

**A Festsetzungen**

**1 Geltungsbereich**

- 1.1 Grenze des Geltungsbereiches
- 1.2 Grenze des Geltungsbereiches der 4. Änderung
- 1.3 Grenze des Geltungsbereiches der 1. - 3. 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 Baureaum, z. B. 150 m² Es wird eine maximale Grundfläche (GR in m²) je Baureaum festgesetzt.
- 2.3 Überschreitungen der GR durch erdgeschossige Bauteile (Erker, Wintergärten) von insgesamt maximal 15 m² Grundfläche sind pro Baureaum 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 verkehrsfreie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und verkehrsfreie 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. Versorgungsleitungen des Nieder- und Mittelspannungsnetzes sind unterirdisch zu führen. Die Aufstellung von Stromverteilerkästen hat auf den Baugrundstücken zu erfolgen.

**3. Baulinien 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 Dachdeckung 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, Dachschneit**

Dachaufbauten sind als Zwerchgiebel bzw. Widerkehr oder einzeln stehende Gauben gestattet. Pro Dachseite sind für Dachaufbauten max. 50 % der Dachlänge zulässig. Negative Dachschneit 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 auslinden.

**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 Puttdach 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 (Schotterrasen, Pflasterrasen, 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**  
Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor. Sie sind eigenverantwortlich von den Bauherren zu überprüfen. An Hanglagen ist mit stauendem 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**  
Amtliches Katasterblatt als digitale Datei des Vermessungsamtes Landsberg.

**11. Planzeichnungen**  
Die Planzeichnungen sind digital erstellt. Kopien sind nur bedingt zur Maßnahme geeignet. Eine Gewährleistung für Maßnahme besteht nicht.

**Verfahrenshinweise**

- 1. Der Gemeinderat Schwifting hat in seiner Sitzung vom 25.05.2023 beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Aldorf im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen. Der Änderungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx ostlich bekannt gemacht ( 2 Abs. 1 BauGB).
- 2. Die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2) erfolgte vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx und die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx.
- 3. Der Billigungsbeschluss zum Zwecke der erneuten öffentlichen Auslegung wurde am xx.xx.xxxx gefasst.
- 4. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx. Auf die Auslegungsfrist wurde durch ortsbüchliche Bekanntmachung am xx.xx.xxxx hingewiesen.
- 5. Die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx.
- 6. Der Gemeinderat Schwifting hat am xx.xx.xxxx die 3. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung, beide in der Fassung vom xx.xx.xxxx gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwifting, den xx.xx.xxxx  
.....  
(Siegel) (Heike Schappele, Erste Bürgermeisterin)

Die ortsbüchliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am xx.xx.xxxx; 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 xx.xx.2023 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schwifting, den xx.xx.2023  
.....  
(Siegel) (Heike Schappele, Erste Bürgermeisterin)

Gemeinde Schwifting, VG Pürgen

**4. Änderung**

**Bebauungsplan "Aldorf"**



Planzeichnung 1:1000

Planfertiger:

Müller-Hahl & Becherer  
Architekten PartGmbB  
Alte Bergstraße 495  
86899 Landsberg  
Tel.: 08191-942684

Plandatum: 29.06.2023 Entwurf

Die Gemeinde Schwifting erfasst 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

Gemeinde

# SCHWIFTING

VG Pürgen, Landkreis Landsberg a. Lech



(Einfacher) Bebauungsplan :

**„ALTDORF“**

## 4. Änderung

Planfertiger

Müller-Hahl & Becherer  
Architekten PartGmbB  
Alte Bergstraße 495  
86899 Landsberg / Reisch

Plandatum

29.06.2023

Entwurf / Billigungsbeschluss

## Begründung

Inhalt :

- 1 Planungsanlass und Verfahren
- 2 Bestand und ortsgestalterische Situation
- 3 Inhalt der 4. Änderung
- 4 Eingriffsregelung / Umweltprüfung

## 1. Planungsanlass und Verfahren:

Die vierte Änderung des Bebauungsplanes Altdorf betrifft nur die Kindergartengrundstücke FINr. 78 /4 und 478; auf FINr.78 wird nur der bestehende Kinderspielplatz mit Planzeichen eingetragen; auf FINr. 78 / 4 wird die Baugrenze erweitert und die max. zulässige Grundfläche auf GR = 700 m<sup>2</sup> erhöht. Mit dieser Aktualisierung des B.Planes wird das Baurecht geschaffen für die dringend notwendige Erweiterung des bestehenden Kindergartens in eine Kindertagesstätte mit Kinderkrippe und Kinderhort incl. Mittagsbetreuung mit Mittagessen.

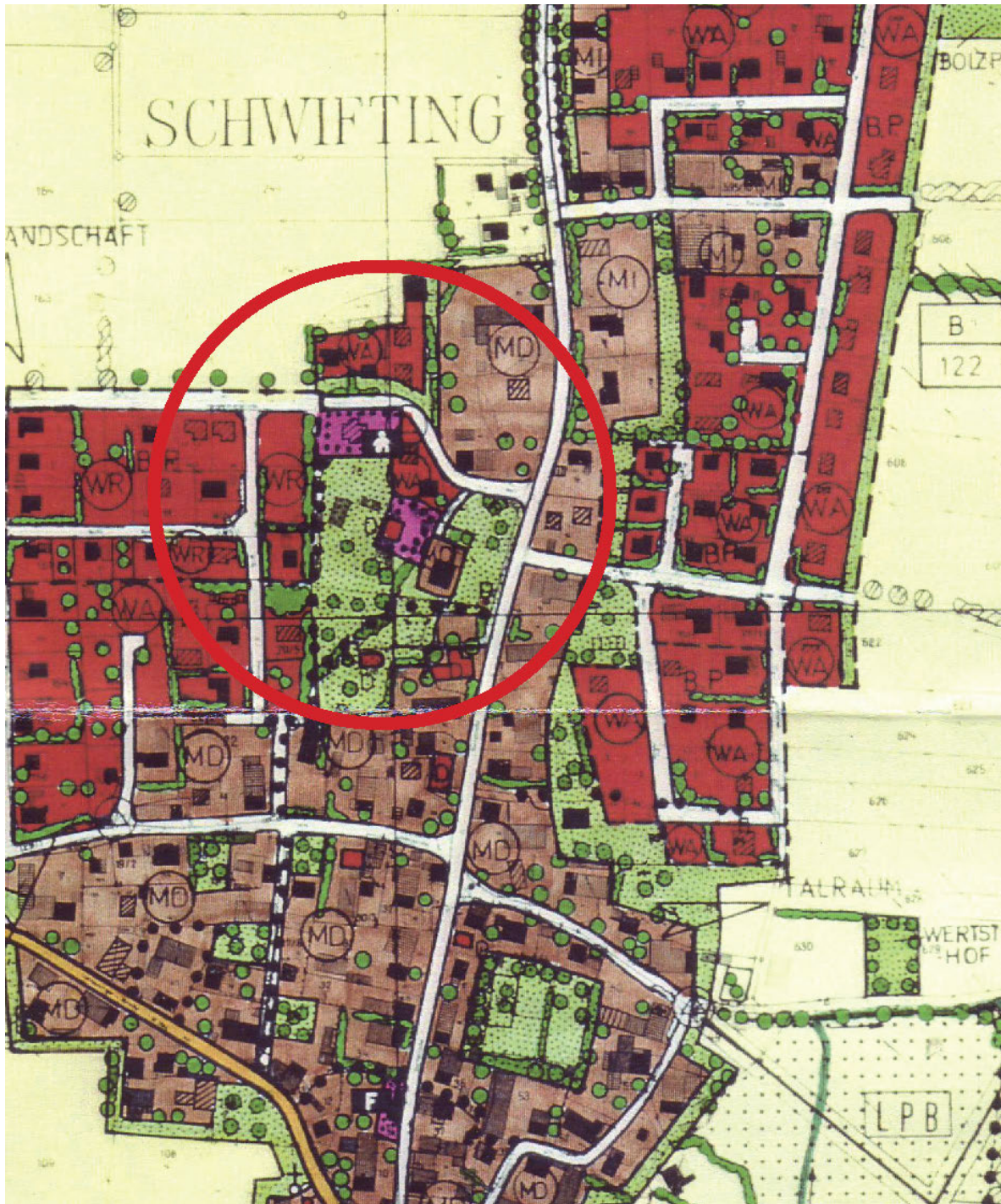
Von der Gemeinde wird das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB gewählt. Die Grundzüge der Planung werden durch diese 4. Änderung nicht berührt. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Der bestehende Kindergarten St. Margareta der Gemeinde Schwifting (mit aktuell 3 KiGa Gruppen) soll / muss zu einer Kindertagesstätte mit einer Kinderkrippe und einem Kinderhort erweitert werden. Das Wachstum der Gemeinde Schwifting durch das neue Baugebiet Schwifting West 1 und 2 macht diese Erweiterung erforderlich. Auch die vom Gesetzgeber verpflichtend geforderte Bereitstellung von Krippenplätzen, von KiGa Plätzen und von Hortplätzen bedingt diese Erweiterung. Das Raum- und Funktionsprogramm für die Erweiterung ist mit dem LRA LL abgestimmt und der Gemeinderat hat dem Flächenlayout/ dem Vorentwurf für die KiTa Erweiterung bereits zugestimmt.

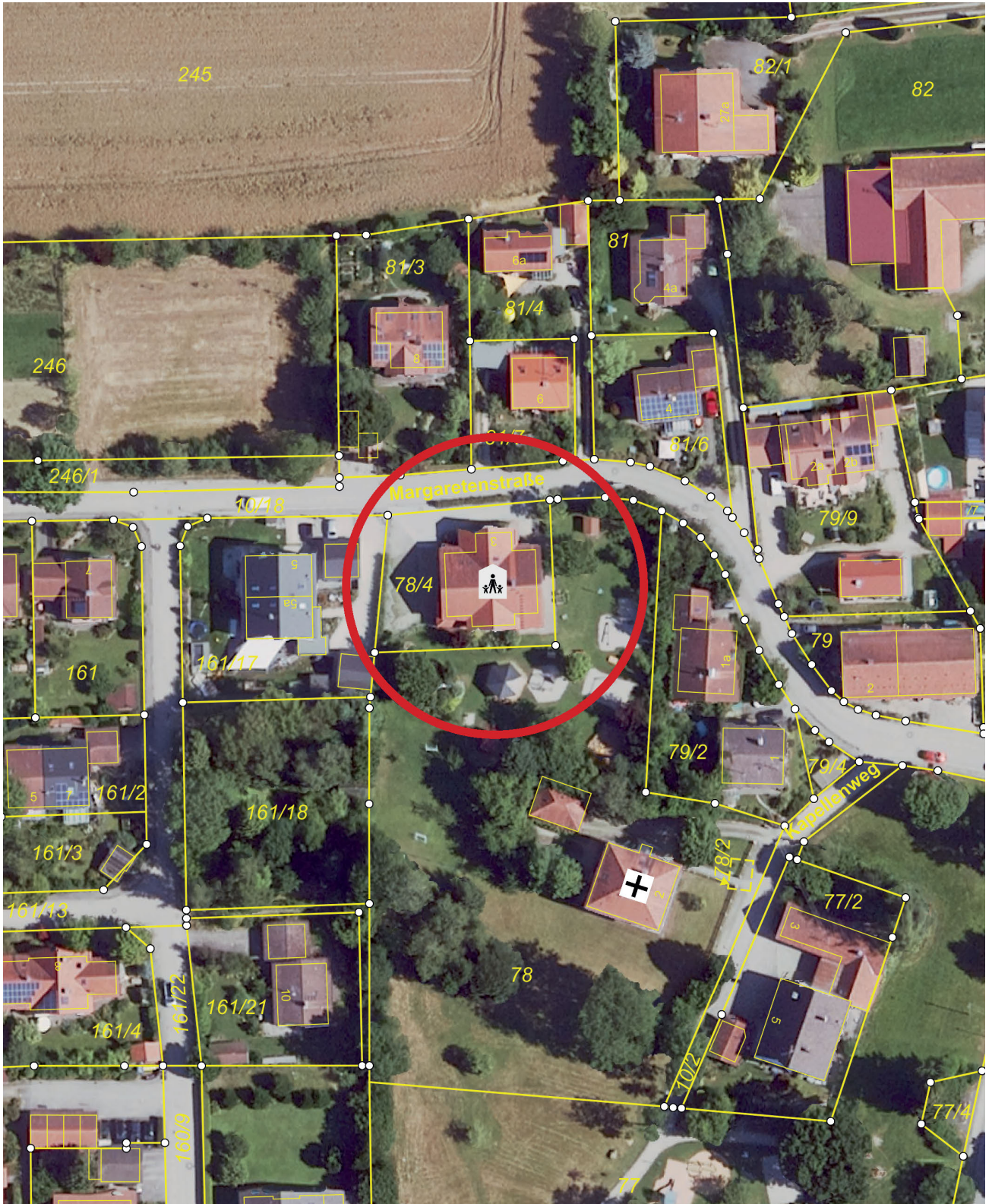
Das Grundstück wird von der Katholischen Kirchenstiftung in Erbpacht der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Die Kirchenverwaltung hat sich in der Sitzung vom 21.06.2023 dafür ausgesprochen, den weiter benötigten Platz der Gemeinde Schwifting in Erbpacht zuzusprechen. Vom Bistum Augsburg dürfte nun ein entsprechender Vertragsentwurf in der nächsten Zeit zugestellt werden.



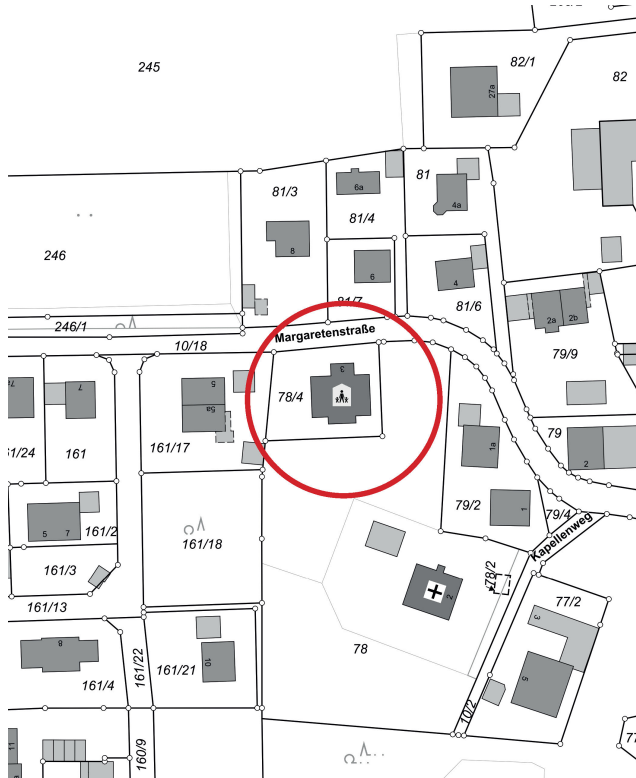
bestehender Kindergarten von Südosten



Ausschnitt Flächennutzungsplan:  
Gemeinbedarfsfläche Kindergarten

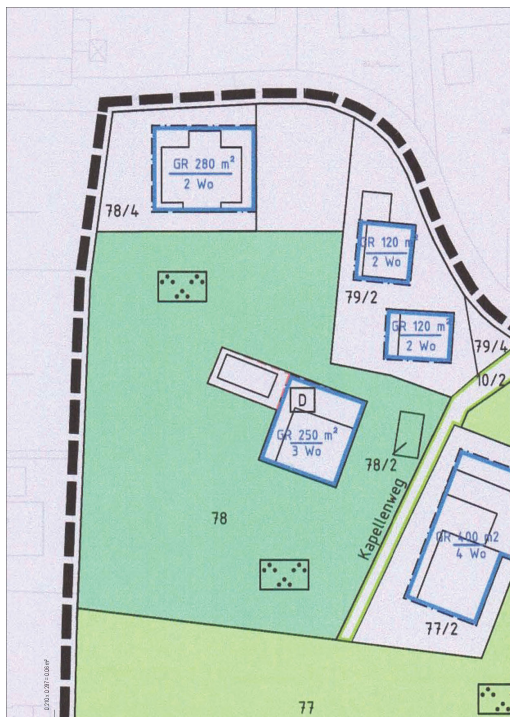


Luftbild mit bestehendem Kindergarten St. Margareta



## 2. Bestand und ortsgestalterische Situation

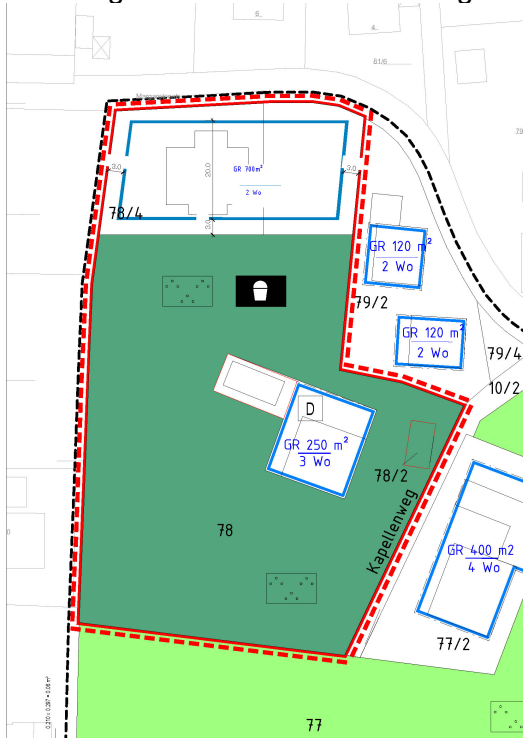
Der Bebauungsplan „Altdorf“ ist in der ursprünglichen Fassung vom 12.12.2007 in diesem Bereich gültig. Dieser Teilbereich des Grundstücks der Kindertagesstätte wird in diesem 4. Änderungsverfahren nun entsprechend geändert.



Planausschnitt aus bestehendem, rechtskräftigen B.Plan Altdorf

### 3. Inhalt der 4. Änderung:

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Altdorf“ wird die bauliche Umsetzung der Erweiterung des Kindergartens zu einer Kindertagesstätte baurechtlich ermöglicht. Die Änderung erfolgt in der Art, dass der Bauraum vergrößert wird durch die Verlagerung g der Baugrenzen und die Vergrößerung der zulässigen, maximalen Grundfläche auf 700 m<sup>2</sup>. Die baugestalterischen Festsetzungen des B.Planes bleiben vollumfänglich erhalten.



Planausschnitt der Gebietsabgrenzung zur 4. Änderung des B.Planes Altdorf

### 4. Eingriffsregelung / Umweltprüfung:

Die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG kam zur Anwendung; im Rahmen der vereinfachten Vorgehensweise zur Beurteilung des Eingriffes wurde jedoch 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 BauG).

Mit der Einführung einer generellen Umweltprüfung als Bestandteil des Aufstellungsverfahrens werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1 a die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Nach der Durchführung der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

#### 4.1 Ermittlung und Bewertung der Belange für die Umweltprüfung

##### 4.1.1

Auswirkung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt:

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich innerhalb bereits größtenteils bebauten Ortsbereichen; die Aufstellung dieses B.Planes ist notwendig zur Erweiterung des bestehenden Kindergartens.

## 4.1.2

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden FFH- und Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

## 4.1.3

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung insgesamt: Aufgrund der geringfügigen Änderungen ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

## 4.1.4

Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Aufgrund der geringfügigen Änderungen ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen. Die denkmalgeschützten Gebäude sind gesondert kartiert und die Umgebung der beiden Kirchen und des ehemaligen Pfarrhofes ist durch öffentliches Grün dauerhaft gesichert.

## 4.1.5

Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Durch die Umsetzung der Regelungen durch den Bebauungsplan, der damit verbundenen Gebäudeerweiterung und durch die gesetzlichen Regelungen des GEG werden nur geringfügig höhere Emissionen frei. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen ist durch die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Landsberg am Lech und die Abwasserbeseitigung ist durch die Kanalisation des AZV „Pürgener Gruppe“ sichergestellt.

## 4.1.6

Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien, sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

## 4.1.7

Auswirkungen auf die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Pläne:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf umweltbezogene Pläne.

## 4.1.8

Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Luftqualität.

## 4.2 Umweltschützende Belange – Eingriffsregelung

Die vorhandenen Grünstrukturen auf den betroffenen, halböffentlichen Grundstücken werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich der Grünflächen stellen sicher, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft gering ausfallen werden.

Nach der Durchführung der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

## 4.3 Monitoring – Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Gemeinde Schwifting beabsichtigt die Umweltauswirkungen ihrer Planungen regelmäßig zu überprüfen. Sollten sich unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen aus der Umsetzung der Bebauungsplanes ergeben, wird die Gemeinde Schwifting geeignete Abhilfemaßnahmen einleiten.

Reisch, den 29.06.2023

Schwifting, den .....2023

Planer:  
Dipl.-Ing. Architekt Johann Müller-Hahl

Gemeinde:  
1. Bürgermeisterin Heike Schappele