

Teil 2: Planzeichen

2/A: Festsetzungen durch Planzeichen

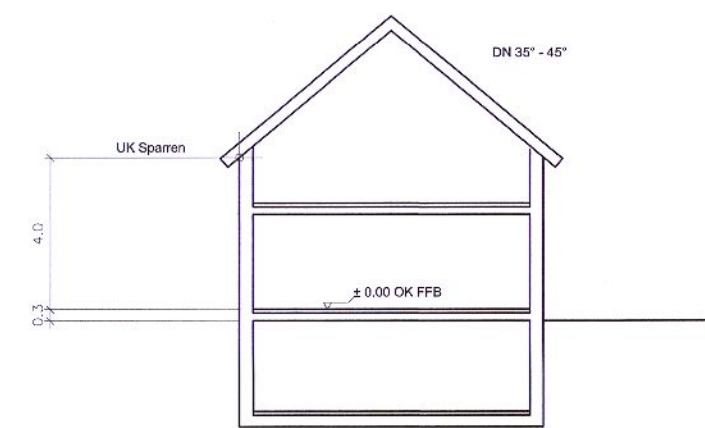
- GF 360 m<sup>2</sup> maximal zulässige Geschossfläche je Gebäude
- 0,2 GRZ
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Grenze des Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Fußweg

2/B: Hinweise und Kennzeichnung durch Planzeichen

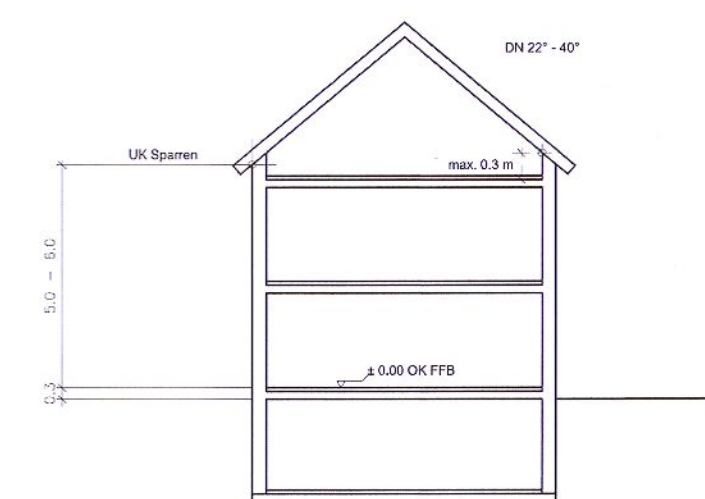
- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude
- Hausnummern bestehender Gebäude
- Flurnummern

Teil 3: verbindliche Systemschnitte

4/1: Haustyp A



4/2: Haustyp B



Teil 4: Text

4/A Festsetzungen durch Text

1 Bauweise

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser; es gilt offene Bauweise.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1

Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

2.2

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,22 für das gesamte Planungsgebiet festgesetzt.

2.3

Überschreitungen der GRZ durch erdgeschossige Bauteile (Erker, Wintergärten oder spätere ebenerdige Anbauten) von insgesamt maximal 15 m<sup>2</sup> Grundfläche sind pro Bauraum einmalig zugelassen. Diese können Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

2.4

Es wird eine max. zulässige Geschossfläche (GF) von 360 m<sup>2</sup> bzw. 400 m<sup>2</sup> je Gebäude festgesetzt, soweit die unter 2.2 festgesetzte GRZ nicht überschritten wird.

2.5

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von:

500 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und  
400 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften festgelegt.

Die Grundstücksteilung ist genehmigungspflichtig.

2.6

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf max. 4 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt; wobei je Doppelhaushälfte 2 Wohnungen zulässig sind.

2.7

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO müssen eingehalten werden.

2.8 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 m<sup>2</sup>

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. Versorgungsleitungen des Nieder- und Mittelspannungsnetzes sind unterirdisch zu führen. Die Aufstellung von Stromverteilerkästen hat auf den Baugrundstücken zu erfolgen.

3 Bauliche Gestaltung

3.1 Hausformen

Es sind zwei Haustypen (A und B) festgelegt, die in Bezug auf Wandhöhen und Dachneigungen maximal zulässige Festlegungen erhalten:

Im Plangebiet 1 ist entweder Haustyp A oder Haustyp B zulässig.  
Im Plangebiet 2 ist nur Haustyp A zulässig.

Haustyp A:

- Satteldach; soweit mit ortsgestalterischen Gesichtspunkten vereinbar, sind auch Zelt- oder Walmdächer zulässig.
- max. zulässige Wandhöhe: 4,0 m gemessen ab OK Fertigfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenwand.
- zulässige Dachneigung: 35° bis 45°.

Haustyp B:

- Satteldach; soweit mit ortsgestalterischen Gesichtspunkten vereinbar, sind auch Zelt- oder Walmdächer zulässig.
- vorgeschriebene Wandhöhe: von mindestens 5,0m bis max. 6,0m gemessen ab OK Fertigfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenwand.
- zulässige Dachneigung: 22° bis 40°.
- Kniestock: nur als konstruktives Element mit einer maximalen Höhe von 0,30 m, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren.

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 Dachdeckung müssen übereinstimmen.

3.2 Bestand

Bei Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (An- und Umbauten, Renovierungen) kann ausnahmsweise die Hausform, abweichend von den Festsetzungen unter 3.1, 3.3 und 3.5 angepaßt werden.

3.3 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 gilt Folgendes:

- 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.
- Die Gauben müssen einen Mindestabstand untereinander von der einfachen Gaubenbreite und einen Abstand zur Giebelaußenwand von mind. 1,5 m haben.
- 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.

3.4 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.

3.5 Sonnenkollektoren

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

4 Garagen und Stellplätze

4.1

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

4.2

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

4.3 Garagengestaltung

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

4.4 Garagenzufahrten, Stellplätze

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

5 Einfriedungen

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

6 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).

4/B Hinweise durch Text

1. Grundwasser, Drainagen

Amliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor. Sie sind eigenverantwortlich von den Bauherren zu überprüfen. An Hanglagen ist mit staunem 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, 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.

3. Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

4. Kartengrundlage

Amliches Katasterblatt als digitale Datei des Vermessungsamtes Landsberg.

5. Planzeichnungen

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

Verfahrenshinweise

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren wurde vom Gemeinderat Schwinging am 05.03.2015 bzw. 28.05.2015 (§2 Abs. 1 BauGB) gefasst und am 05.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 28.05.2015 gefasst.
3. 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.
4. Die Beteiligung der Behörden (§4 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 03.06.2015 bis 10.07.2015.
5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan und der Begründung in der Fassung vom 28.05.2015 wurde vom Gemeinderat Schwinging am 23.07.2015 gefasst (§10 Abs. 1 BauGB).



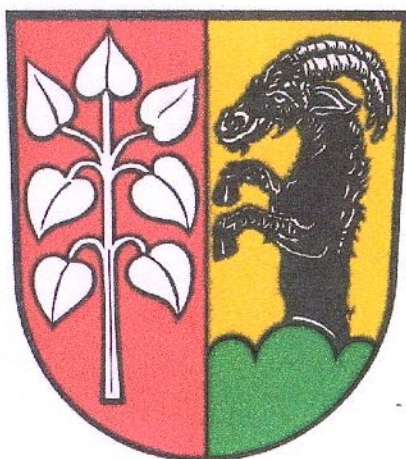
Schwinging, den 07.08.2015  
Georg Kaindl  
Georg Kaindl, 1. Bürgermeister

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).



Schwinging, den 07.08.2015  
Georg Kaindl  
Georg Kaindl, 1. Bürgermeister

Gemeinde Schwinging, VG Pürgen



4. Änderung:  
Bebauungsplan  
"Osterfeld"

Planzeichnung: 1:1000

Planverfasser:

Johann Müller-Hahl  
im Bureau für Architektur  
Kreuthoferstraße 14a  
86899 Landsberg  
Tel.: 08191-942684  
info@bureau-f-a.de



Plandatum: 28.05.2015 Planstand Entwurf

Die Gemeinde Schwinging 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:

- Teil 1 - Planzeichnung
- Teil 2 - Planzeichen
- Teil 3 - verbindliche Systemschnitte
- Teil 4 - Text
- Teil 5 - Verfahrenshinweise