

SATZUNG
der Gemeinde Schwangau
zum Bebauungsplan Nr. S 8 „Sondergebiet Hotel König Ludwig“
mit integriertem Grünordnungsplan
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 26.07.2006 (GVBl. S. 405) in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 2004 (BGBl. I S. 1746), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 21.12.2006 (BGBl. I.S. 3316), 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 10.03.2006 (GVBl. S. 120) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. S. 2) erlässt die Gemeinde Schwangau folgende Satzung:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. S 8 „Sondergebiet Hotel König Ludwig“ umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 910, 910/1, 910/3, 910/4, 2035, 2035/1, 2035/2 und 2036 der Gemarkung Schwangau. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1.000.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. S 8 „Sondergebiet Hotel König Ludwig“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil und dem textlichen Teil vom 30.07.2007.
Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan sind eine Begründung und ein gesondert beigehefteter Umweltbericht in der Fassung vom 30.07.2007 beigelegt.

§ 3
In-Kraft-Treten und Außer-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. S 8 „Sondergebiet Hotel König Ludwig“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt nach seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt für den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. S 1 „Schwangau-Waltenhofen“ vom 15.06.1972 außer Kraft.

Gemeinde Schwangau, _____
GEMEINDE SCHWANGAU

Sontheimer, Erster Bürgermeister

Textlicher Teil

zum Bebauungsplan Nr. S 8 „Sondergebiet Hotel König Ludwig“ mit integriertem Grünordnungsplan

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2004 (BGBl. I S. 1746), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 21.12. 2006 (BGBl. I S. 3316)
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 10.03.2006 (GVBl. S. 120).
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung Na vom 23. Dezember 2005 (GVBl. S. 2)
7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juli 2006 (GVBl. S. 405).

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 Sonstiges Sondergebiet (SO, § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Kureinrichtungen und Fremdenbeherbergung“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO
2. *Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*
 - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen, durch die Anzahl der zulässigen Geschosse, durch die Grundflächenzahlen (GRZ) und durch die Geschossflächenzahlen (GFZ).

- 2.2 Für die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten die §§ 17 und 19 der Baunutzungsverordnung.
- 2.3 Die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten als Obergrenzen.
3. *Bauweise (§ 22 BauNVO)*
 - 3.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - 3.2 Gebäude über 50 m Länge sind zulässig. Soweit die Gebäude 50 m in der Länge überschreiten sind diese zu gliedern.
4. *Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)*
 - 4.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schwangau.
 - 4.2 Tiefgaragen sind zulässig wobei die nicht überbauten Tiefgaragenflächen als Gründach auszubilden sind.
 - 4.3 Garagen, Tiefgaragen, überdachte Stellplätze und eingehauste Tiefgaragenzufahrten dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und sind möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren oder anzubauen. Diese Einrichtungen und Nebengebäude sind auch innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche zulässig.
 - 4.4 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
5. *Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11, 26 und Abs. 2 BauGB)*
 - 5.1 Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Erschließungsstraße und Gehwege in befestigter oder wasserdurchlässiger Ausführung.
6. *Flächen für Versorgungsanlagen und Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 13 BauGB)*
 - 6.1 Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Bestehende Freileitungen unterliegen dem Bestandsschutz.
 - 6.2 Erforderliche Transformatorenstationen sind in Haupt- oder Nebengebäude im Sonstigen Sondergebiet zu integrieren oder anzugliedern.
7. *Flächen für die Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)*
 - 7.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser ist möglichst breitflächig zu versickern. Soweit dies aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, soll das Regenwasser in einer Zisterne mit angeschlossenen Sickerschacht aufgefangen werden. Die Zisterne bzw. Sickerschacht kann mit einem Notüberlauf an die gemeindliche Oberflächenentwässerung angeschlossen werden.
 - 7.2 Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für Brauchwasser zulässig. Die Entwässerungssatzung der Gemeinde ist zu beachten und einzuhalten. Regenwassernutzungsanlagen sind fachtechnisch ordnungsgemäß zu installieren.

8. *Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

- 8.1 Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sind die im Bebauungsplan dargestellten und festgesetzten Maßnahmen durchzuführen.
- 8.2 Für die Maßnahmen nach Pkt. 8.1 sind die Gehölzarten und Mindestqualitäten gemäß Artenliste unter Kapitel D „Hinweise“, Ziffer 5 zulässig:
- 8.3 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.
- 8.4 Die Baumstandorte im Bereich der Stellplätze sind offen zu halten und dürfen nicht mit Bodenbelägen befahrbar gemacht werden. Die Gestaltung der Baumstandorte soll gemäß RAS-LP 2 erfolgen, wobei die Mindestgröße der Baumscheiben (6 m²) nach Möglichkeit doppelt so groß ausgeführt werden soll. Bei gefährdeten Standorten sind Schutzmaßnahmen vorzusehen.
- 8.5 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfallenen Bepflanzung zu entsprechen.

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

Für die mit der Bebauungsplanung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Bereich der Fl.-Nr. 000 der Gemarkung Schwangau Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Gemäß Berechnung im Umweltbericht Ziffer 4.3.2 werden als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan insgesamt 000 m² benötigt. Die Ausgleichsfläche wird mit 000 m² geschaffen. Damit wird der Ausgleichsbedarf voll erfüllt. Auf der Ausgleichsfläche wird ein geschaffen. Dies geschieht durch Die Durchführung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen hat in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde im Landratsamt Ostallgäu zu erfolgen.

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

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen (Weidebetrieb, landwirtschaftlicher Aussiedlungsbetrieb im Südwesten) sind ortsüblich, unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

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

1. *Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen*

- 1.1 Im Sonstigen Sondergebiet sind bei mehrgeschossigen Gebäuden nur Satteldächer zulässig. Bei eingeschossigen Gebäuden sind auch Flach- und Pultdächer zulässig. Für sämtliche Gebäude sind folgende Dachneigungen und max. Wandhöhen zulässig:

Geschosszahl	Dachneigung	Wandhöhe
I	max. 30°	max. 6,00 m
III (II+D)	18° - 25°	max. 8,00 m
III	18° - 25°	max. 9,00 m
IV (III+D)	18° - 25°	max. 10,00 m

Die Wandhöhe wird von Oberkante fertigem Außengelände bis Oberkante Dachhaut in Verlängerung der Außenwand gemessen.

- 1.2 Die Hauptfirstrichtung ist bindend. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen. Dies gilt auch für die Dachneigung bzw. die Kniestockhöhe.
- 1.3 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem, naturrotem Dachziegelmaterial zu erfolgen. Ausnahmsweise ist auch eine Blechbedachung zulässig, hierbei sind jedoch dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien nicht zulässig. Für Flachdächer wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen.
- 1.4 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss wird im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt. Hierzu sind mit der Baugesuchsplanung die genauen Geländeschnitte mit der geplanten Gebäudeeinstellung darzustellen.
- 1.5 Außenwandflächen sind ortsüblich zu verputzen oder mit einer senkrechten Holzschalung auszubilden. Grelle Farben sind unzulässig. Holzteile sind in Naturtönen zu streichen.

2. *Einfriedungen*

Es gilt die Satzung über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Schwangau vom 26.09.2003.

3. *Gestaltung der unbebauten Flächen*

Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden.

4. *Werbeanlagen*

- 4.1 Werbeanlagen sollen nicht freistehend, sondern den Gebäuden zugeordnet sein.
- 4.2 Die Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als 4,50 m über dem Erdgeschossfußboden und nicht auf einem Dach angebracht werden.
- 4.3 Für Werbeanlagen ist Art. 12 Abs. 4 BayBO maßgebend wonach diese das Orts- und Landschaftsbild nicht stören sollen, auffallende Leuchtfarben sind unzulässig.

5. *Bestehende Gebäude*

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes schon bestehende Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz.

6. *Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen*

Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind auf den geeigneten Dachflächen in harmonischer und symmetrischer Anordnung ohne Aufständigung zulässig.

7. *Abstandsflächen*

Es gelten die Abstandsflächenregelungen nach Art 6 und 7 der Bayrischen Bauordnung.

8. *Teilungsgenehmigung*

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 22 Abs. 1 BauGB bestimmt, dass die 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.

D Hinweise

1. Grundwasser

Da bei Höchststau des Forggensees mit Grundwasser zu rechnen ist, wird empfohlen, die Kellergeschosse oder Tiefgaragen als wasserdichte Wannen herzustellen.

2. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Ostallgäu zu überlassen.

3. Freiflächengestaltungsplan

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Der vorgenannte Freiflächengestaltungs- bzw. Grünordnungsplan hat folgende Inhalte aufzuweisen:

- Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes sind zu berücksichtigen.
- Fahr-, Geh-, Lager-, Stellplatz- und Bebauungsbereiche sind darzustellen und mit Gestaltungshinweisen wie Materialverwendung zu versehen.
- Feuerwehr- und sonstige Umfahrten sind bei Bedarf einzutragen.
- Die Pflanzmaßnahmen sind mit Art, Qualität und Pflanzort anzugeben. Die Arten sind entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen zu verwenden.
- Oberflächenentwässerungen sind mit Einzugsbereich im Plan darzustellen.

4. Brandschutz

Auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu wird hingewiesen. Bei der Erstellung von Baueingabeplänen ist darauf zu achten, dass diese Vorschriften und Bestimmungen eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um:

- a) Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090
- b) Öffentliche Flächen
- c) Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW
- d) Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen
- e) Bebauung
- f) Planzeichen

5. Vorschlag Artenliste für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern

Artenliste 1 Hochstamm, 3xv., StU. 16-18 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Buche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Artenliste 2 Hochstamm 2xv., StU. 10-12 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer

Sträucher, verpflanzt, 60-100 cm, o.B.

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Virburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa canina	Hunds-Rose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Eunymus europaeus	Pfaffenhütchen
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix caprea	Sal-Weide

Leichte Heister, 100-150 cm, o.B.

Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Artenliste 3

Selbstklimmer			
Hedera helix	Efeu	/	Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ Wilder Wein
Mit Kletterhilfe			
Fallopia aubertii	Knöterich	/	Clematis vitalba Gemeine Waldrebe

E Verfahrensablauf

1. **Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 06.03.2006. Der Gemeinderatsbeschluss wurde am 00.00.2006 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

1. **Frühzeitige Bürgerbeteiligung / Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

In der Gemeinderatssitzung am 30.07.2007 wurde der Bebauungsplanvorentwurf einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 30.07.2007 gebilligt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat durch eine öffentliche Auslegung in der Zeit vom 17.08.2007 bis 31.08.2007 stattgefunden. Zugleich fand eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.08.2007 und Termin zum 10.09.2007 statt.

2. **Öffentliche Auslegung**

In der Gemeinderatssitzung am 00.00.2007 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Textlichen Festsetzungen, Umweltbericht und Begründung in der Fassung vom 00.00.2007 gebilligt. Die öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 00.00.2007 bis 00.00.2007 statt. Die öffentliche Auslegung wurde am 00.00.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

3. **Satzungsbeschluss**

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. S 1 „Schwangau-Waltenhofen“ mit integriertem Grünordnungsplan wurde einschließlich Textlicher Festsetzungen, Begründung und gesondert beigehefteten Umweltbericht in der Fassung vom 00.00.2007 wurde in der Gemeinderatssitzung am 00.00.2007 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

4. **Bekanntmachung, In-Kraft-Treten und Außer-Kraft-Treten**

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. S 1 „Schwangau-Waltenhofen“ mit integriertem Grünordnungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Gleichzeitig tritt für den Änderungsbereich der rechtskräftige Bebauungsplan vom 15.06.1972 außer Kraft. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird mit textlichen Festsetzungen, gesondert beigehefteten Umweltbericht und Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.