

ERGÄNZUNGSSATZUNG
der Gemeinde Schwangau
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB
mit integriertem Grünordnungsplan für die Fl.-Nr. 1478
in dem Bereich „Hohenschwangau“
vom _____

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GVBl. S. 136) in Verbindung mit §§ 2, 10 und 34 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433 ber. 1998 S 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439), und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S. 593), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532) erlässt die Gemeinde Schwangau folgende Ergänzungssatzung:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Die Ergänzungssatzung umfasst die Flurnummer 1478 der Gemarkung Schwangau. Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1 : 1000.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Ergänzungssatzung besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 24.02.2003, dem textlichen Teil und beinhaltet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie Regelungen zur Waldrodung. Der Ergänzungssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 24.02.2003 beigelegt.

§ 3
Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des in § 1 festgelegten Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB, den Festsetzungen der Satzung und den Bestimmungen aus dem Grundwasserschutz (Wasserschutzgebiet). Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Geltungsbereiches ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 4
Inkrafttreten

Die Ergänzungssatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Schwangau, _____
GEMEINDE SCHWANGAU

Sontheimer, Erster Bürgermeister

Textlicher Teil

zur Ergänzungssatzung „Hohenschwangau“ der Gemeinde Schwangau

A Rechtsgrundlagen

- | | |
|--|---|
| 1. Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950). |
| 2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung | (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) |
| 3. Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466). |
| 4. Planzeichenverordnung | (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58). |
| 5. Bayerisches Naturschutzgesetz | (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532) |
| 6. Bayerische Bauordnung | (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997, (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439). |
| 7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern | (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GVBl. S. 136). |

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. *Art der baulichen Nutzung*

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Sonstige ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäss § 4 Abs. 3 Nr. 2 – 5 sind nicht zulässig.

2. *Maß der baulichen Nutzung*

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen und durch die Anzahl der zulässigen Geschosse. Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist ein Kellergeschoss nicht zulässig
- 2.2 Die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten als Obergrenzen.
- 2.3 Die Zahl der Wohnungen wird auf max. 2 Wohneinheiten begrenzt.

3. *Bauweise*

Es gilt die offene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 BauNVO.

4. *Garagen / Stellplätze / Nebengebäude*

4.1 Es sind pro Wohneinheit 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

4.2 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und sind möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren oder anzubauen. Zusätzlich können Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche errichtet werden.

4.3 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. *Grünflächen*

5.1 Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sind die im zeichnerischen Teil dargestellten privaten Grünflächen mit ausschliesslich heimischen und standortgerechten Gehölzarten und Bäumen zu bepflanzen.

5.2 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten.

5.3 Rodungen (siehe auch Punkt 6.2) oder Entbuschungsmaßnahmen sind entsprechen den Darstellungen und den Verbesserungsmaßnahmen zulässig.

6. *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)*

6.1 Für die mit dem Bau bzw. Errichtung eines Wohngebäudes auf der nordöstlichen Fläche des Grundstückes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf der dargestellten und durch Planzeichen festgesetzten westlichen Grundstücksfläche der Fl.-Nr. 1478 Verbesserungsmaßnahmen entsprechend dem Leitbild des Gutachtens vom Juli 2002 von Dipl. Biologe Peter Harsch durchzuführen. Mit diesen Verbesserungsmaßnahmen gilt der Eingriff durch das künftige Wohngebäude und die Wohngartennutzung als ausgeglichen.

Die Durchführung der Verbesserungsmaßnahmen hat in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ostallgäu zu erfolgen.

6.2 Für die mit der Rodung verbundenen Waldflächenverluste sind Maßnahmen zur Wiederbegründung bzw. zur Erhaltung standortgerechter Mischwälder im Bereich des Gemeindewaldes Schwangau und der Waldkörperschaft Schwangau durchzuführen. Hierzu sind Ausgleichszahlungen von jeweils 3.750 Euro an die Gemeinde Schwangau sowie an die Waldkörperschaft Schwangau zu leisten (insgesamt 7 500 Euro). Die Durchführung der Verbesserungsmaßnahmen hat in Absprache mit dem Bayer. Forstamt Füssen zu erfolgen.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

- 1.1 Es sind nur Satteldächer zulässig.
Für das Gebäude sind folgende Dachneigungen und Kniestöcke zulässig:

Geschlosszahl	Dachneigung	Kniestock
II	20° - 26 °	0,50 m
(D als Vollgeschoss)	18° - 26 °	2,30 m

Als Maß für die Kniestockhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Fußpfette, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

- 1.2 Die Hauptfirstrichtung ist bindend. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen. Dies gilt auch für die Dachneigung.
- 1.3 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem, naturrotem Deckungsmaterial zu erfolgen. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.
- 1.4 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss wird bei Bauausführung im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt.
- 1.5 Außenwandflächen sind ortsüblich zu verputzen oder mit einer Holzschalung auszubilden. Grelle Farben sind unzulässig. Holzteile sind in Naturtönen zu streichen.

2. Einfriedungen

- 2.1 Einfriedungen sind bis max. 0,90 m Höhe und ohne Sockel zulässig.
- 2.2 Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur in Form von einfachen Holzzäunen aus Holzlatten oder waagerechten Bretterbohlen zulässig.
- 2.3 Zwischen privaten Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- 2.4 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen

- 3.1 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen.
- 3.2 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten.

4. Antennen / Satellitenschüsseln

Für das Gebäude ist nur 1 Anlage zulässig. Die Anlage ist möglichst farblich auf die sie umgebenden Bauteile abzustimmen.

5. Abstandsflächen

Für das Satzungsgebiet gilt die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 und 7 der

BayBO.

E Verfahrensablauf

1. **Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 05-11-2002. Der Gemeinderatsbeschluss wurde am 18-11-2002 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Entwurf der Ergänzungssatzung „Hohenschwangau“ i. d. F. vom 05-11-2002 wurde mit Begründung gemäss § 13 Nr. 2 BauGB den betroffenen Bürgern zur Einsicht vorgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14-11-2002 und Termin 03-12-2002 gemäss § 13 Nr. 3 BauGB beteiligt.

3. **Satzungsbeschluss**

Die Ergänzungssatzung, bestehend aus Lageplan mit zeichnerischem Teil, textlichem Teil und Begründung in der Fassung vom 24-02-2003 wurde in der Gemeinderatssitzung am 24-02-2003 beschlossen.

4. **Bekanntmachung und Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die Ergänzungssatzung für das Gebiet „Hohenschwangau“ ist damit gemäss § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Die Ergänzungssatzung, bestehend aus Lageplan mit zeichnerischem Teil, textlichem Teil und Begründung, wird zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.