

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.

Teil 2: Planzeichen

2/A FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

GF 360 m2 maximal zulässige Geschossfläche je Gebäude

0,25 GRZ

Baugrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

3,00 z.B. Verbindliche Massangabe in Metern

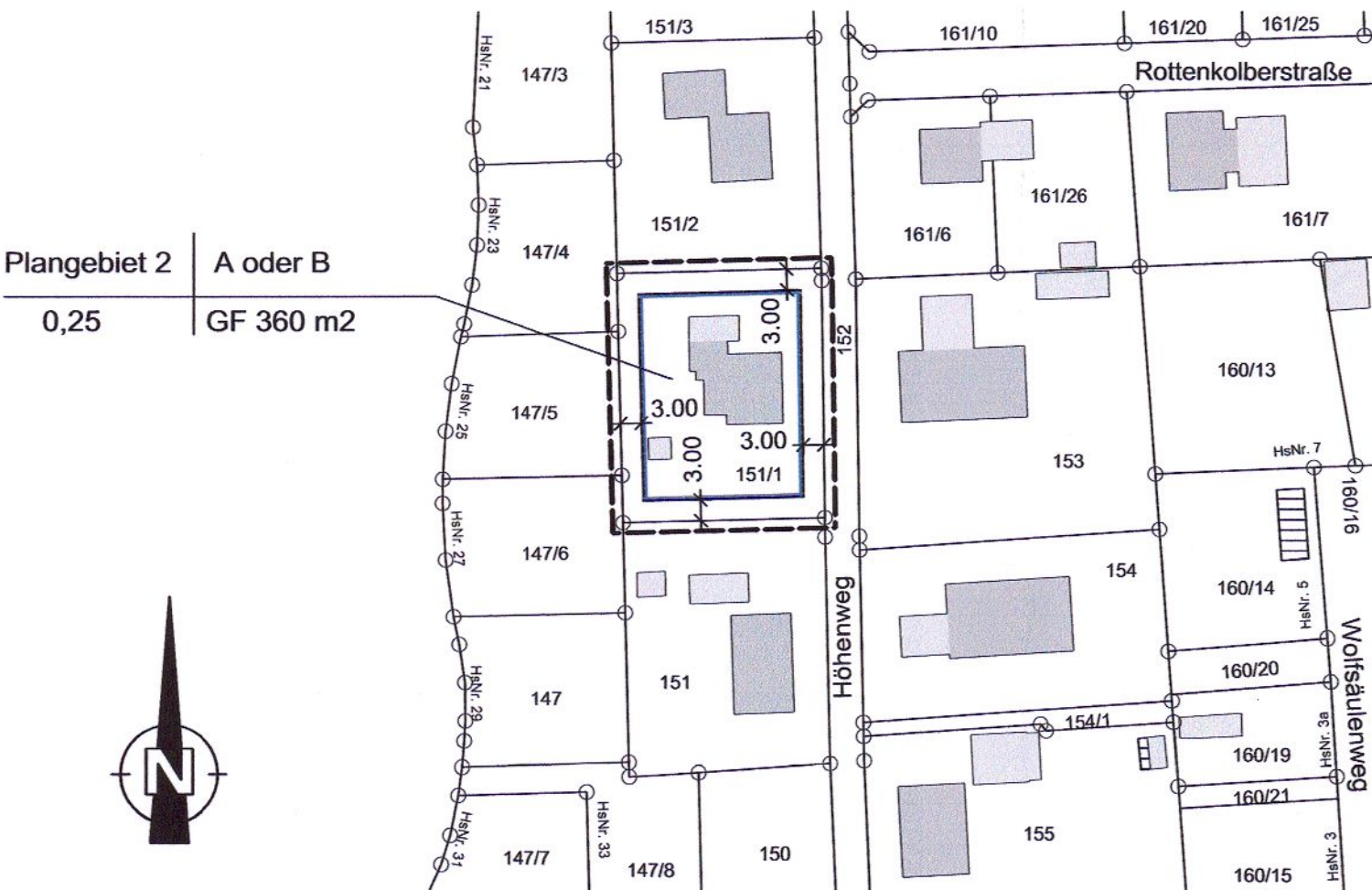
Hinweise und Nachrichtliche Übernahme

Bestehende Grundstücksgrenzen

300 / 1 Flurstücknummer

Bestehende Wohngebäude bzw. Nebengebäude

(637.60) Bestehende Geländehöhen



GEÄNDERTER Teil 4: Text

4/A FESTSETZUNG DURCH TEXT

Im Geltungsbereich der 3. Änderung erhält der Punkt 2.2 folgende Fassung: Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,25 festgesetzt.

3.1. Hausformen: Im Geltungsbereich der 3. Änderung ist entweder der Haustyp A oder Haustyp B zulässig

Alle weiteren Festsetzungen durch Text bleiben unverändert.

BEGRÜNDUNG:

1. Anlass und Grundzüge der Änderung:

Das Grundstück mit der Flurnummer 151/1 soll geteilt und mit zwei Einfamilienhäuser bebaut werden. Hierfür muss dass sehr eng gefasste Baufenster vergrößert, der Haustyp angepasst und die GRZ erhöht werden. Die neuen Baugrenzen werden in einem Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen festgelegt. Die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplanes mit der Festlegung des Haustyps A erfolgte seinerzeit aufgrund der damaligen Randlage des Grundstück und der damals gegebenen Bebauung. Durch das Baugebiet Schwifting West 2 aber auch mit Blick auf die bestehenden Nachbargebäude liegen zwischenzeitlich andere Gegebenheiten vor.

Die restlichen Bereiche des Bebauungsplans "Heiligberg" 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 Ortsbereich befindet, entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Ebenso ist keine Beeinträchtigung 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 "Heiligberg"
3. Änderung - Rechtskräftige Fassung
BEBAUUNGSPLAN M 1: 1000

Verfahrensvermerke:

- Der Gemeinderat Schwifting hat in der Sitzung vom 19.03.2026 die 3. Änderung des einfachen Bebauungsplans Heiligberg 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.
- 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.
- Die Gemeinde Schwifting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.07.2026 die 3. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung beides in der der Fassung vom 19.03.2026, gem. § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen.
- 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
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 3. Änderung erfolgte am 09. SEP. 2026 (§ 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 19.03.2026 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Schwifting, den 04. SEP. 2026

Schappele, Erste Bürgermeisterin



Schwifting, den 04. SEP. 2026

Schappele, Erste Bürgermeisterin



Schwifting, den 09. SEP. 2026

Schappele, Erste Bürgermeisterin



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

