



A Festsetzungen

- 1 Geltungsbereich**
- 1.1 Grenze des Geltungsbereiches
 - 1.2 Grenze des Geltungsbereiches der 4. Änderung
 - 1.3 Grenze des Geltungsbereiches der 1. - 3. Änderung
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**
- 2.1 Es sind max. **zwei Vollgeschosse** zulässig.
 - 2.2 **GR 150 m²** maximal zulässige Grundfläche je Baureaum, z. B. 150 m² Es wird eine maximale Grundfläche (GR in m²) je Baureaum festgesetzt.
 - 2.3 Überschreitungen der GR durch erdgeschossige Bauteile (Erker, Wintergärten) von insgesamt maximal 15 m² Grundfläche pro Baureaum einmalig zugelassen. Diese können Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß ausnahmsweise überschreiten.
 - 2.4 Es wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. **2 Wo** maximal zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden, z. B. 2 Wohnungen
- 2.5 Nebenanlagen**
Für verfahrensfreie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und verfahrensfreie Bauvorhaben im Sinne des Art. 57 BayBO gelten folgende Einschränkungen:
a) maximale Grundfläche pro Baureaumstück 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.
- 2.6 Nebenanlagen für Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Telefon- und Abwasserbeseitigung:**
Diese sind zugewiesen auch wenn hierfür keine besonderen Flächen ausgewiesen sind. Versorgungsleitungen des Nieder- und Mittelspannungsnetzes sind unterirdisch zu führen. Die Aufstellung von Stromverteilerkästen hat auf den Baureaumstücken zu erfolgen.
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
- 3.1 Im Planungsgebiet gilt offene Bauweise
 - 3.2 Baugrenze
 - 3.3 Baulinie
- Wenn im Bebauungsplan nicht anders festgelegt (Baulinien), müssen die Abstandflächen gemäß Art. 6 BayBO eingehalten werden
- 4. Verkehr**
- 4.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.2 öffentlicher Fußweg
- 5. Bauliche Gestaltung**
- 5.1 Hausformen**
Hausformen sind über rechteckigem oder quadratischem Grundriss zu entwickeln. Der First ist über der Längsrichtung anzusetzen.
Bei einer Ausführung als Doppelhaus ist die Gestaltung der Hausstelle aufeinander abzustimmen. First, Dachneigung und Dachdeckung müssen übereinstimmen.
- 5.2 Dachformen**
Zulässig sind nur Satteldächer.
In Ausnahmefällen sind Zelt- und Walmdächer zulässig.
Die Dachneigung muß bei allen Dachformen mindestens 18° betragen.
- 5.3 Dachaufbauten, Dachschneit**
Dachaufbauten sind als Zwerggiebel bzw. Widerkehr oder einzeln stehende Gauben gestattet.
Pro Dachseite sind für Dachaufbauten max. 50 % der Dachfläche zulässig.
Negative Dachschneitte als Dachterrassen sind unzulässig.
- Für Dachgauben gelten folgende Einschränkungen
- 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.
- 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.
- 5.4 Dachdeckung**
Für die Dachdeckung werden Dachplatten oder Dachpflannen in naturrot bis kupferrot festgesetzt. Die Enddeckung von Doppelhäusern hat einheitlich zu erfolgen.
Für obereridige, untergeordnete Anbauten sind Glas, Blech oder das Material des Hauptdaches zulässig.
- 5.5 Sonnenkollektoren**
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zur alternativen Energiegewinnung dürfen nur auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden angebracht werden.
- 6 Garagen und Stellplätze**
- 6.1 Für jede Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze als Garagenplätze oder als offene Stellplätze auszuweisen. Ansonsten gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schwifting (19.11.1996).
 - 6.2 Fläche für PKW-Garagen und Carports (nur innerhalb der privaten Grünfläche)
- 6.3 Garagen, Carports und Stellplätze sind nach Maßgabe der BayBO grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig; allerdings nur in dem Umfang, der gemäß Stellplatzverordnung für die Bebauung des jeweiligen Grundstückes notwendig ist. Im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen sind Garagen, Carports und Stellplätze nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig (s. 6.2)
- 6.4 Garagengestaltung**
Garagen sind mit einem Satteldach oder ausnahmsweise mit einem Zelt- oder Pultdach und einer Dachneigung von 18°-30° zu versehen.
Fertigstellgaragen sind nur in verputzter oder verschalter Ausführung zugelassen. Gemeinsame Garagen sind in Dachneigung, Firsthöhe und Dachdeckung aufeinander abzustimmen.
- 6.5 Garagenzufahrten, Stellplätze**
Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflastersteinen, Rasengittersteine, Rasen mit Fahrspuren) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.
- 7 Einfriedungen**
Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig;
- 8 Grünordnung**
- 8.1 öffentliche Grünfläche als Parkanlage
 - 8.2 private Grünfläche als Parkanlage
 - 8.3 öffentliche Grünfläche und Friedhof
- 9 Versorgungsanlagen**
- 9.1 Flächen für Versorgungsanlagen
 - 9.2 Trifstation der LEW Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale)
- 10 Denkmalschutz**
- 10.1 die dem Denkmalschutz unterliegen
- 11 Bemäßung**
- 11.1 Bemäßung in Meter
- 12 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).

B Hinweise

- 1. bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. bestehende Gebäude (mit Firstverlauf)
- 3. Hausnummer bestehender Gebäude
- 4. Flurnummer
- 5. bestehende Bäume
- 6. **Grundwasser, Drainsen**
Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor. Sie sind eigenverantwortlich von den Bauherren zu überprüfen.
An Hanglagen ist mit staunessamen Untergrund zu rechnen.
Es wird deshalb empfohlen, die Kellergründung in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten.
- 7. **Niederschlagswasserbeseitigung**
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist, soweit möglich, zu versickern.
Soweit eine Versickerung möglich ist, sind die Anforderungen an das erlaubnissfreie, schadlose Versickern von Niederschlagswasser der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreV - und den dazugehörigen technischen Regeln - TRENGW - zu entnehmen.
Ist eine Versickerung nicht möglich, so muss an den gemeindlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.
- 8. **Bodenversiegelung**
Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 9. **Bodenkontamination**
Eventuell vorhandene nutzungsbedingte Boden- und Baustanzkontaminationen sind bei Nutzungsänderungen von ehemals gewerblich genutzten Grundstücken im Rahmen von nachgeordneten Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.
Sollten Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall-/Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KWVG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Auszubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 KWVG und Art. 26 BayAbfG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nr. 5 - 8 KWVG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beseitigungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BbodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutz-behörde abzustimmen."
- 10. **Kartengrundlage**
Amtliches Katasterblatt als digitale Datei des Vermessungsamtes Landsberg.
- 11. **Planzeichnungen**
Die Planzeichnungen sind digital erstellt. Kopien sind nur bedingt zur Maßnahme geeignet. Eine Gewährleistung für Maßhaltigkeit besteht nicht.

Verfahrensvermerke

- 1. Der Gemeinderat Schwifting hat in der Sitzung vom 25.05.2023 die 4. Änderung des Bebauungsplans Aldorf beschlossen. Der Billigungs- u. Auslegungsbeschluss zur 4. Änderung im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) erfolgte am 29.06.2023 in der Planfassung mit der Begründung, beides in der Fassung vom 29.06.2023 bis 28.08.2023. Die öffentliche Bekanntmachung zum Billigungsbeschluss u. zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 07.07.2023.
 - 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 29.06.2023 bis 28.08.2023. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom 18.07.2023 bis 28.08.2023. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 07.07.2023 hingewiesen.
 - 3. Die Gemeinde Schwifting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.09.2023 die 4. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung beides in der Fassung vom 21.09.2023, gem. § 10 Abs. 1 BauGB, als Sitzung beschlossen.
- Schwifting, den 18.10.23 Dore Schuppel
Schuppel, Erste Bürgermeisterin (Siegel)
4. Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieser 4. Änderung des Bebauungsplans und seine Festsetzungen durch Zeichnung Farbe, Text und Schrift mit den ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats Schwifting übereinstimmen.
- Schwifting, den 18.10.23 Dore Schuppel
Schuppel, Erste Bürgermeisterin (Siegel)
5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 4. Änderung erfolgte am 18.10.2023 (§ 10 Abs. 3 BauGB). Die 4. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde, bzw. Verwaltungsgemeinschaft Püdingen 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 4. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung beides in der Fassung vom 21.09.2023 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)
- Schwifting, den 18.10.23 Dore Schuppel
Schuppel, Erste Bürgermeisterin (Siegel)

Gemeinde Schwifting, VG Püdingen

**4. Änderung
Bebauungsplan
"Aldorf"**



Planzeichnung 1:1000

Planfertig:

Müller-Hahl & Becherer
Architekten PartGmbB
Alte Bergstraße 495
86899 Landsberg
Tel.: 08191-942684



Plandatum: 21.09.2023 Satzungsbeschluss

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 - diesen

(einfachen) Bebauungsplan als

Satzung

Diese Satzung besteht aus:

- Planzeichnung
- A Festsetzungen
- B Hinweise
- Verfahrenshinweise