

2. Satzung

zur Änderung des Bebauungsplanes

Schwangau (Nord) - Waltenhofen

Die Gemeinde Schwangau erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) und des Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.8.1969 (GVBl. S. 263) folgende, mit Verfügung des Landratsamtes Füssen

vom - 6. 6. 72 Nr. 3860/71-III/1A

genehmigte Satzung:

Art. 1 Der Bebauungsplan trägt künftig den Namen "Bebauungsplan Schwangau - Waltenhofen".

Art. 2 An die Stelle der Bebauungsplanzeichnung des Dipl. - Ing. H. K. Fleischmann vom 4.5.1966 tritt die Bebauungsplanzeichnung des Dipl.-Ing. Bernd Feldpausch vom 20.3.1971.

Art. 3 Die Bebauungsplansatzung vom 7.11.1966 in der Fassung der Änderungssatzung vom 18.12.1970 wird wie folgt neu gefaßt:

" § 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet " Schwangau - Waltenhofen " gilt die Bebauungsplanzeichnung des Dipl.-Ing. Bernd Feldpausch vom 20.3.1971, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- (1) Im gesamten Planbereich gilt die offene Bauweise.
(2) Im übrigen ist das Baugebiet in folgende Zonen unterschiedlicher Nutzung und Bauweise gegliedert:

1	2	3	4	5
Bauzone (Kennbuch- staben ge- mäß Plan- zeichnung)	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollge- schosse	Geschoß- flächen- zahl	nähere Bestim- mung der Bau- weise und Nutzung
A	WA	II als Höchst- grenze	0,60	nur Einzel- und Doppelhäuser zu- lässig
B	WR	II als Höchst- grenze	0,45	Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit jeweils nicht mehr als 2 Wohnun- gen
C	WA	II zwingend	0,50	nur Einzelhäuser zulässig
D und E	WR	I	0,30	nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen
F	WR	II als Höchst- grenze	0,35	nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen
G	WR	II zwingend	0,40	nur Einzelhäuser zulässig
SO	SO	III als Höchst- grenze	0,50	nur Betriebe des Kurgewerbes zu- lässig

- (3) Die nach der Art der baulichen Nutzung mit " WR " bezeichneten Zonen sind Reine Wohngebiete im Sinne des § 3 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekannt-machung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1238),
Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind allgemein zulässig.

- (4) Die nach der Art der baulichen Nutzung mit " WA " bezeich-neten Zonen sind Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind allgemein zulässig. Die übrigen in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- (5) Die mit " SO " bezeichnete Bauzone ist Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO. Zulässig sind nur Betriebe des Kurgewerbes.

- (6) In den Bauzonen C und G können bei Hotels und Pensionen mit mehr als 30 Betten ausnahmsweise 3 Vollgeschosse zu-gelassen werden, wenn der Baukörper in sich gut gestaltet ist und sich in das Straßenbild einwandfrei einfügt. Die vorgeschriebene Geschoßflächenzahl darf nicht überschrit-ten werden.

§ 3

Garagen und sonstige
Nebengebäude

- (1) Garagen sind, soweit vorgesehen, an der in der Bebauungsplan-zeichnung bestimmten Stelle zu errichten. Ausnahmsweise können

sie auch an anderer Stelle gestattet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange nicht beeinträchtigt werden und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes, insbesondere die vorgesehene Bildung einer Garagengruppe an der Grundstücksgrenze, nicht unmöglich gemacht wird.

- (2) Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5,50 m einhalten. In dieser Tiefe darf die Zufahrt nicht eingefriedet werden.
- (3) Sonstige Nebengebäude sind nur bis zu einer Gesamtfläche von 20 qm zulässig.

§ 4

Gestaltung der Gebäude

- (1) In den Bauzonen A bis G sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 18° und 25° und mit Dachziegeleindeckung zulässig. Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten. Die Dachüberstände an Giebel- und Traufseiten der Hauptgebäude dürfen 0,60 m nicht unterschreiten. Nebengebäude und Garagen können auch mit Pult- und Flachdächern ausgeführt werden.
- (2) Die Traufseitenlängen der Hauptgebäude müssen länger als die Giebelseitenlängen sein, und zwar
 1. bei Traufseitenlängen ab 12,0 m um mindestens 15 %;
 2. bei kürzeren Traufseitenlängen um mindestens 10 %.

- (3) Dachaufbauten, insbesondere Dachgauben, sind unzulässig.
- (4) Der Kniestock darf bei 1-geschossigen Gebäuden 0,90 m, bei 2- und 3-geschossigen Gebäuden 0,40 m nicht übersteigen. Als Kniestock gilt das Maß von Oberkante Decke des obersten Vollgeschosses bis Unterkante Sparren, gemessen an der Innenseite der Außenwand.
- (5) Der Fußboden des Erdgeschosses darf nur bis 0,30 m über dem natürlichen oder korrigierten anstoßenden Gelände liegen (vgl. auch § 6).
- (6) Doppel- und Reihenhäuser sowie an der Grundstücksgrenze zusammengabeute Garagen sind einheitlich zu gestalten. Doppelhaus- und Reihenhäusergruppen dürfen nur als einheitliches Ganzes in einem Zug errichtet werden.
- (7) Die Gebäude sind zu verputzen. Zierputz und greller Farb- anstrich sind untersagt.

§ 5

Einfriedungen

- (1) Zur Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig. Die Zäune müssen vor den Pfosten durchlaufen. Sockel dürfen höchstens 0,20 m hoch sein.

- (2) Zwischen den Baugrundstücken können auch andere Einfriedungen (z.B. Maschendrahtzaun, lebende Hecken usw.) errichtet werden, wenn die Gesamthöhe der Einfriedung 1,00 m nicht übersteigt und Material und Farbgebung sich dem Gesamtbild des Baugebietes unauffällig einpassen. Einfriedungsmauern, insbesondere Betonmauern, sind unzulässig.
- (3) Zwischen Reihenhausgrundstücken sind, wenn überhaupt eine Einfriedung angebracht wird, nur Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.
- (4) Die Einzäunung von Vorgartenflächen unter 5,00 m Tiefe ist unzulässig.
- (5) Die in der Bebauungsplanzeichnung entlang der " König - Ludwig - Straße " grün schraffierte Fläche darf aus gestalterischen Gründen nicht eingefriedet werden.

§ 6

Aufschüttungen und
Abgrabungen

- (1) Die Oberfläche der Baugrundstücke ist so herzustellen, daß im Endzustand ein gleichmäßig und eben verlaufendes Gelände über das gesamte Baugebiet entsteht. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung eben anschließen.

- (2) An den Gebäuden selbst sind Anböschungen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Abgrabungen - etwa zum Zwecke der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses - sind ausnahmslos unzulässig.

§ 7

Gemeinschaftsanlagen

Die in der Bauzone B vorgesehenen Gemeinschaftsgaragen sind für die in der gleichen Zone an den beiden Wohnwegen gelegenen Reihenhausgrundstücke bestimmt. Herstellung, Unterhaltung und Verwaltung der Gemeinschaftsgaragen obliegen den Eigentümern dieser Grundstücke nach Maßgabe der Art. 69 und 70 der Bayer. Bauordnung.

§ 8

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich. "

Art. 4 Der Bebauungsplan in der hiermit geänderten Fassung soll auch dann Gültigkeit haben, wenn frühere Fassungen etwa nichtig gewesen sein sollten.

Art. 5 Diese Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG in Kraft.

Schwangau, den 15. 6. 72



(L e e b)

1. Bürgermeister