



2/A: Festsetzungen durch Planzeichen

- GR 150 m² maximal zulässige Grundfläche je Bauraum
- 2 Wo maximal zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden
- Baugrenze
- Baulinie
- Straßenbegrenzungslinie
- Grenze des Geltungsbereiches
- Fußweg
- Umgrenzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen

2/B: Hinweise und Kennzeichnung durch Planzeichen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude (mit Firstverlauf)
- Hausnummern bestehender Gebäude
- Flurnummern
- denkmalgeschütztes Gebäude
- bestehende Bäume

3/A Festsetzungen durch Text

1 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

- 1.1 Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.
- 1.2 Es wird eine maximale Grundfläche (GR in m²) je Bauraum festgesetzt.
- 1.3 Überschreitungen der GR durch untergeordnete Bautelle (Erker, Wintergärten oder spätere ebenerdige Anbauten) von insgesamt maximal 15 m² Grundfläche sind pro Bauraum einmalig zugelassen. Diese können Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
- 1.4 Es wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt.
- 1.5 Wenn im Bebauungsplan nicht anders festgelegt (Baulinien), müssen die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO eingehalten werden.

1.6 Nebenanlagen

Für genehmigungsfreie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und genehmigungsfreie bauliche Anlagen im Sinne des Art. 63 BayBO gelten folgende Einschränkungen:
 a) maximale Grundfläche pro Baugrundstück 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.
 Nebenanlagen für Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Telefon- und Abwasserbeseitigung:
 Diese sind zugelassen auch wenn hierfür keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.
 Versorgungsleitung des Nieder- und Mittelspannungsnetzes sind unterirdisch zu führen. Die Aufstellung von Stromverteilerkästen hat auf den Baugrundstücken zu erfolgen.

2 Bauliche Gestaltung

- 2.1 Hausformen
Hausformen sind über rechteckigem oder quadratischem Grundriss zu entwickeln. Der First ist über der Längsrichtung anzuordnen. Bei einer Ausführung als Doppelhaus ist die Gestaltung der Hausteile aufeinander abzustimmen. First, Dachneigung und Dacheindeckung müssen übereinstimmen.
- 2.2 Dachformen
Zulässig sind nur Satteldächer. In Ausnahmen sind Zelt- und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung muß bei allen Dachformen mindestens 18° betragen.
- 2.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitt
Dachaufbauten sind als Zwerchgiebel bzw. Widerkehr oder einzeln stehende Gauben gestattet.
Pro Dachseite sind für Dachaufbauten max. 50 % der Dachlänge zulässig.
Negative Dacheinschnitte als Dachterrassen sind unzulässig.
- Für Dachgauben gelten folgende Einschränkungen
 - 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.

2.4 Dachdeckung

Für die Dachdeckung werden Dachplatten oder Dachpannen in naturrot bis kupferrot festgesetzt. Die Eindeckung von Doppelhäusern hat einheitlich zu erfolgen. Für ebenerdige, untergeordnete Anbauten sind Glas, Blech oder das Material des Hauptdaches zulässig.

2.5 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zur alternativen Energiegewinnung dürfen nur auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden angebracht werden.

3 Garagen und Stellplätze

- 3.1 Für jede Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze als Garagenplätze oder als offene Stellplätze auszuweisen. Ansonsten gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schwifting (19.11.1996).

3.2

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 Grundstücks notwendig ist.

3.3 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 Grenzgaragen sind in Dachneigung, Firsthöhe und Dachdeckung aufeinander abzustimmen.

3.4 Garagenzufahrten, Stellplätze

Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine, Rasen mit Fahrspuren) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.

4 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig;

5 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).

3/B Hinweise durch Text

- 1. **Grundwasser, Drainagen**
Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor. Sie sind eigenverantwortlich von den Bauherren zu überprüfen. An Hanglagen ist mit staunassem Untergrund zu rechnen. Es wird deshalb empfohlen, die Kellergeschosse in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten.
- 2. **Niederschlagswasserbeseitigung**
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist, soweit möglich, zu versickern. Soweit eine Versickerung möglich ist, sind die Anforderungen an das erlaubnisfreie, schadhlose Versickern von Niederschlagswasser der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln - TRENGW - zu entnehmen. Ist eine Versickerung nicht möglich, so muss an den gemeindlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.
- 3. **Bodenversiegelung**
Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 4. **Bodenkontamination**
eventuell vorhandene nutzungsbedingte Boden- und Bausubstanzkontaminationen sind bei Nutzungsänderungen von ehemals gewerblich genutzten Grundstücken im Rahmen von nachgeordneten Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen
- 5. **Kartengrundlage**
Amtliches Katasterblatt als digitale Datei des Vermessungsamtes Landsberg.
- 6. **Planzeichnungen**
Die Planzeichnungen sind digital erstellt. Kopien sind nur bedingt zur Maßentnahme geeignet. Eine Gewährleistung für Maßhaltigkeit besteht nicht.

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Schwifting am 28.02.2003 gefasst und am 28.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 07.04.2005 wurde am 04.05.2005 ortsüblich bekannt gegeben und hat am 12.05.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
3. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 18.08.2005 bis 19.09.2005 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu dem vom Gemeinderat Schwifting am 10.11.2005 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 10.11.2005 hat in der Zeit vom 10.03.2006 bis 10.04.2006 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB).
5. Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Schwifting am 10.11.2005 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 10.11.2005 wurde am 10.03.2006 ortsüblich bekanntgegeben und hat in der Zeit vom 20.03.2006 bis 20.04.2006 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 01.06.2006 wurde vom Gemeinderat Schwifting am 01.06.2006 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Schwifting, den 09. Juni 2006

 (Richard Schaller, Erster Bürgermeister)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 09.06.2006; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.06.2006 in Kraft (§10 Abs 3. BauGB)

Schwifting, den 09. Juni 2005

 (Richard Schaller, Erster Bürgermeister)

Gemeinde Schwifting, VG Pürgen

Bebauungsplan "Lindenfeld"



Planzeichnung 1:1000

Planverfasser:
 Johann Müller-Hahl, Architekt
 Kreuthofstraße 14a
 86899 Landsberg
 Tel.: 08191-942684
 Planzeichnung erstellt:
 Alexander Herrmann, Architekt



Plandatum:	07.04.2005	Konzeptentwurf
	19.05.2005	Vorentwurf
	10.11.2005	Entwurf
	01.06.2006	Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Schwifting erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 91 Bayerische Bauordnung - BayBO - und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen

(einfachen) Bebauungsplan als

Satzung

Diese Satzung besteht aus:
 Teil 1 - Planzeichnung
 Teil 2 - Planzeichen
 Teil 3 - Text
 Teil 4 - Verfahrenshinweise