

AUSSENBEREICHSSATZUNG
gemäss § 35 Abs. 6 BauGB
der Gemeinde Schwangau für den Bereich „Untere Weidach“
vom _____

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2004 (GVBl. S. 272) in Verbindung mit §§ 2, 10 und 35 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), 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), und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2003 (GVBl. S. 497), erlässt die Gemeinde Schwangau folgende, mit Bescheid Gz.: 40-610-7/2 des Landratsamtes Ostallgäu vom _____ genehmigte Außenbereichssatzung:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1982/9, 1982/10, 1982/11, 1982/12, 1982/13 und Teilflächen der Fl.-Nr. 1982 der Gemarkung Schwangau. Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1 : 1000.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil und dem textlichen Teil vom 14.03.2005. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 14.03.2005 beigefügt.

§ 3
Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung tritt nach ihrer Genehmigung durch das Landratsamt Ostallgäu mit den ortsüblichen Bekanntmachungen der Gemeinde Schwangau in Kraft.

Schwangau, _____
GEMEINDE SCHWANGAU

Sontheimer, Erster Bürgermeister

Textlicher Teil

zur Außenbereichssatzung „Untere Weidach“ der Gemeinde Schwangau.

Die Satzungserstellung und das Verfahren wird nach dem Rechtsstand des Baugesetzbuches bis zum 20.07.2004 durchgeführt.

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
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 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
5. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997, (GVBl. S. 433), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2003 (GVBl. S. 497).
6. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2004 (GVBl. S. 272).

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. *Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

Es sind wohnbauliche Nutzungen im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) 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, sowie durch die Anzahl der zulässigen Geschosse.
 - 2.2 Die im Plan angegebenen Werte gelten als Obergrenze.
 - 2.3 Wohnungen in Wohngebäuden sind nur entsprechend dem Bestand zulässig. Dies gilt auch im Neubaufall.

3. *Bauweise (§ 22 BauNVO)*

Es gilt die offene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 BauNVO.

4. *Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)*

- 4.1 Für das Gemarkungsgebiet Schwangau gilt die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Schwangau. Im übrigen sind die amtlichen Richtzahlen anzuwenden.
- 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.

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

1. *Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen*

- 1.1 Es sind nur Satteldächer zulässig.
Ein 2. Vollgeschoss muss im Dachgeschoss liegen.
Für sämtliche Gebäude sind folgende Dachneigungen und Kniestöcke zulässig:

Geschosszahl	Dachneigung	Kniestock
II (D als Vollgeschoss)	18° - 22°	Max. 2,30 m
I	18° - 22°	Max. 0,15 m

Als Maß für die Kniestockhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Fußpfette, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

- 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. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausnahmsweise zulässig wenn sie in harmonischer Art in die Dachfläche integriert werden und nicht mehr als 40% einer Dachfläche ausmachen.
- 1.4 Die bestehenden Anwesen sind bei extremen Hochwasserabflüssen des Lechs und Aufstau des Forggensees überschwemmungsgefährdet. Unterkellerungen sind deshalb nicht zulässig. Die Oberkante fertiger EG-Fußboden von Wohngebäuden wird deshalb im Neubaufall im Rahmen des Bestandsschutzes auf mind. 784.00 üNN festgesetzt.
- 1.5 Für den Bereich des Gemeindegebietes Schwangau gilt die Satzung über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Schwangau in der jeweils gültigen Fassung.

2. *Gestaltung der unbebauten Flächen*

Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. Im Bauantrag ist dies in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

3. *Bestehende Gebäude / Freileitungen*

Innerhalb des Geltungsbereiches des Satzungsgebietes schon bestehende Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz, dies gilt auch für die Anzahl der Wohneinheiten. Bestehende Freileitungen unterliegen ebenfalls dem Bestandsschutz.

4. *Baumbestand / Auwald*

Für die Grundstücke Fl.-Nrn. 1982/9 und 1982/13 der Gemarkung Schwangau ist eine Gefährdung durch überalterte „Weich-Laubhölzer“ des angrenzenden Auwaldes gegeben. Diese sind regelmäßig auf ihre Standort- und Bruchsicherheit zu überprüfen.

D Hinweise

1. 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.

2. Wasserversorgung

Die Anwesen auf Gemarkungsfläche der Gemeinde Schwangau sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Füssen anzuschließen. Für die Wasserversorgung gilt die jeweils geltende Fassung der Satzung über die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung mit Beitrags- und Gebührensatzung der Stadt Füssen.

3. Abwasserentsorgung

Die Entwässerung auf Gemarkungsfläche der Gemeinde Schwangau erfolgt im Mischsystem zur Verbandskläranlage der Stadt Füssen. Für die Entwässerung gilt die jeweils geltende Fassung der Satzung für öffentliche Entwässerungseinrichtungen mit Beitrags- und Gebührensatzung der Gemeinde Schwangau.

E Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwangau hat in der öffentlichen Sitzung am 27.05.2002 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäss § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich „Untere Weidach“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.07.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung

In der Gemeinderatssitzung der Gemeinde Schwangau am 27.05.2002 wurde der Entwurf der Außenbereichssatzung für den Bereich „Untere Weidach“ einschließlich Begründung in der Fassung vom 27.05.2002 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23.07.2002 bis 26.08.2002. Die öffentliche Auslegung wurde am 15.07.2002 in Schwangau ortsüblich bekannt gemacht.

Nachdem das Verfahren wegen nicht abwägbarer Einwendungen (Überschwemmungsgefahr) nicht zu Ende geführt werden konnte, erfolgte eine Überarbeitung der Planung und eine erneute Auslegung.

In der Gemeinderatssitzung der Gemeinde Schwangau am 20.12.2004 wurde der überarbeitete Entwurf der Außenbereichssatzung für den Bereich „Untere Weidach“ einschließlich Begründung in der Fassung vom 20.12.2004 gebilligt.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 17.01.2005 bis 18.02.2005 statt. Die öffentliche Auslegung wurde am 08.01.2005 in Schwangau ortsüblich bekannt gemacht.

3. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwangau hat mit Beschluss vom 14.03.2005 die Außenbereichssatzung mit Begründung gemäss § 35 Abs. 6 BauGB i. d. F. vom 14.03.2005 als Satzung beschlossen.

4. Genehmigung

Die Genehmigung durch das Landratsamt Ostallgäu erfolgte mit Bescheid Gz.: 40-610-7/2 vom _____.

5. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Die Genehmigung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung „Untere Weidach“ ist damit gemäß § 35 Abs. 6 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Die Außenbereichssatzung wird mit Textteil und Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.