

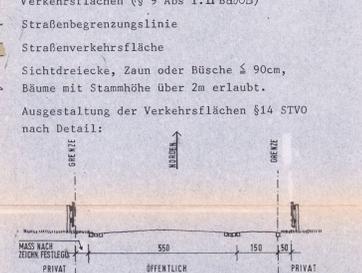
Die Gemeinde Schwifting erläßt auf Grund der §§ 2 Abs 1/9/10 des Bundesbaugesetzes (BauGB), des Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art 91 der bayerischen Bauordnung (BayBO) folgenden von den Architekten Anton Hohenadl Unterdorfstraße 2 8911 Geretshausen und Josef Lechle Lohstr.2 8910 Landsberg/Lech, am 30. Sept. 1987 gefertigten Plan für den Bereich der Gemeinde Schwifting mit der amtlichen Bezeichnung " am Unteranger " als **SATZUNG**

**Verfahrensvermerke**

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 27.05.1986 gefaßt und am 30.03.1986 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
Schwifting, den 21.02.1989  
*Brandmeier*  
Brandmeier, I. Bürgermeister
- Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 10.07.1986 hat am 13.06.1986 stattgefunden (§ 2 a Abs. 2 BauGB).  
Schwifting, den 21.02.1989  
*Brandmeier*  
Brandmeier, I. Bürgermeister
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 10.07.1986 hat am 18.11.1986 bis 17.12.1986 stattgefunden (§ 2 Abs. 5 BauGB).  
Schwifting, den 21.02.1989  
*Brandmeier*  
Brandmeier, I. Bürgermeister
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes in der Fassung vom 15.01.1987 hat in der Zeit vom 20.02.1987 bis 20.03.1987 stattgefunden (§ 2 a Abs. 6 BauGB).  
Schwifting, den 21.02.1989  
*Brandmeier*  
Brandmeier, I. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 15.01.1987 wurde vom Gemeinderat am 26.03.1987 gefaßt (§ 10 BauGB).  
Schwifting, den 21.02.1989  
*Brandmeier*  
Brandmeier, I. Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 29.10.1987 geändert (§ 3 Abs. 3 BauGB).  
Schwifting, den 21.02.1989  
*Brandmeier*  
Brandmeier, I. Bürgermeister
- Die Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer und der Träger öffentlicher Belange nach § 13 BauGB zum geänderten Bebauungsplan in der Fassung vom 29.10.1987 erfolgte in der Zeit vom 18.12.1987 bis 04./08.01.1988.  
Schwifting, den 21.02.1989  
*Brandmeier*  
Brandmeier, I. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zum geänderten Bebauungsplan in der Fassung vom 29.10.1987 wurde vom Gemeinderat am 16.06.1988 gefaßt (§ 10 BauGB).  
Schwifting, den 21.02.1989  
*Brandmeier*  
Brandmeier, I. Bürgermeister
- Das Landratsamt Landsberg a. Lech hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 29.10.1987 und die Begründung in der Fassung vom 15.11.1986 mit Schreiben vom 20.10.1988, Az.: 610-30.2, genehmigt.  
Landsberg, den 03.03.1989  
*Brandmeier*  
Dr. Bernhard-Drißl  
Regierungsdirektorin
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 24.02.1989 ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln der Verwaltungsgemeinschaft Fürgen und der Gemeinde Schwifting bekanntgemacht; dabei wurde auf die Rechtfertigung der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.03.1989 in Kraft (§ 12 BauGB).  
Schwifting, den 21.02.1989  
*Brandmeier*  
Brandmeier, I. Bürgermeister

**Festsetzungen**

- 1.0 --- Grenze des Geltungsbereichs
- 2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1.1 BauGB und § 1 Abs 2 und 3 BauNVO)  
WA 64 BauNVO Ld.F vom 15.3.1977  
Ausnahmen sind nicht zugelassen.  
Wohngebäude nicht mehr als 2 Wölbungen.
- 3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 3.1 E + D Innerhalb der überbaubaren Flächen, 2 Vollgeschosse, davon eines im Dachgeschoß.
- 3.2 0,20 GRZ nach § 19 BauNVO.
- 3.3 0,35 GFZ nach § 20 BauNVO.
- 4.0 Bauweise und überbaubare Flächen (§ Abs 1.2 BauGB, § 22/23 BauNVO)  
Bauweise offen  
Mindestgröße der Grundstücke: 400 m<sup>2</sup> (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)  
Baugrenze
- 5.0 Gestaltung (Art 91 BayBO)  
Grundsatz:  
Die gestalterische Gesamthaltung muß dem ländlich-dörflichen Charakter der Gemeinde Schwifting entsprechen.
- 5.1 Hauptfirstrichtung  
längere Seite parallel zum First  
Dachneigung Hauptbaukörper: 38° - 45°  
Nebenanlagen mindestens 25°  
Dachdeckung: kleinschuppige, ziegelrote Dachplatten  
SD Haupt- u. Nebengebäude: Schieferdach  
Wohnzusammenhang: bei Nebengebäuden auch Schieferdach  
Kniestock maximal 75 cm o. Skizze
- 5.2
- 5.3
- 5.4
- 5.5
- 5.6 Gärten und Nebengebäude sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die gestell. Grenzabstände sind einzuhalten.  
Ausnahme: Untergartene Nebengebäude < 20 m<sup>2</sup> Gesamtfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 5.7 Dachgauben: Stehendes Format, Breite höchstens 120 cm Gesamtlänge höchstens 1/4 der Trauflänge die o.g. Maße verstehen sich als Außenmaße
- 5.8 Dachfenster sind nur für Nebenträume zulässig, F ≤ 0,20 m<sup>2</sup>, die sichtbaren Rahmentteile sind der Dachhaut farblich anzugleichen.
- 5.9 First- und Ansatzpunkt der Dachaufbauten müssen deutlich unter der Firstlinie des Hauptbaukörpers liegen.
- 5.10 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.11 Anbauten an den Hauptbaukörper sind deutlich unterzuordnen.
- 5.12 Höhenlage: Oberkante Fertigfußboden = 60cm über dem Niveau der nicht ausgebauten Straße (Unteranger).
- 5.13 Mülltonnen, Elektroanschlußkästen und ähnliche Anlagen sind in den Gebäuden zu integrieren.
- 5.14 Sonstige Festsetzungen:  
Farbgebung: Gedämpfte Erdfarben oder weiß,  
Sockel wie Wandfarbe,  
Oberflächen: Holz und Verputz (Glattputz)  
Glasanwendung: kein farbiges Glas, keine Glasbausteine.
- 6.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs 1.11 BauGB)
- 6.1 Straßenbegrenzungslinie
- 6.2 Straßenverkehrsfläche
- 6.3 Sichtdreiecke, Zaun oder Büsche ≤ 90cm, Bäume mit Stammhöhe über 2m erlaubt.
- 6.4 Ausgestaltung der Verkehrsflächen §14 STVO nach Detail:



- 6.5 Von den Feldwegen aus werden keine Grundstücke erschlossen.
- 7.0 Grünflächen und Einfriedungen § 9 (10) und (25) BauGB und Art 91 BayBO
- 7.1 Einfriedung: Holzzaun e 1,10 m ohne Sockel
- 7.2 zu pflanzende Laubbäume (siehe nebensteh. Ergänzung)
- 7.3 Zur Straße hin dürfen nur heimische Straucharten gepflanzt werden, z.B. Hasel, Holunder, Flieder, u.ä. Bodendecker und Nadelgehölze sind nicht gestattet.
- 7.4 Hecken sind nur als Laubhecken, keine Tuja, bis zu einer Höhe von 1,50m gestattet.
- 7.5 Befestigte Flächen sind möglichst gering zu halten, für Hofeinfahrten und Garagenvorplätze sind Asphalt und großflächiges Betonsteinpflaster nicht zugelassen. Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. An- und Abflüsse müssen in weicher Modellierung ausgeführt werden.
- 7.6 Öffentliche Grünfläche
- 7.7 Die Abstandsflächen nach Art 6 und 7 Abs 1 bis 6 BayBO sind einzuhalten.
9. Hinweise
- 9.1 Maßzahlen
- 9.2 bestehende Grundstücksgrenzen
- 9.3 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 9.4 Flurstücknummer
- 9.5 Vorschlag zur Stellung der baulichen Anlage
- 9.6 Dorfrandbegrenzung
- 9.7 Hausnummern

**Ergänzungen zu Ziff. 4.0:**  
Sichtdreiecke  
- im gesamten Geltungsbereich müssen die Gebäudeaufbauten ein bestimmtes Schalldeckmaß von 30 dB(A) einhalten.  
Bei den Hausnummern 57 - 59 sind die Rückseite von der Vorseite wegzuräumen.

**ERGÄNZUNGEN ZU ZIFF. 7.2:**  
**ORTSRANDBEGRÜNUNG:**  
Zur Ortsrandbegrenzung sind einheim. Pflanzen zu wählen, die einem typ. natürl. Feldgehölz entsprechen.  
Dies sind insbes. Bäume wie Eiche, Esche, Feld- u. Spitzahorn, Ulme, Vogelbeere, Hainbuche, Sträucher: Hasel, Hartweidel, Weißdorn, Liguster, Pfaffenhütchen, Schneeball usw.

**ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHER / STRASSENRAUM:**  
Schneerassen, 2-3 schichtig  
B = Bürke L = Lüne

**PRIVATE GRÜNLÄCHER:**  
H = Hausbaum (Obstbaum hochstämmig, Apfel, Birne, Kirsche)  
Mind. 1 Obstbaum / 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Die Freiflächengestaltung ist in den Unterlagen zum jeweiligen Baugenehm.verfahren eindeutig aufzuzeigen.  
Alle Pflanzungen sind bis zum 1. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folg. Jahres vorzunehmen.

**BEBAUUNGSPLAN  
DER GEMEINDE SCHWIFTING  
LANDKREIS LANDSBERG AM LECH  
FÜR DAS GEBIET**

**UNTERANGER**

MASSSTAB 1:1000

ARCHITECTEN:  
ANTON HOHENADL  
DIPL. ING. ARCHIT. KT  
UNTERDORFSTRASSE 2  
8911 GERETSHAUSEN  
REISCH, DEN 21. AUGUST 1986, GEDR. 05.01.87  
GEM. 04.3.87, GEM. 23.10.87

JOSEF LECHLE  
DIPL. ING. ARCHIT. KT  
LOHSTRASSE 2  
8910 LANDSBERG/REISCH

1000  
NÖRDN

