

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 das 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 Randlege des Grundstückes 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 - Entwurf BEBAUUNGSPLAN M 1: 1000

Verfahrensvermerke:

- Der Gemeinderat Schwifting hat in der Sitzung vom 00.00.0000 die 3. Änderung des einfachen Bebauungsplans Heiligberg beschlossen. Der Billigungs- u. Auslegungsbeschluss zur 3. Änderung im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) erfolgte am 00.00.0000 in der Planfassung vom 00.00.0000. Die ortsübliche Bekanntmachung zum Billigungsbeschluss u. zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 00.00.0000.
- 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 00.00.0000 erfolgte vom 00.00.0000 bis 00.00.0000. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom 00.00.0000 bis 00.00.0000. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung und mit Einstellung dieser ins Internet am 00.00.0000 hingewiesen.
- Die Gemeinde Schwifting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 00.00.0000 die 3. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung beides in der der Fassung vom 00.00.0000, gem. § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen.

Schwifting, den _____
Schappele, Erste Bürgermeisterin (Siegel)

4. 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

Schwifting, den _____
Schappele, Erste Bürgermeisterin (Siegel)

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 3. Änderung erfolgte am 00.00.0000 (§ 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 00.00.0000 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Schwifting, den _____
Schappele, Erste Bürgermeisterin (Siegel)

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

