



Gemeinde Schwaigen

4. Änderung des Bebauungsplans Beiderseits des Birkenweges

Teil B - Satzungstext

Planfertiger: Die Stadtentwickler GmbH
Ludwigstraße 22
87600 Kaufbeuren
info@diestadtentwickler.com

Aufgestellt : 16.09.2025

VORABZUG

VORENTURF
i.d.F. vom 20.02.26

Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde Schwaigen erlässt gemäß § 2 Abs.1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches – BauGB, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO -, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO - und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNVO – diesen Bebauungsplan als Satzung:

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich vollumfänglich alle bisherigen Festsetzungen des seit dem 28.08.1972 rechtsgültigen Bebauungsplanes für das Gebiet beiderseits des Birkenweges zwischen der Gemeindestr. Flst. Nr. 698 und dem privatem Flst. Nr. 2593/2 in Grafenaschau, Gemeinde Schwaigen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung in Teil A.

1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächen

2.1.1

Die höchstzulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO beträgt für die Teilflächen WA₁ und WA₂ jeweils 150 m².

2.1.2

Die höchstzulässige Grundfläche für Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO beträgt im gesamten Plangebiet 525 m².

2.2 Zahl der Geschosse

Im gesamten Plangebiet sind höchstens zwei Geschosse gem. Art. 2 Abs. 7 BayBO zulässig.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

3.1.1

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

3.1.2

Die Baugrenzen können ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile um bis zu 1,0 Meter überschritten werden.

3.1.3

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen gem. Planzeichen A. Ziff. 3.2 zulässig.

4 Abstandsflächen

Es gilt die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 Bayerischen Bauordnung (BayBO).

5 Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft

5.1 Private Grünfläche

5.1.1

In den mit Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen sind die bestehenden Bepflanzungen zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen spätestens ein Jahr nach Ausfall zu ersetzen.

5.1.2

Erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen zu den Gebäuden sind in den durch Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen zulässig. Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

5.1.3

Es sind nur einheimische Bäume- und Gehölze zulässig.

6 Stellplätze

6.1

Für Garagen und Stellplätzen gelten die Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schwaigen in der jeweils gültigen Fassung.

6.2

Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze im Bereich der festgesetzten Grünfläche zugelassen werden.

Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Ortsgestaltung

Zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Schwaigen in der jeweils gültigen Fassung.

Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler vor. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).

Artenschutz

Zäune sind möglichst ohne Sockel auszuführen und sollen zum Schutz von Kleinsäugetieren eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm aufweisen. Fensterschächte sind mit insektensicheren Gittern abzudecken und Kellerabgänge so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen. Glasflächen ab einer Größe von 4 m² sind mit geeigneten Maßnahmen vor Vogelschlag zu sichern (Greifvogelsilhouetten sind nicht ausreichend). Die Beleuchtung der Außenbereiche ist insektenfreundlich auszuführen (Lichtfarbe 2700 - 3000 K, Abstrahlung nach oben vermindern, wenn möglich Bewegungsmelder einsetzen).

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Der Gemeinderat Schwaigen hat in der Sitzung vom 15.09.2025 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.09.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Unterrichtung und Anhörung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf dieses Bebauungsplanes hat vom ... bis ... stattgefunden-

3. Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

5. Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom ... bis stattgefunden.

6. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 31 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom ... wurde vom Gemeinderat Schwaigen am ... gefasst.

Schwaigen ...

.....

Hubert Mangold, Erster Bürgermeister

7. Bekanntmachung

Die Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am

Schwaigen ...

.....

Hubert Mangold, Erster Bürgermeister