



Gemeinde Schwaigen

4. Änderung des Bebauungsplans Beiderseits des Birkenweges



Teil B - Satzungstext

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

Aufgestellt : 15.09.2025

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 sowie Garage und Stellplätze nach § 12 BauNVO beträgt im gesamten Plangebiet 670 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

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.

5.2

Notwendige Gehölzfällungen sind nur außerhalb der Brutzeit zulässig, d.h. jeweils zwischen Oktober und Februar.

5.3

Für Neupflanzungen sind nur einheimische Bäume- und Gehölze zulässig.

5.4

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

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 mit Planzeichen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

6.3

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

7 Grundwasser

7.1

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

7.2

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher

hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

8 Überflutungsschutz

8.1

In den mit Planzeichen als „zu erhaltende Private Grünflächen“ festgesetzten Bereichen ist die dauerhafte Lagerung von Gegenständen, welche im Fall von Starkregen den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, nicht zulässig.

8.2

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tieferliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

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.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für

das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

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 Kleinsäugern 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).

Brandschutz

Gemäß Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V, ist für das Plangebiet eine Löschwassermenge von mind. 800 l/min über zwei Stunden bei einem Fließdruck von 2 bar als Grundschutz erforderlich.

Um eine Personenrettung ohne Verzögerung durchführen zu können, ist in einem Abstand von maximal 75 m zum Objekt als Erstentnahmestelle ein Überflurhydrant (schneereiche Region) vorzusehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen mit Fahrzeugen der Feuerwehr, mit einem Gesamtgewicht von 16 Tonnen, direkt angefahren werden können.

Die Flächen für die Feuerwehr sind gemäß der als technische Baubestimmung (BayTB) eingeführten Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auszubilden. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der

Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert (auch im Winter) befahren werden können. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) anzuordnen. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind (Art. 5 Abs. 1 Satz 4 BayBO).

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. „Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

Baugrund

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Grundwasser

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Altlasten und Bodenschutz

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Vorsorgender Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.

Emissionen

In der Umgebung des Plangebietes sind landwirtschaftliche Flächen vorhanden, deren Emissionen wie Gerüche, Staub und Lärm (z.B. durch Traktoren, Erntemaschinen oder Tierhaltung) gelten als „ortsüblich“ und müssen insoweit geduldet werden.

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 Auslegung (§ 13 Abs. 2 i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.03.2026 wurde mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 30.03.2026 bis 30.04.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit vorgehalten (Auslegung der Planunterlagen in Papierform) im Rathaus der Gemeinde Schwaigen während der Amtsstunden am Montag und Donnerstagnachmittag von 14 bis 17 Uhr sowie in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Ohlstadt zu allgemeinen Dienststunden bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB)

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 30.03.2026 bis 30.04.2026 beteiligt.

4. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Gemeinde Schwaigen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.07.2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.03.2026 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Schwaigen, 14.07.2026



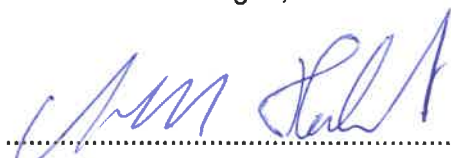
Hubert Mangold, Erster Bürgermeister



5. Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 20.07.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Schwaigen, den 21.07.2026



Hubert Mangold, Erster Bürgermeister

