



M 1:750

GRZ 0,25	II + DG
EH, DH	6,50 m
SD	20° - 26°

Bebauungsplan "An der Lindachstraße I"

Die Gemeinde Schwaigen erlässt aufgrund der §§ 9, 10, 12 und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) den Bebauungsplan

„An der Lindachstraße I“

als Satzung.

I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten als Obergrenzen.

Nutzungsschablone:

Grundflächenzahl	Zahl der Geschosse
Bauweise	
EH = Einzelhaus,	Wandhöhe max.
DH = Doppelhaus	
Dachform	Dachneigung
(SD = Satteldach)	

Das Dachgeschoss DG ist nicht als Vollgeschoss zulässig.

3. Bauweise & Flächen für Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 & 4 BauGB)

3.1 Baugrenze

3.2 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
Garagen, Carports und Stellplätze sind auf dem eigenen Grund und Boden nachzuweisen und dürfen auch außerhalb der Baugrenzen stehen.

3.3 Nebenanlagen
Nebenanlagen sind im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig. Zur Straße hin müssen Nebenanlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenze stehen.

3.4 Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen die zulässige Grundfläche nach §19 BauNVO um bis zu 70% überschreiten. Wasserdurchlässige Flächen wie Rasengittersteine, Wassergebundene Kiesdecke und Rasenfugensteine mit mind. 2 cm Fuge und Schotterrassen werden nur zu 50% angerechnet.

3.5 Terrassen und Balkone dürfen die zulässige Grundfläche nach §19 BauNVO um bis zu 20% überschreiten.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 21, 6 BauGB)

- 4.1 Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- 4.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie

5. Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Flächenbefestigungen im allgemeinen Wohngebiet und innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind nur mit Materialien zulässig, die einen SRI-Wert (Solar Reflectance Index) von mehr als 0,35 aufweisen. Sämtliche befestigte Freiflächen, Zufahrten und Stellplätze in den Baugebieten und in den Grünflächen sind mit versickerungsfähigen Oberflächen auszuführen.

5.2 Private zu begrünende Flächen sind als Rasenflächen, Stauden- oder Gehölzpflanzungen auszubilden. Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum lokaltypischer Sorte fachgerecht zu pflanzen

6. Niederschlagswasser

6.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück über bewachsenen Oberboden zu versickern und über einen Notüberlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen, sofern der anstehende Untergrund eine Durchlässigkeit > 5*10⁻⁶ aufweist und eine Gefährdung Dritter durch das hydrogeologische Gutachten ausgeschlossen wird. Sollte eine der genannten Bedingungen auf einer Parzelle nicht erfüllt sein, ist eine gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal entsprechend den Vorgaben aus dem Niederschlagswasserbeseitigungskonzept in den öffentlichen Regenwasserkanal zulässig. Die Notüberläufe der Versickerungsanlagen bzw. Drosselabläufe der Rückhalteräume werden über einen Regenwasserkanal in der Lindachstraße an den bestehenden Kanal der Birkenallee angeschlossen. Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Mulden-Rigolen-Versickerung vorgesehen. Bei der Wahl der Niederschlagswasserbeseitigung sind die Vorgaben aus dem Niederschlagswasserbeseitigungskonzept und dem hydrogeologischen Gutachten zu berücksichtigen.

6.2 Dimensionierung der Versickerungsanlagen:

- 6.2.1 Die Versiegelung der Außenanlagen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken und mit möglichst wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 6.2.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dachflächen sind nicht zulässig.

7. Abstandsflächen

Abstandsflächen sind nach der jeweils geltenden Fassung der Bayerischen Bauordnung einzuhalten

8. Sonstiges

- 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 8.2 Firstrichtung der Gebäude

I. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

Für die örtlichen Bauvorschriften wird auf die Ortsgestaltungssatzung verwiesen.

Hinweise durch Text und Planzeichen

1. Es wird auf die Ortsgestaltungssatzung von Schwaigen hingewiesen.

2. Sonstiges

- 2.1 Vorschlag für Bebauung
- 2.2 Gebäudebestand
- 2.3 Flurgrenzen

III. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.06.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 b beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2021 bis 09.08.2021 beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.06.2021 wurde mit der Begründung vom 24.06.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2021 bis 09.08.2021 öffentlich ausgelegt.
3. Die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 22.09.2021 hat in der Zeit vom 18.10.2021 bis 04.11.2021 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB).
4. Die Gemeinde Schwaigen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.12.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.09.2021 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Schwaigen, den 23.12.2021

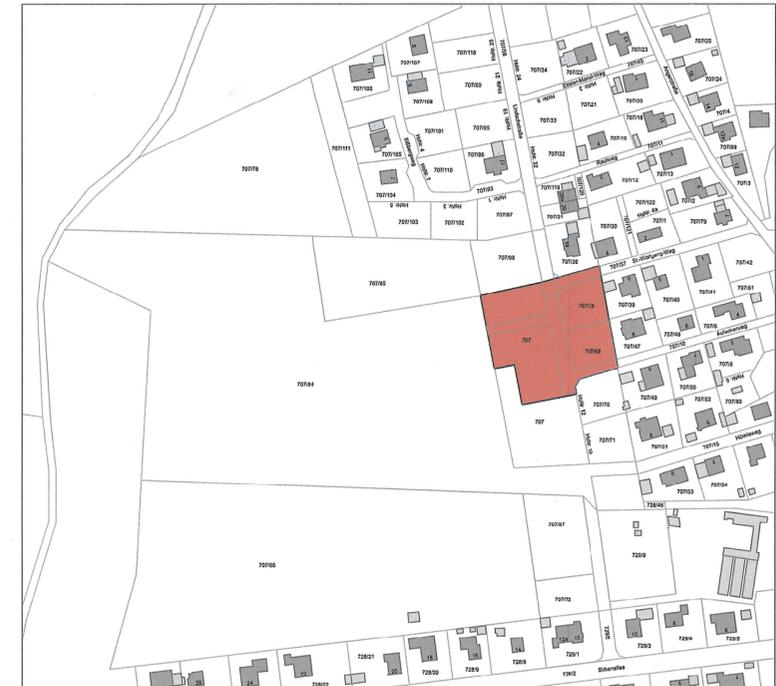
Hubert Mangold, Erster Bürgermeister



5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 23.12.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Schwaigen, den 23.12.2021

Hubert Mangold, Erster Bürgermeister



M 1:3000

Gemeinde Schwaigen

Bebauungsplan
"An der Lindachstraße I"

Planfertiger: DIE STADTENTWICKLER GmbH
Am Bleichanger 33
87600 Kaufbeuren
0049 (0) 8341 9976467
info@diestadtentwickler.com

Stand: 22.09.2021

Nordpfeil: N