

Die Gemeinde Schwangau erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 133), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl S. 434) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) folgenden Bebauungsplan für das Gebiet "Alterschrofen" als

S A T Z U N G

§ 1

Inhalt des Bebauungsplans

Für das obengenannte Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 09.02.1998.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als:
 - 1.1 Reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauNVO,
 - 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO,
 - 1.3 Sondergebiet-Sanatorium, Schwesternwohnheim, § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO.
2. Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffer 4 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Ziffer 5 Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Unter Hinweis auf § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB werden die Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude im WR- und WA-Gebiet mit maximal 3 WE begrenzt. Anstelle einer WE können auch eine Ferienwohnung oder zwei Gästezimmer eingerichtet werden, sofern auf Dauer eine Vermietung an einen wechselnden Personenkreis sichergestellt ist.
Im übrigen gilt Bestandsschutz.
4. Für das Gebiet des Geltungsbereiches wird gemäß § 22 BauGB festgesetzt, daß die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes -WEG-), von Wohnerbbaurecht oder Teilerbbaurecht (§ 30 WEG) und von Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) der Genehmigung unterliegt.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschoßzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) bestimmt.

- 1.1 Für das Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Reinen Wohngebietes (WR) gilt folgende Regelung:
- a) Bei Grundstücksgrößen bis 800 m² darf die Grundflächenzahl (GRZ) höchstens 0,2 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) höchstens 0,40 betragen.
 - b) Bei Grundstücken bis 1 200 m² darf die GRZ höchstens 0,18 und die GFZ 0,30 betragen.
 - c) Bei Grundstücken über 1 200 m² darf die GRZ höchstens 0,15 und die GFZ 0,30 betragen.
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wie folgt festgesetzt:
- a) Bei Grundstücksgrößen bis 800 m² darf die Grundflächenzahl (GRZ) höchstens 0,2 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) höchstens 0,45 betragen.
 - b) Bei Grundstücksgrößen bis 1 200 m² darf die GRZ höchstens 0,18 und die GFZ höchstens 0,40 betragen.
 - c) Bei Grundstücksgrößen über 1 200 m² darf die GRZ höchstens 0,15 und die GFZ höchstens 0,35 betragen.
2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne von § 17 BauNVO.

§ 4 Bauweise

- 1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO).
- 2. Es sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

§ 5 Größe der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen mindestens 800 m² groß sein.

§ 6 Garagen - Tiefgaragen

- 1. a) Für die in § 19 Abs. 4 Ziffer 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen dürfen die in § 3 Abs. 1 festgelegten Grundflächenzahlen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO um 80 % überschritten werden. Die vorgenannten Anlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, sofern vom Straßenrand bei direkter Zufahrt mindestens 5,00 m Stellplatzfläche vor dem Gargentor eingehalten wird.
- b) Ist die Errichtung einer Garage nach Art. 7 Abs. 4 BayBO nicht möglich und ergeben sich kürzere Abstandsflächen als die nach Art. 6 Abs. 4 BayBO, so werden diese nach Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO im Bebauungsplan festgesetzt und mit 1,50 m vermaßt.
Diese grenznahen Garagen sind wie Grenzgaragen gemäß Art. 7 Abs. 4 BayBO zu bemessen, wobei die Dachneigung dieser Garagen maximal die des Hauptgebäudes betragen darf, nämlich 22 bis 25°, siehe § 7 Ziffer 1 dieser Satzung.

2. Vom öffentlichen Straßenraum haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Sofern dies in begründeten Fällen nicht erreicht wird, ist neben der Garage ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen. Der vorgenannte Abstand von 5,00 m darf auch unterschritten werden, wenn die Garagen oder überdachten Stellplätze mit ihrer Längsseite parallel zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden.
3. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig.
4. Für Garagen sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben.
5. Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen, mindestens zwei Stellplätze pro WE bzw. mindestens ein Stellplatz pro Ferienwohnung bzw. Gästezimmer. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Bei mehr als sechs erforderlichen Stellplätzen ist eine Tiefgarage anzuordnen bzw. im Gebäudebestand unterzubringen. Dabei sind folgende Bedingungen zu beachten:

Tiefgaragen, soweit sie außerhalb der Hauptgebäude liegen, sind mit einer mindestens 0,40 m dicken Humusschicht zu überdecken und einzugrünen.

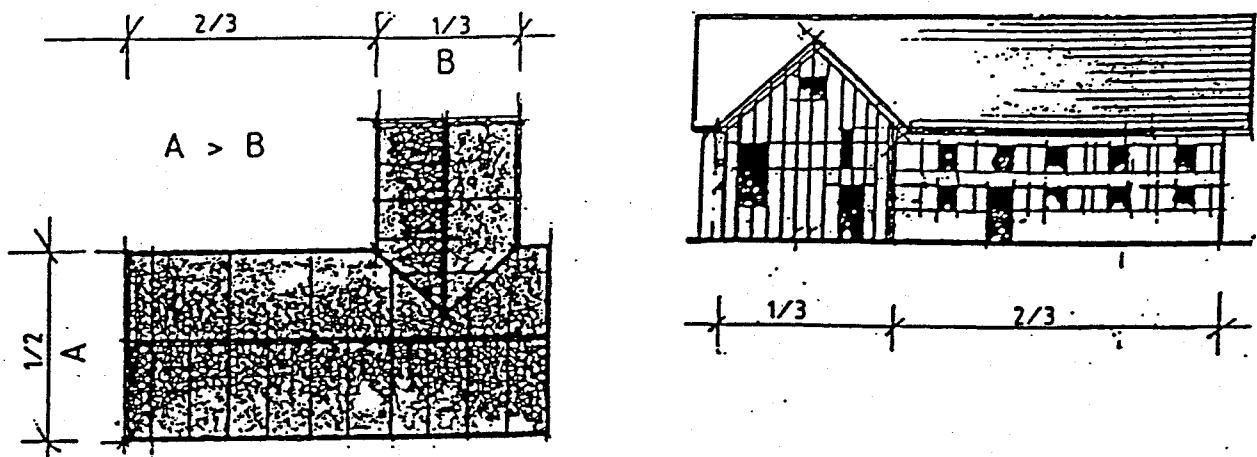
Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind zu überhauen. Die Überdachungen sind denen der Hauptgebäude anzupassen. Diese Nebengebäude können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
6. Sofern Doppelgaragen an einer Grundstücksgrenze aneinandergelagert werden, sind die Garagenzufahrten entlang der Grenze durch einen mindestens 1,50 m breiten bepflanzten Grünstreifen zu gliedern.

§ 7 Gestaltung der Gebäude

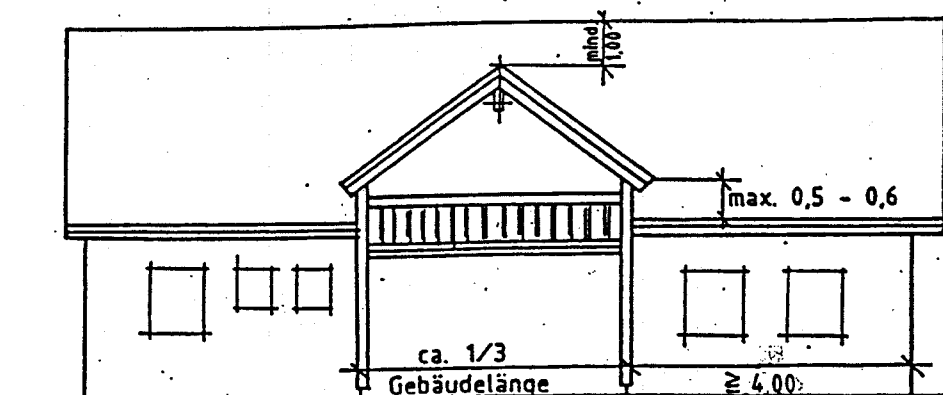
1. Für sämtliche Gebäude des WR- und WA-Gebietes sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis 25° zulässig. Soweit im Plangebiet bei vorhandenen Gebäuden die Dachneigung abweicht, gilt Bestandsschutz.
2. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten. Für untergeordnete Bauteile, wie Quergiebel, Wiederkehre, Garagen etc. kann die Firstrichtung abweichen.
3. Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in naturziegelroter Farbe zu erfolgen.
4. Kniestöcke/Wandhöhe:
 - 4.1 Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschoßen darf der Kniestock nicht über 0,50 m hoch ausgebildet werden, es sei denn, daß das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß ausgeführt wird.

- 4.2 Bei Gebäuden, bei denen das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß ausgebildet werden soll (ID) darf der Kniestock max. 2,30 m hoch sein.
- 4.3 Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 0,35 m hohen Kniestock aufweisen, es sei denn, sie sind mit dem Hauptgebäude verbunden.
- 4.4 Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußfette, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Die Sparren sind unmittelbar auf diese Fußpfetten aufzulegen.
- 4.5 Die Wandhöhe wird bei zweigeschoßigen Gebäuden mit max. 6,65 m festgesetzt. Die Definition der Wandhöhe ergibt sich aus Art. 6 Abs. 3 Satz 2 der BayBO.
5. Der Dachüberstand beträgt an der Giebel- und Traufseite 1,60 m bis 1,00 m, bei Garagen und Nebengebäuden mindestens 0,60 m.
6. Die Höhenlage der Gebäude wird in der Straßenplanung festgelegt. Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes darf dabei 0,30 m über dem Niveau der davor liegenden Straße liegen, gemessen im Eingangsbereich.
7. Dachaufbauten, wie stehende Gauben, Schleppegauben und dgl. sind nicht zulässig. Sonstige Dachaufbauten, wie Zwerchgiebel, Standgiebel/Quergiebel, Wiederkehr und dgl. sind im Dachraum über dem II. Vollgeschoß nicht zulässig. Soweit sie im Dachgeschoß über dem Erdgeschoß erforderlich werden, sind sie gemäß nachfolgenden Rahmenbedingungen zu gestalten.

Wiederkehr



Standgiebel / Quergiebel



8. Die Gebäudelänge darf Pro Gebäude nicht mehr als 16,00 m, die Gebäudebreite nicht mehr als 11,50 m betragen.
Bei Hauptgebäuden muß die Gebäudelänge um mindestens 15 % länger sein, als die Gebäudebreite.
9. Hinweise bei der Gestaltung der Gebäude:
 - 9.1 Bei der Außengestaltung sollen möglichst nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich verwendet werden. Als Ausnahme sind Gebäude in üblicher Holzbauweise mit senkrechter Holzschalung und ohne Vorhölzer auszuführen. Sonstige Bauelemente, wie Türen, Läden, Giebel- und Kniestöcke und Balkonverkleidungen sollen aus Holz mit einer naturfarbenen Oberflächenbehandlung bzw. mit ortsüblich deckendem Farbanstrich ausgeführt werden. Farblich abgesetzte Gebäudesockel sind zu vermeiden.
 - 9.2 Die Verwendung von Glasbausteinen oder Profilgläsern sollte unterbleiben.
 - 9.3 Die Giebelfenster sind von der Unterkante der Sparren mindestens 0,30 m abzusetzen und müssen eine rechteckige Form aufweisen.

§ 8 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Holzzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 0,90 m bis 1,20 m zulässig. Die Zäune müssen vor den Pfosten durchlaufen. Einfriedungsmauern, insbesondere Betonmauern sind unzulässig.

§ 9 Aufschüttungen

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.
2. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke so anschließen, daß keine Stützmauer und keine künstliche Böschung erforderlich wird.
3. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschoßes sind ausnahmslos unzulässig.

§ 10 Sichtdreiecke

Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen sowie Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.

§ 11 Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nichtüberbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begrünen.

...

2. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische oder standortgerecht Arten verwendet werden.
3. Die in der Bebauungsplanzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB festgesetzten Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei eventuell erforderlichen Bauarbeiten zu schützen. Abgänge sind durch Gehölze der nachfolgenden Artenliste zu ersetzen.
4. Pro 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm oder Laubbaum gemäß Artenliste I) zu pflanzen.
5. Für die Bepflanzung sind standortheimische Laubbäume und -sträucher sowie Obstsorten der nachfolgenden Gehölzauswahl zu verwenden.

a) Bäume, Spitzahorn (*Acer platanoides*),
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*),
Buche (*Fagus sylvatica*),
Esche (*Fraxinus excelsior*),
Vogelkirsche (*Prunus avium*),
Eiche (*Quercus robur*),
Winterlinde (*Tilia cordata*),
Sommerlinde (*Tilia plathypyllos*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*),

b) Sträucher, Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Weißdorn (*Crataegus monogina*),
Heckenkirsche (*Lonicera xylosdeum*),
Schlehe (*Prunus spilosa*),
Faulbaum (*Ramnus frangula*),
Holunder (*Sambucus nigra*),
gemischter Schneeball (*Viburnum lantana*), sowie

c) Obstbäume,
Obstbaumhochstämme bzw. -halbstämme bei identischer Wuchsleistung:

Apfelsorten: Brettacher,
Jakob Fischer,
Schöner von Herrenhut,
Boskop,

Birnensorten: Oberösterreichische Weinbirne,
Schweizer Wasserbirne,
Gute Graue,

Zwetschgensorten: Hauszwetschge,
Hengstpflaume.

6. Bepflanzungshinweise und Qualitäten:

Der Mindeststammumfang (StU) bei Bäumen, gemessen in 1,00 m über dem Wurzelhals, muß 0,14 m betragen. Sträucher müssen mindestens zweimal verschult sein und eine Höhe von 0,60 m bis 1,00 m aufweisen.

...

7. Hinweis:

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen, insbesondere der Flächen für Gartenlandnutzung, Bepflanzung und Anordnung der Stellplätze (inclusive Material) ist vom Bauherrn in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan - mindestens im Maßstab 1 : 200 - verbindlich darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist (siehe auch Art. 5 BayBO). Dabei ist die Art der Bepflanzung den Textfestsetzungen der Satzung und der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

§ 12

Denkmalschutz

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

§ 13

Immissionsschutz

Zum Schutz gegen Verkehrslärm wird für die Wohngebäude der ersten Häuserzeile entlang der Parkstraße (St 2008) folgendes festgesetzt:

Bei Neubauten sowie bei Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden, die in die Bausubstanz wesentlich eingreifen, z. B. Grundrißänderungen oder Austausch von Außenbauteilen, sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 5 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 23.04.1991, Nr. II B 10-4132 DIN 4109/041/90) einzuhalten. Dimensionierungsgrundlage sind dabei die in Ziffer 7.3 der Begründung genannten Beurteilungspegel der Straßenverkehrsräusche.

Bei genehmigungspflichtigen oder anzeigepflichtigen Bauvorhaben ist der o.g. Schallschutznachweis notwendiger Bestandteil der Bauvorlagen.

Schlafräume sind grundsätzlich an der vom Verkehrslärm abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen. Ist dies nicht möglich, ist eine ausreichende Be- und Entlüftung der Schlafräume durch zusätzliche technische Einrichtungen, z. B. Schallschutzfenster mit integrierten Lüftungseinheiten, sicherzustellen.

§ 14

Hinweise und Empfehlungen

1. Landwirtschaftliche Immissionen

Die von der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Immissionen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsform zu erwarten sind, sind unvermeidlich und müssen geduldet werden. Für die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen die gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich ausgesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.

2. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

2.1 Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie nach den Umständen möglich und zumutbar zu halten.

- 2.2 Es sind sämtliche Wertstoffe, die in einem Betrieb regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 2.3 Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Ostallgäu zu überlassen.
Soweit eine Befreiung von der Biotonne erteilt wurde, ist die Eigenkompostierung entsprechend der Richtlinie zur Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang für die Biotonne auf den anschlusspflichtigen Grundstücken durchzuführen. Hierfür ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans ein geeigneter Kompostplatz nachzuweisen. Auf das Merkblatt (Kompostierung von Gartenabfällen) des Landratsamtes Ostallgäu wird verwiesen.

3. Oberflächenwasser, Grundwasser

- 3.1 Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwässer sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Soweit dies aufgrund der Bodengüte nicht möglich ist, sind entsprechende Sickereinrichtungen wie Rigolen, Sickerschächte, Regenwassersammelbecken und dgl. einzurichten.

Die Stellplätze und deren Zufahrten sollen als wassergebundene Decken ausgebildet werden. Grundsätzlich gilt dies auch für die Hauseingänge, Terrassen und dgl.

- 3.2 Unverschmutztes Regenwasser (Dachwasser) ist möglichst breitflächig in das Grundwasser einzuleiten.
- 3.3 Soweit eine Nutzung oberflächennahen Grundwassers zum Zwecke der Wärmege-
winnung über 50 kJ/s vorgesehen ist, muß hierzu vom Bauwerber Einverständnis mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten hergestellt werden.

4. Versorgungsleitungen

- 4.1 Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen, insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc., nur als Erdkabel erlaubt.
Den Bauherren wird empfohlen, für die Verlegung der Erdkabel der Deutschen Telekom auf eigene Kosten ein Leerrohr Durchmesser DN 50 zwischen Gebäude und Straße bzw. Verkehrsfläche zu verlegen.
- 4.2 Um ausreichend Baumpflanzungen entlang der Straßen entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, daß ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.

§ 15 Inkrafttreten

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Alterschrofen" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten für den Geltungsbereich der Neuaufstellung der Bebauungsplan "Alterschrofen", rechtsverbindlich seit 17.01.1969, und die 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 03.11.1976, außer Kraft.

Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplanes genehmigt worden sind oder den zum Zeitpunkt ihrer Ausführung geltenden baurechtlichen Vorschriften bzw. dem o. g. rechtsverbindlichen Bebauungsplan entsprochen haben, werden von dieser Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt. Bei Änderung der Vorhaben nach Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist jedoch letzteres zu beachten.

Schwangau, 16.06.98



(Sontheimer, Erster Bürgermeister)



Vom Gemeinderat beschlossen am 09.02.1998

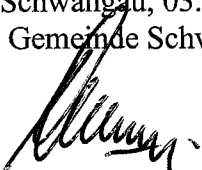
Die Satzung wurde in der Gemeindeverwaltung am 16.06.1998 zur Einsichtnahme niedergelegt.

Auf die Niederlegung wurde hingewiesen durch

- a) Bekanntmachung in der Allgäuer Zeitung vom 17.06.1998
- b) Anschlag an der Gemeindetafel vom 17.06.1998 bis 02.07.1998

Inkrafttreten am 17.06.1998

Schwangau, 03.07.1998
Gemeinde Schwangau



Sontheimer
1. Bürgermeister