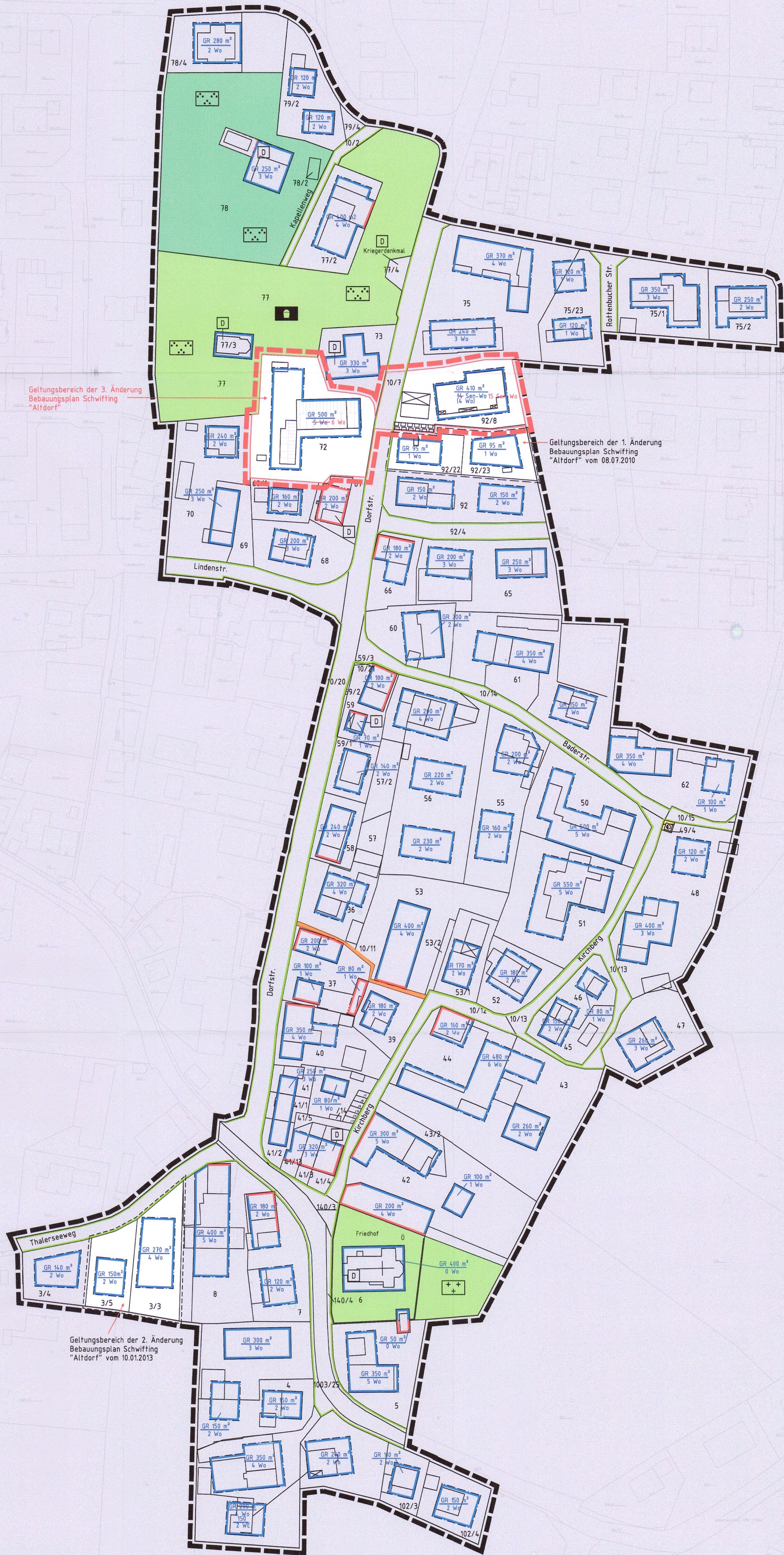




A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des Geltungsbereiches
- 1.2 Grenze des Geltungsbereiches der 3. Änderung
- 1.3 Grenze des Geltungsbereiches der 1. und 2. Änderung

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

- 2.1 Es sind max. **zwei Vollgeschosse** zulässig.
- 2.2 **GR 150 m²** maximal zulässige Grundfläche je Bauraum, z. B. 150 m²
Es wird eine maximale Grundfläche (GR in m²) je Bauraum festgesetzt.
- 2.3 Überschreitungen der GR durch erdgeschossige Bauteile (Erker, Wintergärten) von insgesamt maximal 15 m² Grundfläche sind pro Bauraum einmalig zugelassen. Diese können Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß ausnahmsweise überschreiten.
- 2.4 Es wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt.
2 Wo maximal zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden, z. B. 2 Wohnungen

2.5 Nebenanlagen

Für verfahrensfreie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und verfahrensfreie Bauvorhaben im Sinne des Art. 57 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.

2.6

Nebenanlagen für Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Telefon- und Abwasserbeseitigung:
Diese sind zugelassen auch wenn hierfür keine besonderen Flächen ausgewiesen sind. Versorgungslinien des Nieder- und Mittelspannungsnetzes sind unterirdisch zu führen. Die Aufstellung von Stromverteilerkästen hat auf den Baugrundstücken zu erfolgen.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Im Planungsgebiet gilt offene Bauweise

- 3.2 Baugrenze
- 3.3 Baulinie

3.4 Wenn im Bebauungsplan nicht anders festgelegt (Baulinien), müssen die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO eingehalten werden

4. Verkehr

- 4.1 Straßenbegrenzungslinie
- 4.2 öffentlicher Fußweg

5 Bauliche Gestaltung

5.1 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 Dachbedeckung müssen übereinstimmen.

5.2 Dachformen

Zulässig sind nur Satteldächer.
In Ausnahmen sind Zelt- und Walmdächer zulässig.
Die Dachneigung muß bei allen Dachformen mindestens 18° betragen.

5.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitt

Dachaufbauten sind als Zwerggiebel bzw. Widerkehr oder einzeln stehende Gauen gestattet.

Pro Dachseite sind für Dachaufbauten max. 50 % der Dachlänge zulässig.

Negative Dacheinschnitte als Dachterrassen sind unzulässig.

Für Dachgauben gelten folgende Einschränkungen

- Die Gaubenvorderansichten dürfen nicht breiter als 1,80 m sein.
- 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.

5.4 Dachdeckung

Für die Dachdeckung werden Dachplatten oder Dachpfannen 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.

5.5 Sonnenkollektoren

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

6 Garagen und Stellplätze

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

- 6.2 Fläche für PKW-Garagen und Carports
(nur innerhalb der privaten Grünfläche)

6.3 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. Im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig (s. 6.2)

6.4 Garagengestaltung

Garagen sind mit einem Satteldach oder ausnahmsweise mit einem Zelt- oder Pultdach und einer Dachneigung von 18°-30° zu versehen.
Fertigtellgaragen sind nur in verputzter oder verschalter Ausführung zugelassen. Gemeinsame Grenzgaragen sind in Dachneigung, Firsthöhe und Dachdeckung aufeinander abzustimmen.

6.5 Garagenzufahrten, Stellplätze

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

7 Einfriedungen

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

8 Grünordnung

- 8.1 öffentliche Grünfläche als Parkanlage
- 8.2 private Grünfläche als Parkanlage
- 8.3 öffentliche Grünfläche und Friedhof

9 Versorgungsanlagen

- 9.1 Flächen für Versorgungsanlagen
- 9.2 Trafostation der LEW
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale)

10 Denkmalschutz

- 10.1 die dem Denkmalschutz unterliegen

11 Bemaßung

- 11.1 Bemaßung in Meter

12 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).

B Hinweise

1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. bestehende Gebäude (mit Firstverlauf)
3. Hausnummern bestehender Gebäude
4. Flurnummern
5. bestehende Bäume

6. Grundwasser, Drainagen

Amtlliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor. Sie sind eigenverantwortlich von den Bauherren zu überprüfen.
An Hanglagen ist mit staunasssem Untergrund zu rechnen.
Es wird deshalb empfohlen, die Kellergeschoße in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten.

7. Niederschlagswasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist, soweit möglich, zu versickern.
Soweit eine Versickerung möglich ist, sind die Anforderungen an das erlaubnisfreie, schadlose 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.

8. Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

9. Bodenkontamination

eventuell vorhandene nutzungsbedingte Boden- und Bausubstanzkontaminationen sind bei Nutzungsänderungen von ehemals gewerblich genutzten Grundstücken im Rahmen von nachgeordneten Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen

10. Kartengrundlage

Amliches Katasterblatt als digitale Datei des Vermessungsamtes Landsberg.

11. Planzeichnungen

Die Planzeichnungen sind digital erstellt. Kopien sind nur bedingt zur Maßtentnahme geeignet. Eine Gewährleistung für Maßhaltigkeit besteht nicht.

Verfahrenshinweise

- Der Gemeinderat Schwifting hat in seiner Sitzung vom 12.09.2013 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Aldorf im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2) erfolgte vom 27.09.2013 bis 29.10.2013 und die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 07.10.2013 bis 07.11.2013.
- Der Billigungsbeschluss zum Zwecke der erneuten öffentlichen Auslegung wurde am 07.11.2013 gefasst.
- Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom 16.12.2013 bis 16.01.2014. Auf die Auslegungsfrist wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 06.12.2013 hingewiesen.
- Die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 02.12.2013 bis 07.01.2014.
- Der Gemeinderat Schwifting hat am 06.02.2014 die 3. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung, beide in der Fassung vom 06.02.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwifting, den 14.02.2014



Richard Schaller

(Richard Schaller, Erster Bürgermeister)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 14.02.2014; 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 06.02.2014, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schwifting, den 14.02.2014



Richard Schaller

(Richard Schaller, Erster Bürgermeister)

Gemeinde Schwifting, VG Pürgen

3. Änderung

Bebauungsplan "Aldorf"



Planzeichnung 1:1000

Planfertigter:

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



Plandatum: 06.02.2014 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

(einfachen) Bebauungsplan als

Satzung

Diese Satzung besteht aus:

- Planzeichnung
- A Festsetzungen
- B Hinweise
- Verfahrenshinweise