUNG
M 1:1000



Bebauungsplan "Osterfeld" - BESTAND
M 1:1000

Hinweis:

Die Teile 2, 3 und 4 sind nicht Teil der 5. Änderung des Bebauungsplans "Osterfeld".
Diese werden rein zur Information aufgeführt.
Die 5. Änderung des Bebauungsplans "Osterfeld" betrifft lediglich die Größe des Baufeldes im in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich.

Teil 2: Planzeichen

2/A: Festsetzungen durch Planzeichen

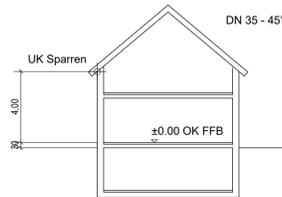
GF 360 m ²	maximal zulässige Geschossfläche je Gebäude
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Grenze des Geltungsbereichs - 5. Änderung
	Grenze des Geltungsbereichs - Am Osterfeld
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Fußweg

2/B: Hinweise und Kennzeichnung durch Planzeichen

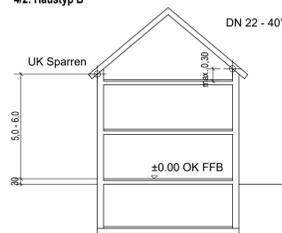
	bestehende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	bestehende Gebäude
	Hausnummern bestehender Gebäude
	Flurnummern

Teil 3: verbindliche Systemschnitte

4/1: Haustyp A



4/2: Haustyp B



Teil 4: Text

4/A: Festsetzungen durch Text

1 Bauweise
Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1 Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

2.2 Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. **0,22** für das gesamte Planungsgebiet festgesetzt.

2.3 Überschreitungen der GRZ durch erdgeschossige Bauteile (Erker, Wintergärten oder spätere ebenerdige Anbauten) von insgesamt max. 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 bzw. 400 m²** je Gebäude festgesetzt, soweit die unter 2.2 festgesetzte GRZ nicht überschritten wird.

2.5 Es wird eine Mindestgrundstückgröße von:

**500 m² für Einzelhäuser und
400 m² für Doppelhaushälften** festgelegt.

Die Grundstücksteilung ist genehmigungspflichtig.

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. Versorgungsleitungen 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 Festsetzungen 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 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 Zelt- oder Walmdächer zulässig.
- vorgeschriebene Wandhöhe: von mindestens 5,0 m bis max. 6,0 m, 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 rechteckig 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 Schwinging (19.11.1996).

4.2

Garagen, Carports und Stellplätze sind nach Maßgabe der BayBO auf den Baugrundstücken und somit auch innerhalb der Baugrenzen zulässig. Allerdings nur in dem Umfang, der gemäß gemeindlicher Stellplatzverordnung für die Bebauung des jeweiligen Grundstücks notwendig ist. Die Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche den Abstand von 5,0 m einhalten.

4.3 Garagengestaltung

Garagen sind mit einem Satteldach oder ausnahmsweise mit einem Zelt- oder Pultdach und einer Dachneigung von 18° - 30° zu versehen.
Fertigtellergaragen 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 (Schotterrassen, Pflasterrassen, 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).

4/B: Hinweise durch Text

1 Grundwasser, Drainagen

Amliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor. Sie sind eigenverantwortlich von den Bauherren zu überprüfen.
An Hanglagen ist mit staunem 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 - NWFriV - 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.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Schwinging hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 5. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.

4. Die Gemeinde Schwinging hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 5. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Schwinging, den

Heike Schappelle, 1. Bürgermeisterin (Siegel)

5. Ausgefertigt
Gemeinde Schwinging, den

Heike Schappelle, 1. Bürgermeisterin (Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. 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.

Gemeinde Schwinging, den

Heike Schappelle, 1. Bürgermeisterin (Siegel)

Gemeinde Schwinging, VG Pürgen



5. Änderung: Bebauungsplan "Osterfeld"

Planzeichnung: M 1:1000

Planverfasser:

Müller-Hahl & Becherer Architekten PartGmbH
bureau für architektur

Alle Bergstraße 495
86899 Landsberg am Lech

Tel. 08191/9789 251
info@bureau-f-a.de

Plandatum: 10.04.2025 Planstand Entwurf

Die Gemeinde Schwinging erlässt

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

diesen (einfachen) Bebauungsplan als Satzung.

Diese Satzung besteht aus:

- Teil 1 - Planzeichnung
- Teil 2 - Planzeichen
- Teil 3 - verbindliche Systemschnitte
- Teil 4 - Text
- Teil 5 - Verfahrenshinweise

Gemeinde Schwifting



5. Änderung: Bebauungsplan „Osterfeld“

Begründung

Planfertiger:
Müller-Hahl & Becherer
Architekten PartGmbB
Alte Bergstraße 495
86899 Landsberg

Fassung : 10.04.2025

Entwurf / Billigungsbeschluss

Begründung:

1. Anlass und Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Osterfeld“:

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Osterfeld“ der Gemeinde Schwifting wurde vor über 20 Jahren aufgestellt. Es handelt sich hier um einen sogenannten „Einfachen Bebauungsplan“, was unter Anderem bedeutet, dass keine Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO durchgeführt werden können. Bauanträge werden hier auf Grundlage der Festsetzungen des B.Planes und auf Grundlage des § 34 BauGB erteilt. Da die Grundstücksgrenzen im Rahmen der Bebauungsplanung nur vorgeschlagen werden können, haben sich im Laufe der Jahre Veränderungen und Verschiebungen ergeben. Nicht alle Veränderungen konnten im Laufe der 20 Jahre mit Befreiungen von den Festsetzungen des B.Planes genehmigt werden.

So auch in diesem Fall. Der Eigentümer der Fl.Nr. 604/4 stellte den Antrag, den B.Plan zu ändern. In der Sitzung vom 27.11.2024 wurde dem Antrag auf Änderung des B.Planes zugestimmt.

Es wird eine Erweiterung des Baufensters nach Richtung Süden beantragt. Die tatsächliche Grundstücksteilung von 2014 entspricht nicht mehr der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksgrenze. Dies hat zur Folge, dass die südliche Baugrenze sehr weit nördlich liegt. Eine Verschiebung/ Erweiterung des Baufensters nach Süden ist deshalb notwendig und möglich.

Die beantragte Baufensteränderung betrifft das ursprüngliche Grundstück Fl.Nr. 604 Gemarkung Schwifting, das jetzt jedoch nach Fortführungsnachweis 498 01 dreigeteilt ist (Fl. Nr. 604/4, 604/5 u. 604) und mehrere Eigentümer hat. Die Zustimmung der Eigentümer der Fl. Nr. 604/ 5 und 604 zu der Baufensteränderung liegt durch Unterschrift vor.

2. Planerische Grundlagen

Die Gemeinde Schwifting verfügt über einen genehmigten, wirksamen Flächennutzungsplan mit Fassungsdatum 20.11.1997. Es erfolgten fünf Änderungen dieses Flächennutzungsplanes. Die 5. Änderung des FNP wurde am 26.07.2012 in der Planfassung vom 26.07.2012 vom Gemeinderat festgestellt.

Die ursprüngliche Aufstellung des B.Planes „Osterfeld“ erfolgte im Jahre 2003.

Dieser einfache Bebauungsplan „Osterfeld“ der Gemeinde Schwifting ist in der Fassung vom 16.10.2003 gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 02.02.2004 in Kraft getreten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Osterfeld“ fanden bereits vier Änderungen statt. Die Änderungen sind im Plan markiert.

Der damalige Gemeinderat (2003) und der damalige Bürgermeister haben zusammen mit dem Planer in vielen Gesprächen versucht, die Absichten / Planungen und Zielvorstellungen der betroffenen Grundstückseigentümer zu eruieren. Dies gelang natürlich nicht durchgängig und deshalb wurden die Betroffenen darüber aufgeklärt, dass Wünsche und Anregungen jetzt anzumelden und einzubringen sind und der B.Plan

entsprechend dann als Satzung beschlossen wird. Für nachträgliche Ergänzungen und Änderungen wird sich der Gemeinderat nicht verschließen; allerdings muss der Antragsteller dann für die B.Plan Änderung die Planungskosten übernehmen. Dieses Vorgehen wurde über die Jahre hinweg so durchgeführt.

3. Inhalt der 5. Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung beschränkt sich auf die neu aufgeteilten Grundstücke mit den FINrn. 604 und 604/4 und 604/5.

Die Baugenehmigung für die südlichen Bestandsbauten auf FINr 604/3 wurde im Zuge einer Befreiung von den Festsetzungen des B.Planes erteilt. Deshalb wird diese FINr. nicht in den Geltungsbereich der 5. B.Planänderung einbezogen.

Die Baugrenzen werden an die Neubauplanungen des Antragstellers angepasst. Die GRZ von 0,22 bleibt unverändert und muss bei Neubauplanungen eingehalten werden. Auch die Mindestgrößen der Doppelhausgrundstücke (400 m² x 2) und der Einfamilienhausgrundstücke (500 m²) sind weiterhin einzuhalten. Es wurden keine weiteren B.Planänderungen beantragt.

Die umgebende, reale bauliche Entwicklung im Laufe der vergangenen 20 Jahre fand im Rahmen der Grundzüge der ursprünglichen B.Planung statt. Eine gewisse ortsgestalterische Verdichtung ist allerdings erlebbar und es könnte im Rahmen einer späteren, eventuell notwendigen Änderung, über eine Erhöhung der GRZ nachgedacht werden. Besonders wenn man bedenkt, dass zum Zeitpunkt der ursprünglichen Aufstellung des B.Planes die Berechnung der GRZ etwas großzügiger ausgelegt wurde.

4. Umweltbericht:

Für die Aufstellung und die 4 Änderungen dieses Bebauungsplanes wurde kein Umweltbericht erstellt. Auch diese 5. Änderung berührt die Belange eines Umweltberichtes nicht und deshalb wird auch hier kein Umweltbericht aufgestellt. Es handelt sich vollumfänglich um Umplanungen im beplanten Bereich.

Landsberg, den2025

Schwiffling, den2025

Planer:
Müller-Hahl & Becherer
Architekten PartGmbB

Gemeinde Schwiffling:
Erste Bürgermeisterin Heike Schappele