

Die Gemeinde Schwangau erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl I S. 2665), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bek. vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) nach ordnungsgemäßer Durchführung des An-zeigeverfahrens beim Landratsamt Ostallgäu folgenden Bebauungsplan für das Ge-biet "Feilitzsch-Park" als

S A T Z U N G

§ 1

Inhalt des Bebauungsplans

Für das oben genannte Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landrats- amtes Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vor- schriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 14.12.1987, sowie der Planzeichnung des Grünordnungsplanes i. d. F. vom 14.12.1987.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO).
Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbau- betriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeich- nung eingetragenen Geschoßzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoß- flächenzahlen (GFZ) bestimmt.
2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.

§ 4

Bauweise

1. In Teilen des Bebauungsplangebietes gilt die offene Bauweise (laut Planzeichnung).
2. In Teilen des Baugebietes sind nur Einzelhäuser zulässig, in anderen Teilen Einzel- und Doppelhäuser.

§ 5

Größe der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen bei Einzelhäusern mind. 400 m² und max. 600 m² groß sein. Bei Doppelhäusern sind mind. 350 m² und höchstens 450 m² Fläche erforderlich.

Ausnahmen hiervon können im Mischgebiet zugelassen werden.

§ 6

Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und sind nur mit erdgeschoßiger Bauweise zulässig.
2. Vom öffentlichen Straßenraum haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig.
4. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben.
5. Aus flächensparenden Gründen können laut Planzeichnung die Abstandsflächen bei Garagen und Nebengebäuden bis 50 m² Nutzfläche auf 1,50 m verringert werden (BayBO Art. 7 Abs. 1).
6. Garagen sind in Massivbauweise zu erstellen.
7. Stellplätze sind in ausreichender Anzahl ausnahmslos auf dem Grundstück vorzusehen.
8. Stellplätze und Vorplätze vor Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, die eine weitgehende Oberflächenwasserversickerung gewährleisten.

§ 7

Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° mit +2° Toleranz zulässig.
2. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten.
3. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in ziegelroter Farbe zu erfolgen.
4. Kniestöcke sind bei Gebäuden mit Erd- und Dachgeschoß (Bezeichnung ID) bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen.

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschoßen (Bezeichnung II) darf der Kniestock nicht über ~~0,50~~ m hoch ausgebildet werden, es sei denn, daß das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß ausgeführt wird.

^{0,35}
Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 0,35 m hohen Kniestock aufweisen (Bezeichnung GA und I).

Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette.

Kniestöcke, die höher als 0,80 m errichtet werden, sind mit einer senkrechten Holzschalung zu versehen.

5. Der Dachüberstand muß bei Wohngebäuden an den Giebelseiten 0,80 m bis 1,50 m, an den Traufseiten bei Garagen und Nebengebäuden 0,40 m bis 1,00 m betragen. *Traufseit!*
6. Die Höhenlage der Gebäude wird in der Straßenplanung festgelegt. Die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschoßes darf höchstens 0,30 m über Straßenniveau liegen.
7. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit weißem Anstrich zugelassen, desgleichen Bauteile aus Holz für Fenster, Wintergärten, Türen, Giebel-, Kniestock- und Balkonverkleidungen. Als Ausnahme sind Gebäude in Holzbauweise und mit senkrechter Holzschalung verkleidete Massivbauten zulässig. Farblich abgesetzte Gebäudesockel sind nicht erlaubt.
8. Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern ist nicht erlaubt.
9. Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.
10. Dachaufbauten wie Gaupen sind ebenso wie negative Dacheinschnitte unzulässig. Liegende Dachfenster können bis zu einem Glasmaß von 0,75 m² eingebaut werden.
11. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mind. 10 % länger als die Giebelseite geplant werden.

§ 8 Einfriedungen

1. Im Zugangs- und Zufahrtsbereich zwischen Haus und Straße dürfen keine Einfriedungen (Zäune, Mauern und Hecken) angebracht werden. Ausgenommen sind Gebäude, deren Zufahrt von Süden her vorgesehen ist. Für die letztgenannten Grundstücke sind Holzeinfriedungen aus senkrechten Lattenzäunen bis 0,90 m Höhe zulässig.
2. Sockel sind nicht gestattet.

§ 9 Aufschüttungen und Abgrabungen

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 ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
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
Immissionsschutz

Im MI-Gebiet sind bei Wohngebäuden Ruheräume und Kinderzimmer auf die von der Bundesstraße abgewandten Seiten zu orientieren.

§ 12
Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die Bepflanzung und Gestaltung der Baugrundstücke, der öffentlichen Grünanlagen und der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes und der weiteren Satzungsbestimmungen vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen und zu unterhalten.
2. Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begrünen; der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das Notwendige zu begrenzen. Befestigte Flächen müssen so wasserdurchlässig sein, daß eine Versickerung der Oberflächenwasser an Ort und Stelle möglich ist.
3. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische oder den einheimischen ähnliche Arten verwendet werden.
4. Die in der Bebauungsplanzeichnung als zu erhaltend eingetragenen Bäume und Gehölze sind auch während der Bauzeit zu schützen. Eingegangene Bäume sind unverzüglich durch Neupflanzungen der gleichen Gehölzart zu ersetzen. Dergleichen müssen alle erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung und zur Pflege dieser Anpflanzungen, z.B. Baumscheiben durchgeführt werden.
5. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.
6. Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Gehölze müssen spätestens bis zum 1. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Soweit im Plan nicht vorgeschrieben, sind sie aus folgenden Arten auszuwählen:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Birke (*Betula verrucosa*)
Linde (*Tilia cordata*)
Bergkiefer (*Pinus montana*)
Obstbaumhoch- oder -halbstämme
Hainbuche (*carpinus betulus*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Der Mindeststammumfang bei Laubbäumen beträgt 0,14 m.

7. Bei der Baugenehmigungsvorlage ist ein Freiflächengestaltungsplan für die privaten Freiflächen vorzulegen, der aus den Aussagen dieses Bebauungsplanes entwickelt ist. Darin sind die beabsichtigten Maßnahmen für Baum- und Strauchpflanzungen Fassadenbegrünung, Bodenbefestigung, Einfriedungen und sonstige Garten- und Vorplatzgestaltung aufzuzeigen.

§ 13
Grund- und Oberflächenwasser

1. Grundwasser darf nicht durch Dränagen abgeleitet werden. Grundwasserabsenkungen sind unzulässig.
2. Oberflächenwasser darf nicht in die Schmutzwasserkanäle gelangen. Es ist auf dem Grundstück möglichst an Ort und Stelle zu versickern.

§ 14
Erschließung

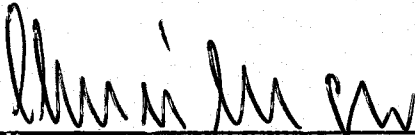
Von der inneren Erschließungsstraße aus dürfen nur Nutzungen erschlossen werden, die einer WA-Nutzung gemäß § 2 dieser Satzung entsprechen. Bei Nutzungen im MI-Gebiet, die darüber hinausgehen, ist die Erschließung (Zu- und Ausfahrten, Stellplätze) von der Füssener Straße her vorzusehen.

§ 15
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Schwangau, den 14.12.87

Gemeinde Schwangau
(Ostallgäu)


Schneidberger, 1. Bürgermeister



- a) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 01.04.1985 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 12.04.1985 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.1987 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.11.1987 bis 10.12.1987 öffentlich ausgelegt.

Schwangau, den 02.02.1988

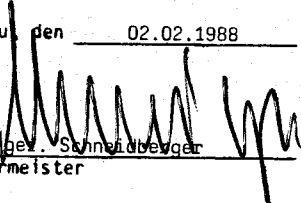
gez.  Schneiderberger

L.S.

I. Bürgermeister

- b) Die Gemeinde Schwangau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14.12.1987 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 14.12.1987 als Satzung beschlossen.

Schwangau, den 02.02.1988

gez.  Schneiderberger

L.S.

I. Bürgermeister

- c) Der Bebauungsplan wurde am 04.02.1988 dem Landratsamt Ostallgau gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden mit Schreiben des Landratsamtes vom 28.04.1988 Az.: 501-810-7/2 nicht geltend gemacht.

Marktobersdorf, den 29.04.1988

I. A.

gez. Hummel

L.S.

Hummel, Regierungsrätin

- d) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan wurde am 19.5.88 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Schwangau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Schwangau, den 20.5.88

gez.  Schneiderberger

L.S.

I. Bürgermeister

- Bekanntmachung: a) Anschlag an der Gemeindetafel vom 19.5.1988 bis 8.6.1988
b) Veröffentlichung in der Allgäuer Zeitung am 19.5.1988

Schwangau, den 9.6.1988
Gemeinde Schwangau


I. Bürgermeister