

Planbezeichnung: Gemeinde Schwifting  
 Bebauungsplan  
 Müller-Lutz  
 für das Gebiet südlich Thalerseeweg  
 umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 107/3  
 sowie eine Teilfläche aus Fl.Nr. 107/5  
 Gemarkung Schwifting

Entwurfsverfasser: **werkStadt**  
 PLANUNG+FORSCHUNG  
 IM STÄDTEBAU  
 GARTENSTRASSE 8  
 85938 SCHONDORF a.A.  
 TEL./FAX 08192/7983

gefertigt am: 01.03.2001  
 geändert am: 16.08.2001

Die Gemeinde Schwifting

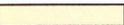
erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9, 10 und 19 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2141) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 8. 1998 (GVBl. S. 796) und Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. 8. 1997 (GVBl. S. 433) diesen Bebauungsplan als

Satzung :

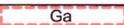
b) Für Gebäude mit mehr als einem Vollgeschoss sind nur **Satteldächer** mit einer Dachneigung von **35 bis 45°** und **Zeltedächer** mit einer Dachneigung von **8° bis 15°** zugelassen; für eingeschossige Gebäude sind auch **Pultdächer** mit einer Dachneigung von **8° bis 15°** zulässig. Die Hauptfirstrichtung muß über die Längsseite des Baukörpers verlaufen. Für Satteldächer sind ziegelrote bis braune Dacheindeckungen zu verwenden; für Zelt- und Pultdächer ist auch Blechdeckung zugelassen.

c) **Quergiebel und Gauben** sind nur bei Satteldächern zugelassen. Die Außenbreite von Gauben ist bis 1,50 m, von Quergiebeln bis 4,00 m zulässig; je Dachseite darf nur eine Gaubenform Verwendung finden. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf höchstens 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge betragen.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

- a)  Fahrfläche  
 c)  Straßenbegrenzungslinie

7. Garagen, Stellplätze, Private Verkehrsflächen,

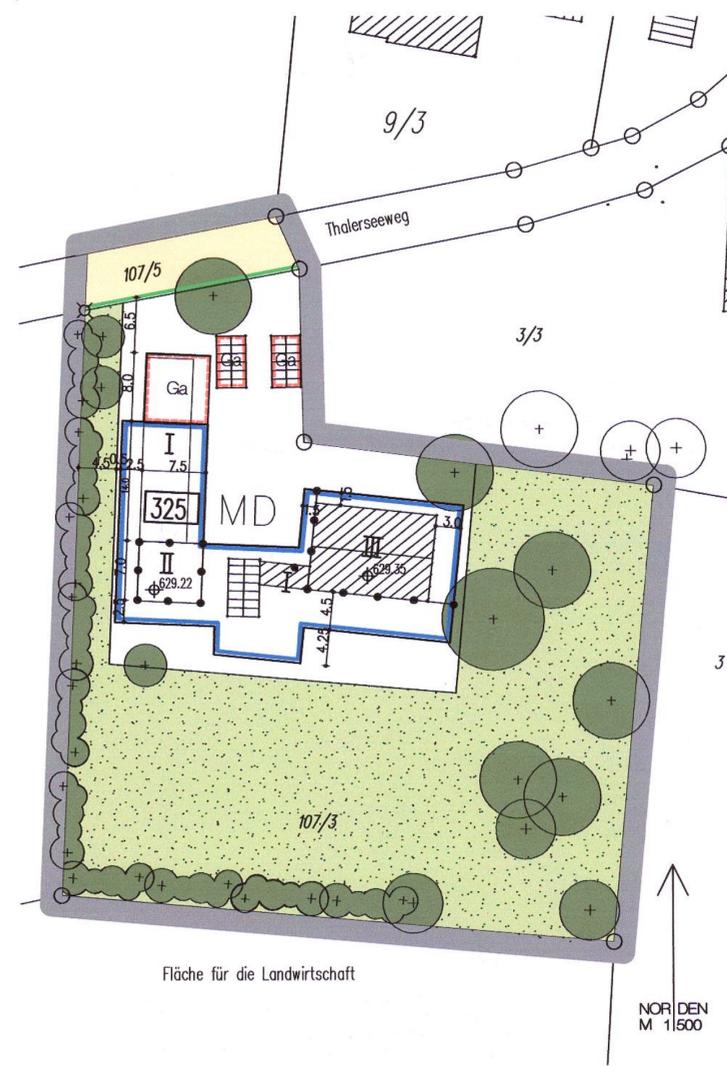
- a)  Fläche für Garagen  
 Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.  
 b) Für jede selbständige Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.  
 e) Auf den privaten Verkehrsflächen sind für alle nicht dem fließenden Verkehr dienenden Flächen (z.B. Stellplätze, Wege) wasserdurchlässige Beläge (z.B. sandverfugtes Pflaster, Pflasterrasen o.ä.) zu verwenden.

8. Grünordnung

- a) Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig; Gelände und Gehölzbestand sind in ihrer natürlichen Form zu erhalten und zu schützen.  
 b)  zu erhaltender Baumbestand  
 zu erhaltende Randeingrünung  
 Für Ersatzpflanzungen sind standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern, wie z.B. Buche, Linde, Ahorn, Obstbäumen i.S., Haselnuß, Holunder, Hartriegel oder Heckenrose, zu bepflanzen. Als geschnittene Hecken zur Hinterpflanzung von Einfriedungen sind Hain- und Rotbuche, Liguster und Buchs zugelassen; Thujen- und Fichtenhecken sind unzulässig.

10. Vermaßung, Höhen

- a)  7,5 Maßzahl in Metern; z.B. 7,5 m  
 b)  629,22 festgesetzte Höhenkoten für die Erdgeschoßfertigfußböden aller in Hanglage zu errichtenden Hauptgebäude. Abweichungen bis zu 0,20 m sind zulässig, wenn sich hierdurch Veränderungen des natürlichen Geländes verringern lassen; z.B. 629,22 m ü. NN



A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der Nutzung

Das mit **MD** bezeichnete Bauland ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 5 BauNVO als **Dorfgebiet** festgesetzt.

Die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 9 (Tankstellen) sowie Ausnahmen i.S. des § 5 Abs.3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind unzulässig.

b)  private Grünfläche

3. Maß der baulichen Nutzung

a)  höchstzulässige **Grundfläche** in Quadratmetern; z.B. 325 m<sup>2</sup>

Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind auch über 50 % zulässig, soweit die Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht gem. Festsetzung 7.b) dies erfordert. Die Grundflächenüberschreitung darf hierbei insgesamt nicht größer sein als die nachgewiesenen Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten.

Überschreitungen durch die Grundflächen von Terrassen, Vordächern und Balkonen sind bis zu einer Fläche von 175 m<sup>2</sup> zugelassen.

b) I höchstzulässig ein Vollgeschoss mit traufseitiger **Wandhöhe** von nicht mehr als 3,00 m  
 II höchstzulässig zwei Vollgeschosse mit traufseitiger **Wandhöhe** von nicht mehr als 6,00 m  
 III höchstzulässig drei Vollgeschosse mit traufseitiger **Wandhöhe** von nicht mehr als 6,75 m

Die Wand- und Firsthöhen sind von der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und Oberkante Dachhaut zu bemessen.

c)  Abgrenzung von Teilen der überbaubaren Grundstücksfläche mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

a)  Baugrenze

Für die Bemessung der notwendigen **Abstandsflächen** gelten uneingeschränkt die Maßgaben des Art. 6 BayBO.

b) Zulässig ist nur Einzel- und Doppelhausbebauung.

5. Bauliche Gestaltung

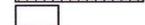
a) Als sichtbares **Wandmaterial** der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/oder senkrechte Holzverschalung sowie waagerechte Stülpschalung zugelassen. Holzflächen sind mit hellen Farbtönen zu streichen oder so zu behandeln, daß die Farbveränderung durch den natürlichen Alterungsprozeß nicht verhindert wird.

B. HINWEISE

1. Grundstücke

107/5 Flurstücksnummer; z.B. 107/5  
 bestehende Grundstücksgrenze

2. Gebäude

 bestehendes Hauptgebäude  
 bestehendes Nebengebäude  
 vorgeschlagener Baukörper

3. Grünordnung

Hinsichtlich der Mindestgrenzabstände von Bäumen über 2 m Höhe sind die Vorschriften des Ausführungsgesetzes zum BGB (AGBGB) zu beachten (zur Fläche für Landwirtschaft: Obstbäume 2 m, alle übrigen Bäume 4 m Abstand von der Grenze; zum benachbarten Grundstück: generell 2 m von der Grenze).

4. Immissionsschutz

Gelegentliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen im Zuge der Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Nutzflächen sind als ortsüblich hinzunehmen.

5. Wasser- und Abfallwirtschaft

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz der Trinkwasserversorgung, die Entsorgung der häuslichen und gewerblichen Abwässer durch Anschluß an die öffentliche Kanalisation zu sichern. Die Errichtung von Zisternen als Brauchwasserreservoir wird empfohlen. Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW).

7. Bauvollzug

Die Höhen der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens sind als Koten über Normal Null im Gebäudeschnitt des Baugesuchs einzutragen. Ferner ist ein gesonderter Nachweis über die Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zu führen.

Schwifting, den ...4.6. Aug...2001...

Schondorf, den ...1.6. Aug. 2001

(1. Bürgermeister)

(Entwurfsverfasser)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Schwifting hat in der Sitzung vom 1.1. April 2001 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 1.2. April 2001 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

(Siegel) Schwifting, den 1.8. April 2001

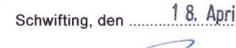


  
 (Bürgermeister)

2. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 1.8. April 2001 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

(Siegel) Schwifting, den 1.8. April 2001

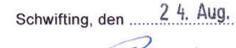


  
 (Bürgermeister)

3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 0.1. März 2001 hat in der Zeit vom 1.8. Mai 2001 bis 1.8. Juni 2001 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

(Siegel) Schwifting, den 2.4. Aug. 2001



  
 (Bürgermeister)

4. Die Gemeinde Schwifting hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 1.6. Aug. 2001 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Schwifting, den 2.4. Aug. 2001



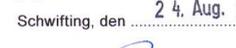
  
 (Bürgermeister)

5. Der Satzungsbeschuß zum Bebauungsplan wurde am 2.4. Aug. 2001 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindeflehen bekannt gemacht; der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan liegt einschließlich Begründung in den Räumen der Verwaltungsgemeinschaft Pürgen während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

(Siegel) Schwifting, den 2.4. Aug. 2001



  
 (Bürgermeister)