

Planbezeichnung: **Gemeinde Schwangau**  
Bebauungsplan  
**Nr. B3 - Bullachberg**  
umfassend die Fl.Nrn. 538, 538/1, 538/2  
sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 529 und 532  
Gemarkung Schwangau

Planfertiger: **blechraum**  
stadtplanung  
architektur

Dipl. Ing.  
**Silke Drexler**  
Büro Reichhof 1  
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31  
Mobil 0172 - 139 53 72  
drexler@silkedrexler.de  
www.silkedrexler.de

gefertigt am: 10.09.2012  
geändert am: 05.11.2012

---

Die Gemeinde **Schwangau**  
erlässt gemäß §§ 2 - 4 sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB-, der Verordnung über die  
bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO-, Art. 81 der Bayer. Bauordnung -BayBO-, Art. 23 der  
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- und dem Bayerischen Naturschutzgesetz  
-BayNatSchG- diesen Bebauungsplan als

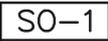
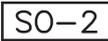
**Satzung :**

## A. FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den aufgehobenen Bebauungsplan „Nr. B1 - Bullachberg“.

### 2. Art der baulichen Nutzung

- a)   Die Sondergebiete **SO-1** und **SO-2** sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO als **Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung, Landwirtschaft, Großtierhaltung** festgesetzt.

Das Sondergebiet dient insbesondere der Unterbringung von Beherbergungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie landwirtschaftlichen Vorhaben.

Zulässig sind im **SO-1**:

Im Bauraum **A**:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Beherbergungsbetriebe
- Wohnen für Aufsichts- und Betriebspersonal

Die Anzahl der Wohneinheiten für Aufsichts- und Betriebspersonal in Gebäuden im Bauraum A wird auf eine Wohneinheit beschränkt.

Im Bauraum **B**:

- Vorhaben, die der Landwirtschaft oder der nichtlandwirtschaftlichen Großtierhaltung dienen
- darüberhinaus im 1. Geschoss:  
Wohnen für Aufsichts- und Betriebspersonal für Landwirtschaft / Großtierhaltung
- Anlagen für kulturelle Zwecke und Veranstaltungssaal für Schank- und Speisewirtschaft ab dem 2. Geschoss

Die Anzahl der Wohneinheiten für Aufsichts- und Betriebspersonal in Gebäuden im Bauraum B wird auf eine Wohneinheit beschränkt.

Im Bauraum **C**:

- Beherbergungsbetriebe

Im Bauraum **D**:

- Vorhaben, die der Landwirtschaft oder der nichtlandwirtschaftlichen Großtierhaltung dienen.

Zulässig sind im **SO-2** :

- Wohnen in allen Geschossen
- darüberhinaus ab dem 3. Geschoss: Beherbergungsbetriebe

Die Anzahl der Wohneinheiten in Gebäuden im SO-2 wird auf eine Wohneinheit beschränkt.

- b) Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im SO-1 auf den hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen allgemein und außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig.

- c)  Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Art der Nutzung

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- a) Im mit **SO-1** bezeichneten Baugebiet wird als höchstzulässige **Grundfläche** festgesetzt:

Im Bauraum **A**: **GR 400 m<sup>2</sup>**

Im Bauraum **B**: **GR 380 m<sup>2</sup>**

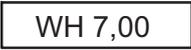
Im Bauraum **C**: **GR 440 m<sup>2</sup>**

Im Bauraum **D**: **GR 340 m<sup>2</sup>**

Im SO-1 darf die GR von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO höchstens 2.300 m<sup>2</sup> betragen.

- b) Im mit **SO-2** bezeichneten Baugebiet wird als höchstzulässige **Grundfläche** festgesetzt: **GR 400 m<sup>2</sup>**

Im SO-2 darf die GR von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO höchstens 560 m<sup>2</sup> betragen.

- c)  höchstzulässige Wandhöhe in Metern, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zum oberen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut; z.B. 7,00 m
- d)  Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Wandhöhe

#### 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise zulässig.

- b)  Baugrenze

Entlang von bestehenden Gebäudefronten gezeichnete unvermaßte Baugrenzen sind in ihrer Lage durch die Außenfronten dieser Gebäude festgesetzt.

Die grundsätzliche Zulässigkeit, Gebäude bis an die Baugrenzen heranzurücken, entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.

#### 5. Bauliche Gestaltung

- a)  Hauptfirstrichtung

- b) Bei den bestehenden Gebäuden in den Bauräumen A und B sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung zw. 25° und 42° sowie im Zeltdachbereich Dachneigungen bis 58° zulässig. Bei Neubauten sind in allen Bauräumen Satteldächer mit einer Neigung bis zu 26° zulässig.

Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem, naturroten Dachziegeln zu erfolgen. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind nur untergeordnet als stehende Gauben zulässig.

Solaranlagen (PV und Sonnenkollektoren) sind nur als zusammenhängende rechteckige Flächen im Vordachbereich zulässig. Sie dürfen die Dachfläche nicht überschreiten und dürfen nicht aufgeständert ausgeführt werden.

- c) Fassaden sind in der Farbskala weiß, grau, braun und grün auszuführen. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.

- d) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m innerhalb des Geltungsbereichs bzw. an den Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sie sind sockellos mit einem Bodendurchschlupf von mindestens 10 cm für Tiere und aus Maschendraht, Gitterelementen oder Holz bzw. entsprechend den Anforderungen des landwirtschaftlichen Betriebs / der Großtierhaltung auszuführen.



Östlich von Bauraum D sind Paddocks in Holz oder Metall mit unauffälliger Farbgebung zulässig.

- e) Im übrigen gilt die gemeindliche Satzung über örtliche Bauvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

#### 6. Öffentliche Verkehrsflächen

- a)  Verkehrsflächen

- b)  Straßenbegrenzungslinie

- c)  Grundstücksein- und Ausfahrt

## 7. Private Verkehrsflächen, Stellplätze/Garagen, Mistfläche

a)  Private Verkehrsflächen

Auf den privaten Verkehrsflächen sind wasserundurchlässige Freiflächenbefestigungen auf das betriebstechnisch erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Für alle neu zu errichtenden, nicht dem fließenden Verkehr dienenden Flächen (z.B. Stellplätze, Wege) ist ein wasserdurchlässiger Belag (z.B. sandverfugtes Pflaster, Rasenpflaster o.ä.) zu verwenden.

b) Offene Stellplätze und Garagen sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig. Sie dürfen nur auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.



Fläche für untergeordnete Nebenanlagen



Fläche für offene Stellplätze und deren Zufahrt mit wasserdurchlässigem Belag



Zufahrtsfläche mit wasserdurchlässigem Belag

c) Hinsichtlich Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kfz und Garagen ist die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen in der Gemeinde Schwangau“ incl. Anlage zu § 3 in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

d)  Fläche für Tiermist

## 8. Grünordnung

a)  Private Pflanzfläche

Die Baugrundstücke sind im Bereich der privaten Pflanzfläche, soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Lager- oder Stellplatzfläche angelegt ist, unbefestigt zu halten und gärtnerisch zu gestalten. Die nach den Festsetzungen 8.b) gepflanzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

b) Für Art und Größe der zu pflanzenden Bäume gelten folgende Festsetzungen:

- zulässige Arten

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme

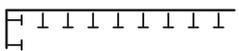
- Pflanzgröße

Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt. Mindeststammumfang 18 - 20 cm, Mindesthöhe 2,40 m.

c)  Private Grünfläche außerhalb von Baugrundstücken

d)  Fläche für Wald

Die bestehenden Waldflächen im Bereich der Erhebung des Bullachberges sind in der Fläche zu erhalten. Der Wald ist künftig in einen Laubmischwald mit natürlicher Bestockung umzuwandeln. Im Bereich von Bauraum D sind baubedingte Rohdungen für Gebäude, deren Zufahrten und den Tiermiststandort zulässig.

- e)  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das gekennzeichnete, landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünland, soll in eine extensive artenreiche Wiese umgewandelt werden. Zu Beginn der Maßnahme ist durch erhöhte Schnitthäufigkeit (2-3schürige Mahd) der Standort durch Nährstoffentzug aus zumagern. Das Mähgut ist circa 3 Tage auf der Fläche zu belassen und dann abzufahren. Langfristige Pflegemaßnahme ist eine 1 schürige Mahd ab dem 15. August auf zeitversetzten Teilflächen, mit Entfernung des Mähgutes.

## 9. Wasserwirtschaft

- a) Flächen für Abgrabungen zum Zweck der Herstellung von Regenrückhaltungen oder Regenwasserversickerungen, insbesondere von Oberflächenwasser, sind nur entsprechend einem genehmigten wasserrechtlichen Verfahren zulässig.
- b)  Die ehemalige Jauchegrube im SO-1 Gebiet ist als Zisterne zur Einleitung des Oberflächenwassers aus den bebauten Flächen und als Löschwasserbehälter zu erhalten und zu nutzen.
- c)  Naturnaher Teich

## 10. Energieversorgung

- a)  Nebenanlage für Energieversorgung
- b) Stromversorgungskabel sind auf den Grundstücken unterirdisch zu verlegen.

## 11. Genehmigung Wohneigentum / Teileigentum

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion gem. § 22 BauGB festgesetzt, dass die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 WEG), von Wohnungserbbaurecht oder Teilerbbaurecht (§ 30 WEG) und von Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) der Genehmigung unterliegt.

## 12. Immissionsschutz

Die von einer ordnungsgemäss betriebenen Landwirtschaft ausgehenden Emissionen hinsichtlich Vieh- und Weidebetrieb und landwirtschaftlichem Verkehr sind als ortsübliche Immissionen anzusehen und müssen gem. § 906 BGB hingenommen werden.

## 13. Vermaßung

 Maßzahl in Metern; z.B. 36,00 m

## B. HINWEISE

### 1. Grundstücke, Mauern

538

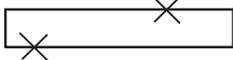
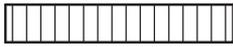


Flurstücksnummer; z.B. 538

bestehende Grundstücksgrenze

bestehende Stützmauer

### 2. Gebäude



bestehendes Hauptgebäude

bestehendes Nebengebäude

abzubrechendes Nebengebäude

bestehendes Baudenkmal gem. § 9 Abs. 6 BauGB  
(Schloß Bullachberg)

### 3. Topografie



Höhenfestpunkt mit Höhenangabe in Metern über Normal Null;  
z.B. 791,00 m über NN



bestehende Höhenlinie mit Höhenangabe über Normal Null;  
z.B. 800,00 m ü. NN



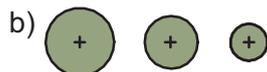
Böschungfläche

### 4. Grünordnung



vorgeschlagene Standorte für Bäume

Bäume sollten aus süddeutschen Aufzuchtgebieten (Bayern und Baden-Württemberg, ausgenommen Bodensee-Gebiet und Bereich Oberrhein) kultiviert worden sein.



bestehende Bäume



bestehende Hecke



zu fällender Baum

### 5. Denkmalschutz

a) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. (Art. 8 Abs. 1 DSchG)

b) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 6. Wasser- und Abfallwirtschaft

- a)  bestehende Abwasserleitung  
 bestehende Wasserversorgungsleitung
- b) Die Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung der Gemeinde Schwangau angeschlossen sein.
- c)  Engere u. weitere Wasserschutzzone (W II / W III)
- d) Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Ostallgäu zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

## 7. Energieversorgung

Es wird empfohlen, zur Wärme- und Warmwasserversorgung regenerative Energie zu verwenden oder Solaranlagen zu errichten und auf die Verwendung elektrischer Heizenergie im gesamten Baugebiet zu verzichten.

## 8. Bauvollzug

Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschoßgrundriss des Baugesuchs einzutragen.

Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächengestaltungsplan, in der Regel ausreichend in Form eines auf das gesamte Grundstück ausgeweiteten Erdgeschoßgrundrisses, nachzuweisen. Dabei sind der Gehölzbestand und die Höhenlinien des natürlichen Geländes einzutragen sowie alle geplanten Geländeänderungen durch ein auf Normal Null bezogenes Nivellament darzustellen.

Schwangau, den 21.01.2013

Utting, den 21.01.2013

gez. Reinhold Sontheimer

gez. Silke Drexler

.....  
(1. Bürgermeister)

.....  
(Planfertiger)

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Schwangau hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderats am 16.07.2012 und ergänzt am 10.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans „Nr. B3 - Bullachberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.07.2012 bzw. am 12.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 10.09.2012 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 19.09.2012 mit 18.10.2012 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.09.2012 mit 18.10.2012 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 05.11.2012 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.11.2012 mit 17.12.2012 öffentlich ausgelegt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.11.2012 mit 17.12.2012 beteiligt.
4. Die Gemeinde Schwangau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.01.2013 den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 05.11.2012 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Schwangau, den 21.01.2013

gez. Reinhold Sontheimer

.....  
(1. Bürgermeister)

5. Der Bebauungsplan wurde am ..... ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekannt gemacht. Er ist damit gem. § 10 Abs.3 BauGB rechtsverbindlich und kann ab ..... auf Dauer im Rathaus Schwangau, Bauverwaltung, Münchner Straße 2, eingesehen werden.

(Siegel)

Schwangau, den 21.01.2013

gez. Reinhold Sontheimer

.....  
(1. Bürgermeister)

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Schwangau hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderats am 16.07.2012 und ergänzt am 10.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans „Nr. B3 - Bullachberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.07.2012 bzw. am 12.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 10.09.2012 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 19.09.2012 mit 18.10.2012 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.09.2012 mit 18.10.2012 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 05.11.2012 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.11.2012 mit 17.12.2012 öffentlich ausgelegt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.11.2012 mit 17.12.2012 beteiligt.
4. Die Gemeinde Schwangau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.01.2013 den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 05.11.2012 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Schwangau, den 23. JAN. 2013

(1. Bürgermeister) **R. Sontheimer**  
1. Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan wurde am 09. FEB. 2013 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekannt gemacht. Er ist damit gem. § 10 Abs.3 BauGB rechtsverbindlich und kann ab 1.1. FEB. 2013 auf Dauer im Rathaus Schwangau, Bauverwaltung, Münchner Straße 2, eingesehen werden.

(Siegel)



Schwangau, den 11. FEB. 2013

(1. Bürgermeister) **R. Sontheimer**  
1. Bürgermeister



**GEMEINDE SCHWANGAU**

Bebauungsplan  
Nr. B3 - Bullachberg

Übersicht M = 1 : 5 000

NORDEN