



M 1:1000 TEIL I, PLANZEICHNUNG

TEIL II, FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

1. Grenze des Geltungsbereiches

Grenze des Geltungsbereiches

2. Örtliche Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

3. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Mischgebiet

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.; wobei je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig ist.

4. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,2 max. zulässige Grundflächenzahl

Höheneinstellung:
Die Höhenlage Rohfußboden (RFB) der Wohnhäuser darf maximal 30 cm über der, dem Eingang zugeordneten, mittleren Straßenhöhe bzw. Gehweghöhe sein.

Dachneigung:
die zulässige Dachneigung liegt zwischen 38° und 42°

Wandhöhe:
im WA maximal 4,00 m, im MI maximal 6,00 m, jeweils gemessen von der Höhenlage des Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt von Außenkante Wand und Oberkante Dachhaut.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

5. Baulinien, Baugrenzen, Nebenanlagen

Baulinie
 Baugrenze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nach Maßgabe der BayBO auf den Baugrundstücken und somit auch außerhalb 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.

6. Bauweise

offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

7. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art.6 BayBO sind einzuhalten

8. Gestaltung

Hauptgebäude:
Satteldach
Hauptfirstrichtung; längere Seite parallel zum First.

Dachdeckung: naturrote Ziegel oder ähnlich wirkendes Material.

Dachgauben: stehendes Format. Maximal 2 Gauben pro Dachfläche.
Gesamtlänge höchstens 1/3 der Gebäudelänge.
Die genannten Maße verstehen sich als Aussenmaße

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Doppelhäuser und zusammengebaute Garagen sind in Dachform, Dachneigung (profil- und höhengleich) und in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.
Als Fassadenmaterial ist Mauerwerk, verputztes Mauerwerk und Holz zulässig.

Mülltonnen, Elektroanschlusskästen und ähnliche Anlagen sind baulich im Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

9. Grünflächen und Einfriedungen

Öffentliche Grünfläche mit Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild: hier Dorfrandeingrünung mit Laubbäumen und freiwachsenden Hecken.

zu pflanzende Laubbäume

Hecken sind als Laubgehölze bis zu 1,5 m Höhe gestattet; zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur heimische Straucharten zulässig.

Befestigte Flächen sind möglichst gering zu halten. Für Hofeinfahrten und Garagenvorplätze sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden; Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Öffentliche Grünfläche, z.B.: Mehrzweckstreifen (Schotterrassen).

10. Immissionsschutz

Auf den Parzellen Nr. 1-4 und 7-11, sowie in der neuen Parzelle der 2. Änderung sind die Schlafräume nur auf der jeweils lärmabgewandten Seite (Ost- bzw. Südseite) des Gebäudes zulässig.
Das resultierende Gesamtschalldämm-Maß (R/w/res.) sämtlicher Fassaden muß mindestens 35 dB betragen. Diese Forderung gilt insbesondere für die Dachhaut, an die unmittelbar Aufenthaltsräume, wie z.B.: Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer angrenzen.

TEIL III, HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

15 Parzellenummerierung

bestehende Grundstücksgrenzen

bestehende Gebäude (mit Hausnummer)

Vorschlag Standort Elektroverteilerkasten. Der genaue Standort wird in Abstimmung mit dem Versorger festgelegt.

Niederschlagswasser soll möglichst oberirdisch in Rinnen, Rigolen oder sonstigen geeigneten Anlagen versickert werden.

Gelegentliche Lärm-, Staub und Geruchsbelästigungen durch ortsüblich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen sind hinzunehmen.

Nutzungsschablone (Beispiel):

Art der baulichen Nutzung Bauweise
Grundflächenzahl Dachform / Dachneigung

Teil IV: VERFAHRENSHINWEISE

- Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Schwifting am 17.01.2008 gefasst und am 25.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühe Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 09.04.2008. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 02.04.2008 hingewiesen (§3 Abs. 1 BauGB).
- Die frühe Behördenbeteiligung (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom 10.04.2008 bis 13.05.2008 stattgefunden (§4 Abs. 1 BauGB).
- Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 04.12.2008 gefasst.
- Die öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom 29.12.2008 bis 29.01.2009. Auf die Auslegungsfrist wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 19.12.2008 hingewiesen.
- Die Beteiligung der Behörden (§4 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 16.12.2008 bis 16.01.2009.
- Der Gemeinderat Schwifting hat am 12.02.2009 den Bebauungsplan und die Begründung, beide in der Fassung vom 04.12.2008 gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwifting, den 20. Feb. 2009



Richard Schaller
(Richard Schaller, Erster Bürgermeister)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 20. Feb. 2009; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan und die Begründung, beide in der Fassung vom 04.12.2008, in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Schwifting, den 20. Feb. 2009



Richard Schaller
(Richard Schaller, Erster Bürgermeister)

Gemeinde Schwifting, VG Pürgen



Bebauungsplan
"Schwifting-Nord"

2. Änderung

Planzeichnung 1:1000

Planverfasser:

Johann Müller-Hahl
Im Bureau für Architektur
Kreuthoferstraße 14a
86899 Landsberg
Tel.: 08191-942684



Plandatum: 19.03.2008 Vorentwurf
04.12.2008 Entwurf
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

Bebauungsplan als

Satzung

Diese Satzung besteht aus:

- Teil I -Planzeichnung
- Teil II -Festsetzungen durch Planzeichen und Text
- Teil III -Hinweise durch Planzeichen und Text
- Teil IV -Verfahrenshinweise