

GEMEINDE SCHWANGAU

LANDKREIS OSTALLGÄU

Die Gemeinde Schwangau, Landkreis Ostallgäu, erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141, berichtigt 1998 S. 137) den folgenden Bebauungsplan für das Gebiet „Im Buigen“- Waltenhofen, als

SATZUNG

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das oben genannte Gebiet gilt die von der Gemeinde Schwangau ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) i. d. F. vom 18.12.2000 sowie der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 18.12.2000. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 18.12.2000 beigefügt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. des § 4 BauNVO festgesetzt.
 - 1.1 Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 Wohneinheiten (WE) beschränkt

Ausnahmen:

Anstelle einer Wohneinheit können je Haus bis zu zwei Ferienwohnungen bzw. Gästezimmer neben der Eigentümerwohnung eingerichtet werden, sofern eine Vermietung auf Dauer an einen wechselnden Personenkreis sichergestellt ist. Die vorgenannte Ausnahmeregelung ist durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern – sog. Fremdenverkehrsdienstbarkeit – im Grundbuch verbindlich abzusichern.

2. Für das Gebiet des Geltungsbereiches wird gemäß § 22 BauGB festgesetzt, dass die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG -), von Wohnungserbbaurecht oder Teilerbbaurecht (§ 30 WEG) und Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) der Genehmigung unterliegt.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschößzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschößflächenzahlen (GFZ) bestimmt. Soweit in dem mit Bauplatz 1 bis 8 bzw. 11 und 12 bezeichneten Gebiet (Flur Nr. 2048 und Flur Nr. 2048/8 TF) anstelle der vorgeschlagenen Doppelhäuser nur Einzelhäuser errichtet werden, gilt die GRZ = 0,25 und die GFZ = 0,45.
2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

§ 4 Bauweise

Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

§ 5 Größe der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen mindestens 500 m², bei Doppelhäusern mindestens 340 m² groß sein.

§ 6 Garagen und Nebengebäude

1. Garagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bzw. durch das Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Ist die Errichtung einer Garage nach Art. 7 Abs. 4 BayBO nicht möglich und ergeben sich kürzere Abstandsflächen als die nach Art. 6 Abs. 4 BayBO, so wird diese grenznahe Garage wie Grenzgaragen gemäß Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO mit 1,50 m festgesetzt. Diese grenznahen Garagen sind wie Grenzgaragen gemäß Art. 7 Abs. 4 BayBO zu bemessen. Im Bereich der Garagenstandorte sind auch Grenzgaragen bei Überschreitung der mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Flächen möglich, sofern sie giebelständig (Ortgang) auf der Grenze – ohne Dachüberstand – geplant sind.
4. Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen (z.B. Höhe, Traufe, Dachneigung und dgl.). Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben.
5. Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig.
6. Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zur Verfügung zu stellen. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze und pro Ferienwohnung bzw. Gästezimmer mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtenbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten. Im übrigen gilt die gemeindliche Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen in der jeweils gültigen Fassung.
7. Nebengebäude bis max. 12 qm Grundfläche bzw. 40 cbm umbauter Raum dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch nicht im Vorgartenbereich zwischen Straße und Hauptgebäude und nicht im Sichtdreieck bzw. Kurvenbereich der Straßen. Hiervon ausgenommen sind Nebengebäude, die im Zusammenhang mit einer dort zulässigen Garage errichtet werden.
8. Im übrigen gilt § 3 der gemeindlichen Satzung über örtliche Bauvorschriften (Gestaltung von Garagen und Stellplatzüberdachungen) in der jeweils gültigen Fassung.

§ 7 Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Gebäude des WA-Gebietes sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 26 ° zulässig.
2. In der Bebauungsplanzeichnung ist die festgelegte Firstrichtung eingetragen.
3. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in naturziegelroter Farbe zu erfolgen.
4. Kniestöcken
 - 4.1 Kniestöcken sind bei Wohngebäuden mit der Bezeichnung ID bis zu einer Höhe von 2,50 m, bei Wohngebäuden mit der Bezeichnung II mit maximal 0,50 m zugelassen. Bei Garagen und Nebengebäuden sind maximal 0,30 m Kniestockhöhe zulässig, es sei denn, es ergeben sich beim Integrieren in den Hauptbaukörper aus konstruktiven Gründen andere Kniestockhöhen.
 - 4.2 Als Maß für den Kniestock gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußfette, gemessen in Verlängerung der Flucht der Außenwand. Die Sparren sind unmittelbar auf die Fußfette aufzulegen.
5. Der Dachüberstand muß bei Wohngebäuden an der Giebel- und Traufseite mindestens 1,30 m, bei Garagen und Nebengebäuden mind. 0,60 m betragen. Ausnahme: Bei Grenzgaragen darf bei giebelständiger Anordnung der Garage der Dachüberstand entlang der Grenze entfallen.
6. Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf höchstens 0,30 m über Oberkante fertiger Straße im Zugangsbereich liegen.
7. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit weißem Anstrich zugelassen. Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten sowie Bauteile aus Holz für Fenster, Wintergärten, Türen, Giebel- und Kniestockverkleidungen in naturbelassener Form und Farbe; Fensterläden können farblich abgesetzt sein, z. B. grün.
8. Dachaufbauten wie Gauben sind ebenso wie negative Dacheinschnitte unzulässig. Hiervon ausgenommen sind liegende Dachflächenfenster sowie maximal ein Quergiebel pro Dachfläche und Wohngebäude.

§ 8 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,90 m nicht überschreiten; sie sind aus senkrechten Holzlatten oder den ortsüblichen waagrechten Bretterbohlen und ohne Sockel herzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Im übrigen gilt § 5 der gemeindlichen Satzung über örtliche Bauvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

§ 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.
4. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

§ 10 Grünordnung/Landschaftspflege

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind unter Hinweis auf Art. 5 BayBO als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und zu pflegen. Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen (siehe „Hinweise und Empfehlungen“ nach der Unterschrift dieser Satzung).
2. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden, sondern muß auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden.
3. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten.

§ 11 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

Es folgen nach der Unterschrift weitere Hinweise und Empfehlungen (Seite 5, Ziffer 1 bis 6).

Schwangau, 19.07.2001
GEMEINDE SCHWANGAU



Sontheimer, Erster Bürgermeister



Hinweise und Empfehlungen

1. Grünordnung

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher sollten spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Bei der gärtnerischen Gestaltung der Grünflächen kann aus folgenden einheimischen Arten ausgewählt werden:

Artenliste 1:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Buche (*Fagus sylvatica*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Eiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Artenliste 2:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogina*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosdeum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)

Faulbaum (*Ramnus frangula*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Gemischter Schneeball (*Viburnum
lantana*)

Artenliste 3:

Obstbaumhochstämme:

Apfelsorten:

Brettacher, Jakob Fischer, Schöner von
Herrenhut, Boskop;

Birnensorten:

Oberösterreichische Weinbirne, Schwei-
zer Wasserbirne, Gute Graue;

Zwetschgensorten:

Hauszwetschge, Hengstpflaume.

2. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden.

3. Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

4. Grundwasser

Infolge der Nähe zum Forggensee muss mit wechselnden, evtl. flurnahen, die Bebauung beeinträchtigenden Grundwasserständen gerechnet werden. Dementsprechend empfiehlt die Gemeinde Schwangau, die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.

5. Rückstau im Kanal

Das Plangebiet wird an den Verbandssammler zum Pumpwerk Waltenhofen angeschlossen. Am Anschlusspunkt kann dieser sog. Stauraumkanal bei entsprechenden Abflussverhältnissen unter Rückstau stehen, der in das Plangebiet zurückreicht. Die Gemeinde empfiehlt daher bei der hauseigenen Kanalisation Rückstauventile einzubauen.

6. Gebäude innerhalb des Schutzstreifens der AÜW-Freileitung

Baugesuche für Garagen bzw. Nebengebäude innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Freileitung sind der Allgäuer Überlandwerke GmbH, Gerberstr. 2, 87435 Kempten, wegen der VDE-Sicherheitsabstände vorzulegen. Dies hat unabhängig von der möglichen Inanspruchnahme des Freistellungsverfahrens zu erfolgen.