

SATZUNG
der Gemeinde Schwangau
für den einfachen Bebauungsplan Nr. S7 „Füssener Straße“

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 28. März 2000 (GVBl. S. 136) in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. 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), 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. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532) erlässt die Gemeinde Schwangau folgende Satzung:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der einfache Bebauungsplan Nr. S7 „Füssener Straße“ umfasst folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 403, 403/2, 404, 405, 419, 419/2, 419/3, 419/4, 419/5, 419/6, 420, 429, 429/2, 430, 1748, 1749, 1749/2, 1749/3, 1749/4, 1749/5, 1749/6 und 1761/2 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 415, 421/6, 421/10, 1734, 1747 und 1762 der Gemarkung Schwangau. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1 : 1.000.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem von der Kreisplanungsstelle beim Landratsamt Ostallgäu ausgearbeiteten zeichnerischen Teil und den textlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 24.05.2004. Der Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom 24.05.2004 beigelegt.

§ 3
Inkrafttreten

Der einfache Bebauungsplan Nr. S7 „Füssener Straße“ tritt nach seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Schwangau, _____
GEMEINDE SCHWANGAU

Sontheimer, Erster Bürgermeister

Textlicher Teil

zum einfachen Bebauungsplan Nr. S7 „Füssener Straße“ gemäss § 30 Abs. 3 BauGB

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 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850).
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. 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).
6. 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)
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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)
Von den sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäss § 4 Abs. 3 ist nur die Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) zulässig.
2. *Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*
 - 2.1 Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sollen die im Bebauungsplan dargestellten und festgesetzten Massnahmen durchgeführt werden.

2.2 Für die Massnahmen nach Pkt. 8.1 sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

2.2.1 B ä u m e

Die nachfolgend aufgelisteten Bäume sind bei Solitär-Einzelbaumpflanzungen entlang der Strasse mit einem Mindestabstand von 2,5 m zur Fahrbahn in der Mindestqualität Hochstamm 3 x v., Stammumfang 18 – 20 cm, Stammhöhe 240 cm, und bei Gehölzpflanzungen als Heister 2 x v., mit 200 – 250 cm Höhe zu pflanzen.

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Prunus avium	Vogelkirsche
Ulmus glabra	Berg-Ulme

2.2.2 S t r ä u c h e r

Für Gehölzpflanzungen sind nachfolgende Sträucher in der Mindestqualität 2 x v. mit 60 – 100 cm Höhe zu verwenden.

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Euonymus latifolius	Pfaffenhütchen

2.2.3 O b s t b ä u m e

Für die Pflanzung von Obstbäumen sind die nachfolgenden Obstbäume in der Mindestqualität Hochstamm 3 x v. mit 12 – 14 cm Stammumfang zu verwenden.

Apfel:	Brettacher, Jakob Fischer, Boskop, Schöner von Herrenhut
Birne:	Gute Graue, Madame Verte, Aurora
Zwetschgen:	Hauszwetschge, Hengstpflaume

2.3 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmassnahmen zu treffen.

2.4 Die nicht überbaubaren Flächen von Wohngrundstücken sind als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten.

3. *Immissionsschutzmassnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

Die Bundesstrasse B17 mit einer Verkehrsbelastung im Jahr 2000 von DTV Gesamt 7 548 Fahrzeugen und einem Güterverkehrsanteil von ca. 7 % ist Bestand. Die Verkehrslärmemissionen sind unvermeidlich und müssen hingenommen werden. Aktive Schallschutzmassnahmen sind nicht möglich.

Die schalltechnischen Orientierungswerte und die Grenzwerte der 16. BimSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für ein Allgemeines Wohngebiet werden tags und nachts erheblich überschritten so dass Schallschutzmassnahmen unumgänglich sind.

Bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen oder Sanierungsmassnahmen an bestehenden Wohngebäuden die in die Bausubstanz wesentlich eingreifen (z.B. Grundrissänderungen oder der Austausch von Außenbauteilen), sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ einzuhalten. Die Südostfassaden (Straßenseite) sind dem Lärmpegelbereich IV, die Südwest- und Nordostfassaden sind dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Mit dem Bauantrag ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

Bei der Grundrissgestaltung ist darauf zu achten, dass zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern möglichst auf der vom Verkehrslärm abgewandten Hausseite angebracht werden. Sofern aus zwingenden Gründen hiervon abgewichen werden muss, sind diese Räume mit zusätzlichen schallgedämpften bzw. mit Schalldämpferstrecken versehenen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist. Absatz 1 gilt nicht für das Wohnhaus auf Fl.-Nr. 1761/2.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 91 BayBO)

1. Einfriedungen

1.1 Es gilt die Satzung über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Schwangau vom 26-09-2003

1.2 Entlang der Bundesstraße B 17 dürfen keine Schallschutzeinrichtungen in Form von Erdwällen, Mauern, Zäunen und dgl. errichtet werden.

1.3 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen

2.1 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen.

2.2 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten.

3. Bestehende Gebäude / Freileitungen / Bepflanzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes schon bestehende Gebäude, Freileitungen zur Elektrizitätsversorgung und Bepflanzungen unterliegen dem Bestandsschutz.

4. Abstandsflächen

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

5. Teilungsgenehmigung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach § 22 Abs. 1 BauGB bestimmt, dass die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§1 WEG), von Wohnungserbbaurecht oder Teilerbbaurecht (§30 WEG) und von Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§31 WEG), der Genehmigungspflicht unterliegt.

D Hinweise

1. **Bodendenkmalfunde**
Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Aussenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.
2. **Abfallentsorgung**
Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Strassen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbaren Strassen zur Leerung aufzustellen.

E Verfahrensablauf

1. **Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 15.12.2003. Der Gemeinderatsbeschluss wurde am 08.01.2004 gemäss § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Öffentliche Auslegung**

In der Gemeinderatssitzung am 15.01.2004 wurde der Bebauungsplanentwurf einschliesslich Textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 15.01.2004 gebilligt.
Die öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23.03.2004 bis 26.04.2004 statt.
Die öffentliche Auslegung wurde am 12.03.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

3. **Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan einschliesslich Textlicher Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 24.05.2004 wurde in der Gemeinderatssitzung am 24.05.2004 als Satzung gemäss § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

4. **Bekanntmachung und Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan Nr. S7 „Füssener Straße“ ist damit gemäss § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird mit Textteil und Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.