

ERGÄNZUNGSSATZUNG
„Rechenmacherweg“ im Gemeindeteil Brunnen
gemäß § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB
vom _____

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.04.2007 (GVBl. S. 271) in Verbindung mit § 34 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 2004 (BGBl. I S. 1746), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. S.2) erlässt die Gemeinde Schwangau folgende Ergänzungssatzung:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Die Ergänzungssatzung „Rechenmacherweg“ im Gemeindeteil Brunnen der Gemeinde Schwangau umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 2473/1 sowie Teilflächen aus den Fl.-Nrn. 2473 und 2474 der Gemarkung Schwangau. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Ergänzungssatzung besteht aus dem von der Kreisplanungsstelle beim Landratsamt Ostallgäu ausgearbeiteten zeichnerischen Teil in der Fassung vom 11.02.2008 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Ergänzungssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 11.02.2008 beigefügt.

§ 3
Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb des in § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 4
Planungsrechtliche Festsetzungen

Auf den einbezogenen Flächen sind Wohngebäude mit fremdenverkehrlichen Nutzungen, landwirtschaftliche Nutzungen sowie kleinere nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig. Pro Wohngebäude sind jedoch nur max. 2 Wohnungen zulässig. Die fremdenverkehrliche Nutzung wird auf zusätzlich max. 2 Ferienwohnungen oder max. 4 Gästezimmer beschränkt wobei sichergestellt sein muss, dass eine Vermietung auf Dauer an einen wechselnden Personenkreis erfolgt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen und durch die Anzahl der zulässigen Geschosse.

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und sind möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren oder anzubauen.

Unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Bei Einmündungen sind innerhalb der Sichtdreiecke Sichtbehinderungen aller Art über 0,80 m Höhe über OK Straße unzulässig.

Bestehende Freileitungen und Gebäude haben Bestandsschutz.

Für private Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken dürfen nur heimische und standortgerechte Sträucher und Bäume der 2. Wuchsklasse oder Obstbäume verwendet werden.

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und deshalb nach § 906 BGB hinzunehmen.

Für das Gebiet der Ergänzungssatzung wird gemäß § 22 Abs. 1 BauGB bestimmt, dass eine Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG), von Wohnungserbbaurecht oder Teilerbbaurecht (§ 30 WEG) und von Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) der Genehmigung unterliegt.

§ 5

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es sind nur Satteldächer von 18° bis 26° Dachneigung, mit kleinteiligem, naturroten Dachziegelmaterial und max. 2 Vollgeschossen zulässig.

Der Kniestock über dem 2. Vollgeschoss darf max. 0,50 m betragen. Soweit das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt ist ein Kniestock mit max. 2,30 m zulässig.

Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss wird mit max. 30 cm über der Hinterkante der zugehörigen Erschließungsstraße in Höhe des Eingangsbereiches, im Überschwemmungsbereich mit mind. 784.00 ü.NN oder im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt.

Die max. Wandhöhe wird mit max. 6,0 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß vom bestehenden Außengelände bis Oberkante Dachhaut in Verlängerung der Außenwand.

Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten.

Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf den geneigten Dachflächen sind in symmetrischer Anordnung ohne Aufständereien zulässig.

Für die Bemessung von Abstandsflächen gilt Art. 6 der BayBO.

Im Übrigen gilt die Satzung über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Schwangau in der jeweils gültigen Fassung.

§ 6

Inkrafttreten

Die Ergänzungssatzung „Rechenmacherweg“ im Gemeindeteil Brunnen der Gemeinde Schwangau tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Schwangau, _____
GEMEINDE SCHWANGAU

Sontheimer, Erster Bürgermeister

Verfahrensablauf

1. **Beschluss zum Erlass einer Satzung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwangau hat am 03.12.2007 beschlossen die Ergänzungssatzung „Rechenmacherweg“ im Gemeindeteil Brunnen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen. Der Gemeinderatsbeschluss wurde am 06.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

In der Gemeinderatssitzung am 17.12.2007 wurde die Ergänzungssatzung, bestehend aus dem zeichnerischen Teil, dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 17.12.2007 durch den Gemeinderat gebilligt. Der Entwurf der Ergänzungssatzung „Rechenmacherweg“ wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2007 bis 28.01.2008 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 20.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.12.2007 und Termin zum 28.01.2008 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt.

3. **Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwangau hat mit Beschluss vom 11.02.2008 die Ergänzungssatzung mit Begründung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB i. d. F. vom 11.02.2008 als Satzung beschlossen.

4. **Bekanntmachung und Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss wurde am 05.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Die Ergänzungssatzung „Rechenmacherweg“ im Gemeindeteil Brunnen ist damit gemäß § 34 Abs. 4 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Die Ergänzungssatzung wird mit zeichnerischen Teil, Satzungstext und Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.