

**A Festsetzungen**

1. **Allgemein**
  - 1.1 Mit dieser 5. Änderung wird der bisherige rechtskräftige Bebauungsplan einschließlich der vorhergehenden vier Änderungen ersetzt.
  - 1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans; Fläche von rd. 14.430 m²
2. **Art der Nutzung**
  - 2.1  Allgemeines Wohngebiet (WA)
  - 2.2  Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser
3. **Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.1 I + D Es sind erdgeschossige Gebäude zulässig, wobei das Dachgeschoss auch ein Vollgeschoss sein kann.
  - 3.2 Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,22 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,40 je Baugrundstück festgesetzt.
  - 3.3 Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von: 500 m² für Einzelhäuser und 400 m² für Doppelhaushälften festgelegt
  - 3.4 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt; wobei je Doppelhaushälfte 2 Wohnungen zulässig sind.
  - 3.5 Maximal zulässige Wandhöhe: 4,50 m gemessen ab OK Fertigfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut; erhöhte maximal zulässige Wandhöhe: nur für Zelt- und Walmdächer und Widerkehr: 5,50 m
  - 3.6 Maximal zulässige Firsthöhe: 10,0 m gemessen ab OK Fertigfußboden Erdgeschoss bis OK Firststirn
  - 3.7 Überschreitungen der GRZ durch erdgeschossige Bauteile (Erker, Wintergärten) von insgesamt maximal 15 m² Grundfläche sind pro Baugrundstück einmalig zugelassen. Diese können Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß ausnahmsweise überschreiten.
  - 3.8 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
  - 3.9 Garagen und Carports: Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Bei Grenzgaragen und auch bei solche Garagen/Carports mit weniger als 3,0 m Grenzabstand darf die Firsthöhe nicht mehr als 5,0 m über Gelände betragen. Die Dachneigung für Garagen beträgt 20° bis 38°.

- 3.10 Für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und verfahrensfreie Bauvorhaben im Sinne des Art. 57 BayBO gelten folgende Einschränkungen:
  - a) maximale Grundfläche pro Baugrundstück insgesamt 20 m²
  - b) maximale Wandhöhe 2,40 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.
- 3.11 Nebenanlagen für Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Telefon- und Abwasserbeseitigung: Diese sind zugelassen auch wenn hierfür keine besonderen Flächen ausgewiesen sind. Versorgungsleitungen des Nieder- und Mittelspannungsnetzes sind unterirdisch zu führen. Die Aufstellung von Stromverteilerkästen hat auf den Baugrundstücken zu erfolgen.
4. **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
  - 4.1 Im Planungsgebiet gilt offene Bauweise
  - 4.2  Baugrenze
5. **Verkehr**
  - 5.1  Straßenbegrenzungslinie
  - 5.2  Straßenverkehrsfläche
  - 5.3  öffentlicher Fuß- und Radweg
6. **Bauliche Gestaltung**
  - 6.1 Hausformen: Hausformen sind über rechteckigem oder quadratischem Grundriss zu entwickeln. Der First ist über der Längsrichtung anzuordnen.
  - 6.2 Dachformen: Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 38°. Ausnahmsweise sind Zelt- und Walmdächer zulässig.
  - 6.3 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:
    - Die Gaubenvorderansichten dürfen nicht breiter als 2,00 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.

- 6.4 Dachdeckung: Für die Dachdeckung werden Dachplatten oder Dachpfannen in naturrot bis kupferrot und in mittel- bis dunkelgrau festgesetzt. Für ebenerdige, untergeordnete Anbauten sind Glas, Blech oder das Material des Hauptdaches zulässig.
- 6.5 Sonnenkollektoren: Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zur alternativen Energiegewinnung dürfen nur auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden angebracht werden.
- 6.6 Kleinwindkraftanlagen zur alternativen Energiegewinnung sind nicht zulässig.
7. **Garagen, Carports und Stellplätze**
  - 7.1 Für jede Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze als Garagenplätze oder als offene Stellplätze auszuweisen. Ansonsten gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schwifting.
8. **Einfriedigungen**
  - 8.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig; im Übrigen gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Schwifting.
9. **Grünordnung**
  - 9.1  öffentliche Grünfläche
10. **Bemaßung**
  - 10.1  z.B. 5,0 m
  - 10.2 Nutzungsschablone

WA	I + D	Abgrenzen Vorprojekt	entsprechende Gebäude, nicht Dachgeschoss auch Vollgeschoss sein kann
GRZ = 0,22	max. WH = 4,50 m; erhöhte WH = 5,50 m max. FH = 10,0 m	maximal zulässige Grundstücksanzahl z.B. 0,22	maximal zulässige Wandhöhe z.B. 4,50 m; erhöhte Wandhöhe z.B. 5,50 m maximal zulässige Firsthöhe z.B. 10,0 m
GFZ = 0,40		maximal zulässige Geschossanzahl z.B. 0,40	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**B Hinweise**

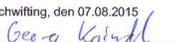
1.  bestehende Grundstücksgrenze
2.  laufende Grundstücksnummer z. B. Nr. 1
3. 75/5 Flurstücksnummer der Gemarkung Schwifting
4.  bestehende Gebäude
5.  geplante Gebäude
6. **Grundwasser, Drainagen**  
Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor. Sie sind eigenverantwortlich von den Bauherren zu überprüfen. An Anlagen ist mit staunassem 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. Falls das Niederschlagswasser gezielt gesammelt oder einer Versickerungsanlage zugeführt wird, sind Benutzungstatbestände gegeben. Bei Einhaltung der Anforderungen der NWFreiV bei Versickerung bzw. der TRENGW bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer kann die Beseitigung erlaubnisfrei erfolgen. Falls die Anforderungen nicht eingehalten werden, sind entsprechende Anträge im Landratsamt Landsberg einzureichen. Dem Wasserwirtschaftsamt ist die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einem Sickerrost zu bestätigen. Ist keine ausreichende Sickerfähigkeit gegeben, so ist das alternative Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung vorzulegen.
8. **Altlasten**  
Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystem (ABU/IS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf die Wirkungsbereiche Boden - Mensch und Boden - Grundwasser im Geltungsbereich der o.g. Bebauungsplanänderungen einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Falle wird empfohlen, die weiteren Maßnahmen entspr. § 7 Abs. 3, § 9, § 47 Abs. 3, § 51 Abs. 1 Nr. 1 und 2 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2, Art. 12 BayBodSchG mit der Unteren Abfall-, Bodenschutzbehörde abzustimmen.
9. **Bodenversiegelung**  
Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
10. **Immissionsschutz**  
Gelegentliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch örtlich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen sind hinzunehmen.
11. **Kartengrundlage**  
Amtliches Katasterblatt als digitale Datei des Vermessungsamtes Landsberg.
12. **Planzeichnungen**  
Die Planzeichnungen sind digital erstellt. Kopien sind nur bedingt zur Maßentnahme geeignet. Eine Gewährleistung für Maßhaltigkeit besteht nicht.

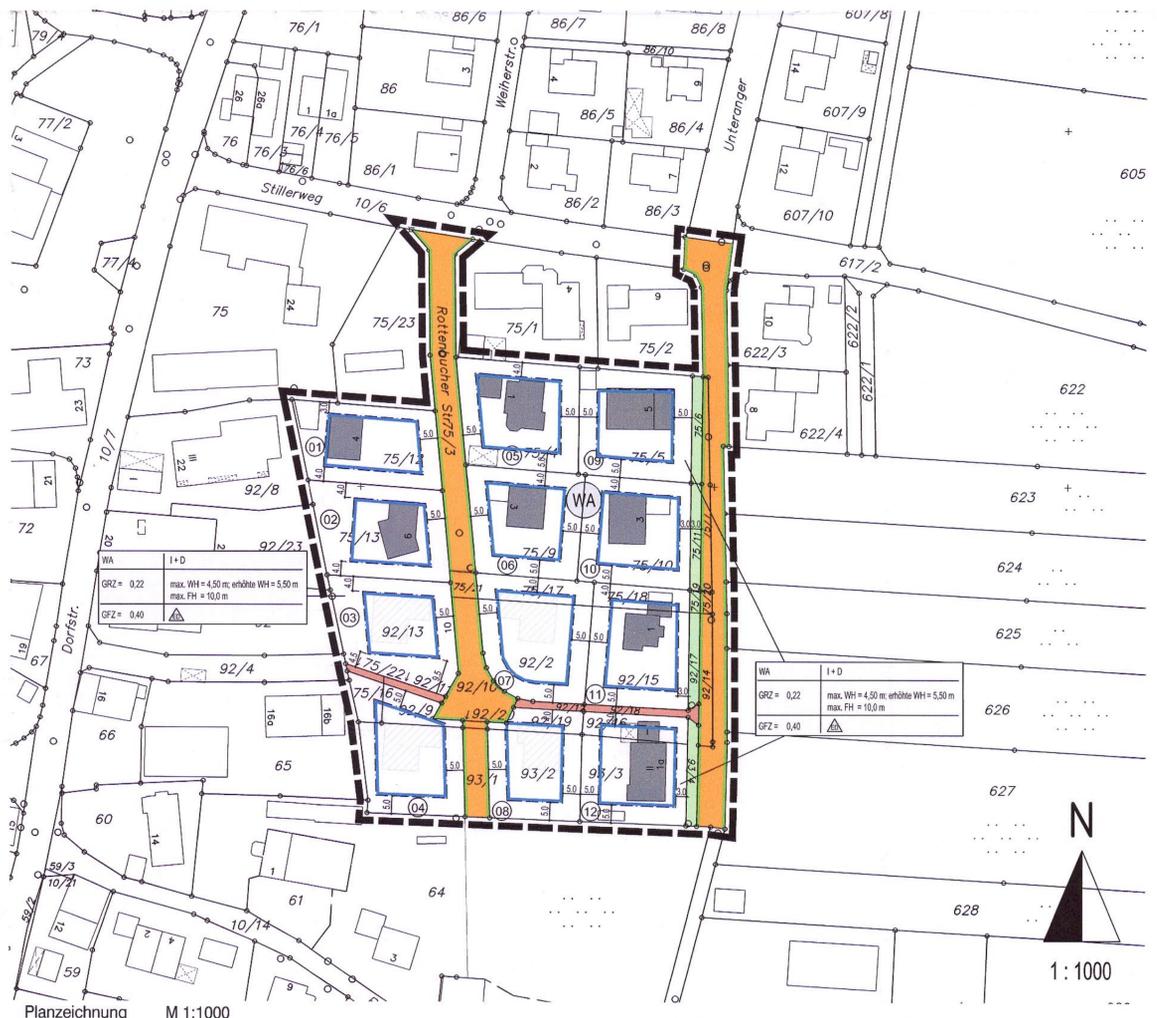
**Verfahrensvermerke**

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Schwifting am 06.03.2014 gefasst und am 10.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühe Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 23.04.2015. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 10.04.2015 hingewiesen (§ 3 Abs. 1 BauGB).
3. Die frühe Behördenbeteiligung (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom 08.04.2015 bis 11.05.2015 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 28.05.2015 gefasst.
5. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom 15.06.2015 bis 15.07.2015. Auf die Auslegungsfrist wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 05.06.2015 hingewiesen.
6. Die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 03.06.2015 bis 10.07.2015.
7. Der Gemeinderat Schwifting hat am 23.07.2015 den Bebauungsplan und die Begründung, beide in der Fassung vom 28.05.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwifting, den 07.08.2015  
  
 (Georg Kalndl) 1. Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 07.08.2015; 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 28.05.2015, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Schwifting, den 07.08.2015  
  
 (Georg Kalndl) 1. Bürgermeister



Luftbild Bestand ca. M 1:1000

**Gemeinde Schwifting,**  
 Verwaltungsgemeinschaft Pürgen

**Bebauungsplan**  
 "südlich des Stillerwegs"

**5. Änderung**

Planzeichnung 1:1000  
 Planfertiger:  
 Architekt Johann Müller-Hahl  
 im Bureau für Architektur  
 Kreuthoferstraße 14a  
 86899 Landsberg  
 Tel.: 08191-942684 

Plandatum: 05.03.2015 Vorentwurf  
 28.05.2015 Entwurf / Billigungsbeschluss

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:

- Planzeichnung
- A Festsetzungen
- B Hinweise
- Verfahrenshinweise

