

**Gemeinde Schwangau Landkreis Ostallgäu**  
**Bebauungsplan Nr. Ho 1 "Hohenschwangau Alpseestrasse"**  
**mit integriertem Grünordnungsplan**

**abtPlan**

Thomas Haag MA Architekt / Stadtplaner

Hirschzeller Straße 8  
87600 Kaufbeuren

Tel: 08341-99727.0  
Fax: 08342-99727.20  
E-Mail: [info@abtplan.de](mailto:info@abtplan.de)

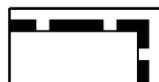
**Grünordnung:**

FreiraumGestaltung & LandschaftsEntwicklung  
Freie Landschaftsarchitektin BDLA  
Heidi Frank-Krieger

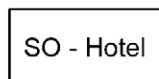
Lindenstraße 13A  
87600 Kaufbeuren

Tel: 08341-41697  
Fax: 08341-41435

# Zeichenerklärung - Festsetzungen durch Planzeichen



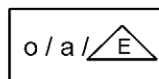
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



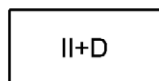
Sondergebiet Hotel, Fremdenbeherberung, Tourismus mit der Kurzbezeichnung SO-Hotel und den Teilgebieten SO-1 bis SO-5



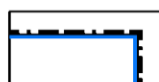
GRZ = Grundflächenzahl, GFZ = Geschossflächenzahl, siehe Planeinschrieb



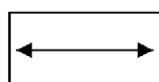
Bauweise:  
o = offene Bauweise, a = abweichende Bauweise,  = nur Einzelhäuser



Anzahl der Geschosse, Abgrenzung bezogen auf die Gebäude, siehe Planeinschrieb und Satzungstext



Baugrenze



Ausrichtung der Hauptgebäude (= Hauptfirstrichtung)



öffentliche bzw. öffentlich gewidmete Verkehrsfläche



geplante Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün, die Einschnitt- und Böschungflächen der geplanten Neuschwansteinstraße vor dem Waldrand sind als blütenreiche Magerwiese auszubilden. Abflachungen der Kurven bei Kehre 1 und 3, siehe gekreuzte Schraffur



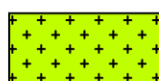
vorhandener privater Fußweg / geplanter Fußweg



Flächen für Wald



private Grünfläche - als landw. Grünlandfläche gepflegt.



Artenreiche Extensivwiese



private Grünfläche mit Bepflanzungsauflagen



zu pflanzende Bäume und Sträucher  
Sträucher in Gruppe gepflanzt



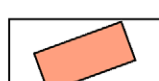
vorh. Bäume



vorh. Einzelstrauch,  
kleine Strauchgruppe



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §7 Abs. 8 der Satzung, hier: Ökologische Eingriffs- und Ersatzfläche mit folgender Maßnahme: Wiederherstellung einer Streuwiese mit Heudruschansaat mit Mahdgut aus der angrenzenden Fläche.



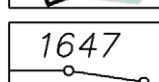
vorhandene Gebäude



Abbruch vorhandener Gebäude (Neuschwanstraße Haus Nr. 1 westlicher Anbau, Haus 4 + 5)



geplante Gebäude, hier: Hotelerweiterung, teilweise mit begrünem Flachdach



vorhandene Grundstücksgrenze mit Flurnummer



Baudenkmal lt. Denkmalliste, Ensembleschutz siehe Ziffer 3.3 der Begründung



Bemassung



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carpots und Garagen



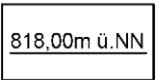
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Telefonzelle



Höhenlinien Bestand



Geländehöhe in Meter über Normalnull, bzw. teilweise 1 m - Höhenlinien

### Nutzungsschema

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Anzahl der Geschosse	
Bauweise	

Für den Ausgleich des naturschutzfachlichen Eingriffs wird eine Fläche von 1,27 ha im Schwanseepark auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1496 Gemarkung Schwangau mit folgender Maßnahme festgesetzt: Wiederherstellung einer Streuwiese mit Entfernung eines strukturarmen, monotonen, engstehenden, relativ jungen Fichtenbestandes mit Rodung der Fichten, Entfernung der Wurzelstücke. Als Ansaat ist die Aufbringung des Mahdguts aus der angrenzenden Fläche vorgesehen.

## Verzeichnis der bestehenden Gebäude

**1. Alpseestraße 27 (Jägerhaus) Baudenkmal und 27b, Hotel Alpenrose:**

Nutzung: Hotel und Gastronomie,

**2. Alpseestraße 27a, Museum der Bayerischen Könige:**

Nutzung: Museumsräume,

**3. Alpseestraße 25 und 25a, Schlossbräustüberl mit Biergarten und Alpseestube:**

Baudenkmal Alpseestr. 25,

Nutzung: Hotel, Gastronomie, rückwärtiges Gebäude Wäscherei, Personalräume Fl. Nr. 1643,

**4. Alpseestraße 23 und Neuschwansteinstraße 2:**

Baudenkmal „Jägerhaus“ Neuschwansteinstr. 2,

Nutzung: Hotel, Wohnung, Gastronomie, Anbau Satteldach und quer gestelltem Seitenbau,

**5. Neuschwansteinstraße 4 Galerie:**

Nutzung: Geschäftsräume - Verkauf, Ausstellung,

**6. Neuschwansteinstraße 5, Wohnhaus:**

Nutzung: Wohnhaus,

**7. Neuschwansteinstraße 1, Hotel Lisl:**

Nutzung: Hotel, Gastronomie, zentrale Küche für das Hotel Alpenrose,

**8. Holzstadl, ohne Hausnummer,**

Nutzung: ehemaliges Eishaus, Technischeinrichtungen für Küche Hotel Lisl, teilweise Personalwohnung,

**9. Alpseestraße 15, 15a, 17**

Nutzung: Verwaltung WAF, Wohnung,

**10. Alpseestraße 14, Hotel Müller:**

Nutzung: Hotel, Gastronomie,

**11. Alpseestraße 12 Ticketpavillon:**

Ticketverkauf für die Shuttle-Busse und Kutschen sowie die beiden Schlösser

Nutzung: Hotel, Gastronomie, zentrale Küche für das Hotel Alpenrose,

**8. Holzstadl, ohne Hausnummer,**

Nutzung: ehemaliges Eishaus, Technischeinrichtungen für Küche Hotel Lisi, teilweise Personalwohnung,

**9. Alpseestraße 15, 15a, 17**

Nutzung: Verwaltung WAF, Wohnung,

**10. Alpseestraße 14, Hotel Müller:**

Nutzung: Hotel, Gastronomie,

**11. Alpseestraße 12 Ticketpavillon:**

Ticketverkauf für die Shuttle-Busse und Kutschen sowie die beiden Schlösser

**Verfahrensvermerke**

1. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. Ho 1 "Hohenschwangau Alpseestrasse" am 10.03.2014.
2. Kenntnisnahme des Vorentwurfs und Billigung für das frühzeitige Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) am 10.03.2014.
3. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung; die Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 26.03.2014 bis zum 16.04.2014.
4. Abwägung der zum frühzeitigen Verfahren vorgetragenen Anregungen und Billigungsbeschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs am 01.09.2014.
5. Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 24.02.2015 bis zum 26.03.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. In der gleichen Zeit wurde auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
6. Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen mit Satzungsbeschluss am 20.05.2015 gemäß § 10 BauGB.
7. Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes wurde am 01.07 2015 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schwangau, den 2. Juli 2015

*Rinke*

Rinke, Erster Bürgermeister



**Gemeinde Schwangau Landkreis Ostallgäu**  
**Bebauungsplan Nr. Ho 1 "Hohenschwangau Alpseestrasse"**  
**mit integriertem Grünordnungsplan**

**abtPlan**

Thomas Haag MA Architekt, Stadtplaner

Hirschzeller Straße 8  
87600 Kaufbeuren

Tel: 08341-99727.0  
Fax: 08342-99727.20  
E-Mail: info@abtplan.de



**Grünordnung:**

FreiraumGestaltung & LandschaftsEntwicklung  
Freie Landschaftsarchitektin BDLA  
Heidi Frank-Krieger

Lindenstraße 13A  
87600 Kaufbeuren

Tel: 08341-41697  
Fax: 08341-41435