

SATZUNG
der Gemeinde Schwangau
für den Bebauungsplan Nr. A2 „Alterschrofen Nord“
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 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 (UVP) 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 27.12.1999 (GVBl. S. 532) erlässt die Gemeinde Schwangau folgende Satzung:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. A2 „Alterschrofen Nord“ umfasst die Fl. Nrn.: 1859/1, 1902, 1903, 1905, 1905/2, 1905/3, 1905/4, 1905/5, 1905/7, 1905/8, 1905/9, 1905/10, 1905/11, 1905/12, 1905/13, 1905/14, 1905/15, 1905/16, 1905/17, 1905/18, 1905/19, 1905/20, 1905/21, 1906, 1906/1, 1906/2, 1906/3, 1906/4, 1906/5, 1907/2 und Teilflächen aus den Fl. Nrn.: 1839/2, 1864 und 1901 der Gemarkung Alterschrofen. Massgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1 : 1000.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. A2 „Alterschrofen Nord“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil und dem textlichen Teil vom 11.03.2002.
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 ist eine Begründung in der Fassung vom 11.03.2002 beigefügt.

§ 3
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. A2 „Alterschrofen Nord“ tritt nach seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Schwangau, _____
GEMEINDE SCHWANGAU

Sontheimer, Erster Bürgermeister

Textlicher Teil

zum Bebauungsplan Nr. A2 „Alterschrofen Nord“

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 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950).
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)
Die gemäss § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind zulässig. Die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.
 - 1.2 Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO)
Nutzungen gemäss § 6 Abs. 2 Nr. 4 (sonstige Gewerbebetriebe) Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig. Sonstige ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäss § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.
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 Grundflächenzahlen (GRZ) und durch Geschossflächenzahlen (GFZ).
 - 2.2 Die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten als Obergrenzen.
 - 2.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig. Anstelle einer Wohnung sind auch zwei Ferienappartements oder max. drei Gästezimmer zulässig sofern eine Vermietung auf Dauer an einen wechselnden Personenkreis sichergestellt ist.
3. *Bauweise (§ 22 BauNVO)*
 - 3.1 Es gilt die offene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - 3.2 In allen Gebieten sind nur Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - 3.3 Grundstücke für Einzelhausbebauungen müssen mindestens 550 m² und bei Doppelhausbebauungen mindestens 350 m² gross sein.
4. *Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)*
 - 4.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schwangau vom 25.06.1997, ausgenommen die Bestimmungen gemäss den textlichen Festsetzungen.
 - 4.2 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und sind möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren oder anzubauen. Zusätzlich können Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb der mit Planzeichnung 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche errichtet werden.
 - 4.3 Stellplätze sind ausserhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.4 Nebengebäude bis max. 12 m² Grundfläche und max. 40 m³ umbauter Raum sind ausserhalb der überbaubaren Flächen, nicht jedoch in Vorgartenbereichen, unter Einhaltung der Bayerischen Bauordnung zulässig.

5. *Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11, 26 und Abs. 2 BauGB)*

5.1 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Erschliessungsstrassen, Flurwege und Erschliessungswege in befestigter und wassergebundener Ausführung.

5.2 Bei Einmündungen sind innerhalb der Sichtdreiecke Sichtbehinderungen aller Art über 0,90 m Höhe über Oberkante Strasse unzulässig. Ausnahmen bilden hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 3,0 m.

6. *Flächen für Versorgungsanlagen und Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 13 BauGB)*

Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden neuen Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Bestehende Freileitungen unterliegen dem Bestandsschutz.

7. *Flächen für die Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)*

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.

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 folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

8.2.1 **B ä u m e**

Die nachfolgend aufgelisteten Bäume sind bei Solitär-Einzelbaumpflanzungen entlang der Strasse oder in Parkplatzbereichen 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 geschlossenen Gehölzpflanzungen als Heister 2 x v., mit 200 - 250 cm Höhe zu pflanzen.

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

8.2.2 Sträucher

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
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weissdorn
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Euonymus latifolius	Pfaffenhütchen

8.2.3 Obstbäume

Für die Anlage von Streuobstwiesen oder in den privaten Hausgärten sind die nachfolgenden Obstbäume in der Mindestqualität Hochstamm 3 x v. mit 12 – 14 cm Stammumfang zu verwenden.

Apfel:	Weisser Klarapfel, Gewürzlinken, Berner Rosenapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Boskop, Schöner von Herrenhut,
Birne:	Deutsche und Schweizer Wasserbirne, Gute Graue, Oberösterreichische Weinbirne, Grüne Jagdbirne,
Zwetschgen:	Hauszwetschge, Hengstpflaume

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 nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten.
Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum gemäss Pkt. 8.2.1/3 zu pflanzen.

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

9.1 Landwirtschaft

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

9.2 Verkehr

Die Staatsstrasse 2008 überschreitet am Anwesen Fl.Nr. 1859/1 aufgrund ihrer Verkehrsbelastung die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. An diesem Anwesen sind bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen oder Sanierungsmassnahmen an bestehenden Wohngebäuden die wesentlich in die Bausubstanz eingreifen, die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Aussenbauteilen des Abschnittes 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ einzuhalten. Die Süd- und Westfassaden 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.

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

1. Äussere Gestaltung von baulichen Anlagen

1.1 Die äussere Gestaltung der Gebäude hat nach Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung sorgfältig zu erfolgen.

1.2 Es sind nur Satteldächer zulässig.
Für sämtliche Gebäude sind folgende Dachneigungen und Kniestöcke zulässig:

Geschosszahl	Dachneigung	Kniestock
II (D als Vollgeschoss)	$24^\circ \pm 2^\circ$	max. 2,30 m
II	$24^\circ \pm 2^\circ$	0,50 m

Als Maß für die Kniestockhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante fertiger Fussboden bis zur Oberkante Fusspfette, gemessen auf der Innenseite.

1.3 Die Hauptfirstrichtung ist bindend. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen. Diese Abweichung gilt auch für die Dachneigung bzw. die Kniestockhöhe der untergeordneten Bauteile.

1.4 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem, naturrotem Dachziegelmaterial zu erfolgen. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.

1.5 Pro Dachseite eines Gebäudes sind max. 1 Dachgaube bzw. bei Doppelhäusern max. 2 Dachgauben zulässig..

1.6 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfussboden Erdgeschoss wird 30 cm über der Hinterkante der zugehörigen Erschliessungsstrasse in Höhe des Eingangsbereiches oder im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt.

1.7 Aussenwandflächen sind ortsüblich zu verputzen oder mit einer Holzschalung auszubilden. Grelle Farben sind unzulässig. Holzteile sind in Naturtönen zu streichen, dies gilt nicht für Fensterläden.

1.8 Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen (z. B. Höhe, Traufe, Dachneigung und dgl.).

2. Einfriedungen

Es gilt die Satzung über örtliche Bauvorschriften § 1 b) der Gemeinde Schwangau vom 16.02.1998.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen

3.1 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen.

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

3.3 Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen auszugleichen.

3.4 Abgrabungen sind nicht zulässig.

4. *Antennen / Satellitenspiegel*

Diese Anlagen sind möglichst farblich auf die sie umgebenden Bauteile abzustimmen.

5. *Bestehende Gebäude*

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

6. *Abstandsflächen*

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

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 02.08.1999. Der Gemeinderatsbeschluss wurde am 07.09.1999 gemäss § 2 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäss § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äusserung und Erörterung hat am 06.06.2001 durch eine öffentliche Versammlung stattgefunden.

3. Öffentliche Auslegung

In der Gemeinderatssitzung am 28.05.2001 wurde der Bebauungsplanentwurf einschliesslich Textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 28.05.2001 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 11.06.2001 bis 12.06.2001 statt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 01.06.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

4. Erneute öffentliche Auslegung

In der Gemeinderatssitzung am 17.12.2001 wurde der geänderte Bebauungsplanentwurf einschliesslich der Textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 17.12.2001 gebilligt und eine erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 29.01.2002 bis 13.02.2002 statt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 18.01.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

In der Gemeinderatssitzung am 11.03.2002 fand die Abwägung zu den während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen statt.

5. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan einschliesslich Textlicher Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 11.03.2002 wurde in der Gemeinderatssitzung am 11.03.2002 als Satzung gemäss § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

6. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan Nr. A2 „Alterschrofen Nord“ 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.