

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 (GVBl S. 419, ber. S. 1032) 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 Durch-führung des Anzeigeverfahrens beim Landratsamt Ostallgäu folgenden Bebauungsplan für das Gebiet "Schwangau- Ehberg" als

S A T Z U N G

§ 1

Inhalt des Bebauungsplans

Für das oben genannte 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 20.07.1987.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

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

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO: Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintier-haltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbs-stellen werden nicht Bestandteil der Satzung.
2. Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO werden die in § 5 Abs. 2 BauNVO Nr. 9 genann-ten Gartenbaubetriebe und Nr. 10: Tankstellen nicht Bestandteil des Bebau-ungsplans.
3. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Die in § 6 Abs. 2 BauNVO Nr. 6 genannten Gartenbaubetriebe und Nr. 7 Tankstellen werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

§ 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. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
2. Es sind nur Einzelhäuser oder auf Teilflächen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

§ 5
Größe der Baugrundstücke

Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen mindestens 600 m² groß sein, für Doppelhaushälften sind mind. 400 m² Grundstücksfläche erforderlich.

§ 6
Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen und Nebengebäude einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig. Ausgenommen sind Tiefgaragen für mind. 4 PKW mit einer Zufahrt nicht über 3,50 m breit.
4. Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.
5. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben.
6. Garagen und Nebengebäude müssen mit den Hauptgebäuden zusammengebaut werden.

§ 7
Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 21° mit +3° Toleranz zulässig.
2. In der Bebauungsplanzeichnung ist die festgesetzte Firstrichtung eingetragen.
3. Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roter Farbe zu erfolgen.

4. Sogenannte Kniestöcke sind bei Wohnhäusern mit einem Vollgeschoß bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen. Dieselbe Kniestockhöhe ist für Wohngebäude zulässig, bei denen das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß liegt.

Bei Wohngebäuden mit zwei Vollgeschoßen, bei denen das 2. Vollgeschoß nicht im Dachgeschoß liegt, sowie bei Gebäuden mit einer Traufhöhe über 6,00 m darf der Kniestock nicht über 0,50 m hoch ausgebildet werden.

Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 0,35 m hohen Kniestock aufweisen.

Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Decke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Innenkante der Umfassungsmauer.

5. Der Dachüberstand beträgt bei Wohngebäuden an der Giebelseite 1,50 m - 1,80 m, an der Traufseite 1,20 m - 1,50 m, bei Garagen und Nebengebäuden 0,70 m - 1,20 m.
6. Die Firsthöhe des geplanten Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 391 darf die Firsthöhe des benachbarten Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 391/1 nicht überschreiten.
Die Kniestockhöhe beim geplanten höhergelegenen Gebäude auf Fl.Nr. 84 ist auf max. 0,75 m, die Geschosshöhen auf max. 2,75 m beschränkt; die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes darf nicht höher als auf 795,60 m ü. NN zu liegen kommen.
7. Die Höhenlage der Gebäude wird in der Straßenplanung vorgeschlagen und nach Überprüfung von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegt.
8. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Außenwände mit weißem Anstrich zugelassen, desgleichen Bauteile aus Holz für Fenster, Türen, Giebel-, Kniestock- und Balkonverkleidungen. Als Ausnahme sind Holzverkleidungen des Obergeschosses zulässig.
9. Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern an Wohngebäuden ist nicht zugelassen.
10. Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.
11. Dachaufbauten wie Gaupen sind ebenso wie negative Dacheinschnitte unzulässig. Liegende Dachfenster können bis zu einem Glasmaß von 0,75 m² je Fenster eingebaut werden.

§ 8 Einfriedungen

1. Als Einfriedungen sind nur zulässig:
Holzzäune mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung bzw. an die Erdoberfläche. Sockel sind nicht gestattet.
2. Pfeiler für Gartentüren und Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und in gleicher Höhe wie der Einfriedung ausgebildet werden.

§ 9
Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich 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
Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, einzugrünen.
2. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische oder den einheimischen ähnliche Arten verwendet werden.
3. Die in der Bebauungsplanzeichnung als zu erhaltend eingetragenen Bäume und Gehölze sind auch während der Bauzeit zu schützen. Dergleichen müssen alle erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung und zur Pflege dieser Anpflanzungen, z.B. Anlage von Baumscheiben durchgeführt werden.
4. 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*)
Eiche (*Quercus robur*)
Linde (*Tilia cordata*)
Bergkiefer (*pinus montana*)
Obstbaumhochstämme (Apfel, Birne, Zwetschge)

Der Mindeststammumfang bei Laubbäumen beträgt 0,14 m, die Mindesthöhe bei Nadelbäumen 1,50 m.

5. Für die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung erfolgen Bepflanzungsaufgaben im Baugenehmigungsverfahren.

§ 12
Denkmalschutz

In der vorläufigen Liste der Baudenkmäler sind folgende Anwesen im Geltungsbereich des Bebauungsplans eingetragen:

1. Kleinensemble Schwangau mit den Häusern der Nordzeile Gißhibl 2 (Fl.Nr. 100, 100/1), Gißhibl 4 (Fl.Nr. 99), Gißhibl 6 (Fl.Nr. 98) und der Südzeile Gißhibl 1 (Fl.Nr. 89), Gißhibl 3 (Fl.Nr. 90) und Gißhibl 5 (Fl.Nr. 91)
2. Kath. Filialkirche St. Georg (Fl.Nr. 102)
Gißhibl 1 (Fl.Nr. 89)
Gißhibl 3 (Fl.Nr. 90)
Hiebelerstraße 13 (Fl.Nr. 107)
Mitteldorf 28a (Fl.Nr. 106)
Mitteldorf 32 (Fl.Nr. 103)
Schmiedstraße 7 (Fl.Nr. 84/8)

Neben den Festsetzungen des Bebauungsplans sind für die o.g. Baudenkmäler, das Ensemble und für Anlagen in der Nähe dieser Baudenkmäler die Vorschriften des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

§ 13
Immissionsschutz

Bei Wohnhäusern entlang der Bundesstraße 17 (Füssener Straße) müssen im Zuge von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen in Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit eingebaut werden. Das Schalldämmmaß der Fenster (Schallschutzklasse) ist entsprechend VDI-Richtlinie 2917 "Schallschutz von Fenstern" festzulegen. Ausgenommen sind Fenster auf den Nordwestseiten der Gebäude.

§ 14
Oberflächenwasser

Oberflächenwasser ist, soweit es der Untergrund zuläßt, zu versickern. Hofflächen, Garagenvorplätze und Wege sollen deshalb so befestigt werden, daß Regenwasser leicht durchsickern kann.

§ 15
Leitungsrechte

Sofern auf Privatgrundstücken Abwasserleitungen zur allgemeinen Entsorgung des Baugebiets liegen, ist die Gemeinde Schwangau berechtigt, zur Sicherung des Bestands und zur ordnungsgemäßen Unterhaltung Dienstbarkeiten zu bestellen. Das Recht gilt für Flächen in jeweils 3,00 m Breite beiderseits der Leitungen. In der Bebauungsplanzeichnung sind diese Leitungen eingetragen.

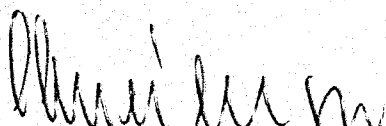
§ 16

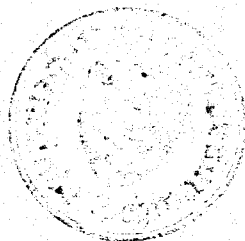
Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gleichzeitig tritt der mit Verfügung des Landratsamtes Füssen vom 02.08.1968, Az. 3063/B4 genehmigte Bebauungsplan "Schwangau-West" auf den Flächen außer Kraft, die im nunmehrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schwangau-Ehberg" liegen.

Schwangau, 15. FEB. 1968

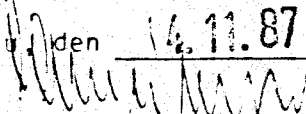

Schneidberger, 1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke

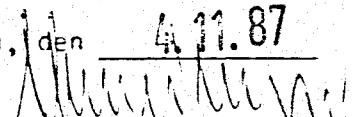
- a) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 10.09.1984 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.09.1984 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.03.1986 wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 02.05.1986 bis 06.06.1986 öffentlich ausgelegt. Eine nochmalige öffentliche Auslegung erfolgte gem. § 3 Abs. 3 BauGB i. d. F. vom 20.07.1987 in der Zeit vom 05.08.1987 bis 07.09.1987.

Schwangau, den 14.11.87

 Schneidberger, 1. Bürgermeister

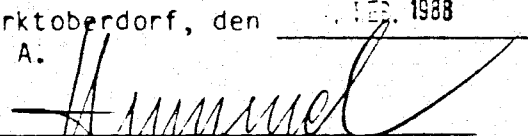


- b) Die Gemeinde Schwangau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.10.1987 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 20.07.1987 als Satzung beschlossen.

Schwangau, den 4.11.87

 Schneidberger, 1. Bürgermeister

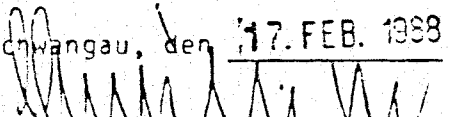


- c) Der Bebauungsplan wurde am 06.11.1987 dem Landratsamt gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden mit Schreiben des Landratsamtes Ostallgäu vom 04.02.1988, Az.: 501-6/0-7/21, nicht geltend gemacht.

Marktobardorf, den 17. FEB. 1988
 I. A.

 Hummel, RRin



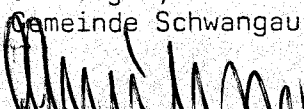
- d) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan wurde am 16. FEB. 1988 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Schwangau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 u. 4 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Schwangau, den 17. FEB. 1988

 Schneidberger, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung:

- a) Anschlag an der Gemeindetafel vom **16.2.1988** bis **08.3.1988**
- b) Veröffentlichung in der Allgäuer Zeitung vom 16.2.1988

Schwangau, den **09. März 1988**

Gemeinde Schwangau

 J. Schneidberger
 1. Bürgermeister