

## S a t z u n g

### zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes

### S c h w a n g a u - N o r d

---

Die Gemeinde Schwangau erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 9a und 10 des Bundesbaugesetzes (BEauG) in der Fassung vom 18.6.76 (BGBl I S. 2257), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.4.1977 (GVBl. S. 115), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.68 (BGBl I S. 1237) und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.61 (GVBl. S. 168) folgende, mit Schreiben des Landratsamtes Ostallgäu vom 19.12.1978 Nr. 501/E 610 - 7 genehmigte Satzung:

Der mit Verfügung des Landratsamtes Füssen vom 3.11.66 Nr. B 4 genehmigte Bebauungsplan Schwangau-Nord wird aufgehoben.

Anstelle der bisher gültigen Bebauungsplanzeichnung des Landratsamtes Füssen vom 21.1.65, zuletzt geändert am 12.5.65 tritt die Bebauungsplanzeichnung des Dipl.Ing. B. Feldpausch vom 16.1.76, zuletzt geändert am 21.11.77.

Anstelle der bisher gültigen Bebauungsplansatzung tritt die folgende Neufassung:

#### § 1

#### Inhalt des Bebauungsplanes

Für den geänderten und erweiterten Geltungsbereich des Baugebietes Schwangau-Nord gilt die Bebauungsplanzeichnung des Dipl. Ing. B. Feldpausch vom 16.1.76, zuletzt geändert am 21.11.77, die zusammen mit den nachstehenden Textvorschriften den Bebauungsplan bildet.

Art und Maß der baulichen Nutzung  
Zahl der Vollgeschosse, Bauweise

- (1) Das Baugebiet ist gem. Planzeichnung in die Bauzonen (Zonen) A, B, C, D gegliedert. Sie unterscheiden sich wie folgt nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach der Zahl der Vollgeschosse und nach der Bauweise:

1	2	3	4	5
Bauzone (Kennbuchstabe gem. Planzeichnung	Art d. baulichen Nutzung	Maß d. baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
A	WA	GFZ= =0,5	II zwingend	Offene Bauweise; nur Einzelhäuser und Doppelhausgruppen mit max. Hauslängen von 12 m bzw. 24 m zulässig
B	WA nur Einzelhäuser und Doppelhausgruppen mit nicht mehr als 2 Wohnungen	GRZ= =0,2  GFZ= =0,3	II als Höchstgrenze	Offene Bauweise; nur Einzelhäuser und Doppelhausgruppen mit max. Hauslängen von 16 bzw. 18 m zulässig
C	MD	GFZ= =0,35	II zwingend	Offene Bauweise; nur Einzelhäuser mit max. Hauslängen von 18 m zulässig
D	siehe § 2 Abs. 5 dieser Satzung	GRZ= =0,3  GFZ= =0,5	II als Höchstgrenze	Offene Bauweise; max. Hauslänge von 20 m zulässig

- (2) Die nach Art der baulichen Nutzung mit WA bezeichneten Zonen sind allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind allgemein zulässig. Die übrigen in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (3) Die nach Art der baulichen Nutzung mit MD bezeichnete Zone ist Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO werden für zulässig erklärt: Bauliche Anlagen nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 bis 9 BauNVO. Daneben die vorhandenen Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Nach Fortfall dieser vorhandenen Anlagen die dort in erster Linie für zulässig erklärten Anlagen.
- (4) In der Bauzone C kann die festgesetzte max. Hauslänge im Falle eines Vorhabens nach § 5 Abs. 2 Nr. 2, 4, 5, 6, 7 oder 8 BauNVO ausnahmsweise überschritten werden, wenn dies betrieblich erforderlich ist und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
- (5) Das Gebiet der Zone D wird nach der Art der baulichen Nutzung als Baugebiet für besondere bauliche Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG bestimmt.

Zulässig sind: Kfz-Betriebe, Tankstellen, Gaststätten, Beherbergungsbetriebe oder eine bauliche Verbindung der genannten Nutzungen wie z. B. ein Motel.

Ausnahmsweise zulässig: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter.

- (6) In der Bauzone D können ausnahmsweise 3 Vollgeschosse sowie Hauslängen über 20 m zugelassen werden, wenn es sich bei dem Vorhaben um einen Beherbergungsbetrieb mit mehr als 30 Betten handelt, wenn der Baukörper in sich gut gestaltet ist und sich gut in das Straßenbild einfügt.

- (7) Die in Abs. 1 festgesetzten Bestimmungen des Masses der baulichen Nutzung erfolgen durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO und durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO.

### § 3

#### Mindestgröße der Baugrundstücke

In allen Bauzonen müssen Baugrundstücke für Einzelhäuser mindestens 700 qm, für Doppelhäuser je Haushälfte mindestens 450 qm groß sein.

### § 4

#### Garagen und sonstige Nebengebäude,

#### Grundstückszufahrten

- (1) Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Ausnahmsweise können sie außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn Belange des Verkehrs und des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.
- (2) Sonstige Nebengebäude sind nur bis zu einer Gesamtfläche von 20 qm/Baugrundstück zulässig. Sie sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung abzustimmen.
- (3) Bei beiderseitigem Grenzbau sind die Garagen einschl. der Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
- (4) Kellergaragen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Garagen in den Gebäuden zugelassen werden, wenn eine ebene Zufahrt möglich ist.
- (5) Wenn nach den Bestimmungen der Bayer. Bauordnung (Stellplatzrichtlinien) für ein Vorhaben mehr als 6 Stellplätze herzustellen sind, kann verlangt werden, daß sie in der Form von unterirdischen Tiefgaragen errichtet werden. Besucherstellplätze werden auf die maßgebliche Zahl von 6 Stellplätzen nicht angerechnet.
- (6) Pro Baugrundstück darf nur eine Zufahrt mit nicht mehr als 5 m Breite errichtet werden.

- (7) Garagen müssen von der dazugehörigen Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,5 m entfernt sein. Die Fläche zwischen Garage und Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden, wenn der Abstand nicht mehr als 7 m beträgt.

## § 5

### Gestaltung

- (1) Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit rot- bis rotbrauner Ziegeldeckung zulässig. Die in der Planzeichnung festgesetzte Firstrichtung ist einzuhalten. Die Dachneigung hat 18 - 24° zu betragen. Dachgaupen und Dacheinschnitte (neg. Gaupen) sind unzulässig.
- (2) Untergeordnete Nebenbauten, Nebengebäude und Garagen können mit Sattel-, Pult- oder Flachdächern ausgeführt werden.
- (3) Dachflächenfenster dürfen nicht größer als 0,60 x 0,80 sein.
- (4) Bei Hauptgebäuden sollen die Traufseiten in der Regel länger als die Giebelseiten sein.
- (5) Dachüberstände müssen bei Satteldächern an der Giebelseite mindestens 1,50 m und bei Traufseiten mindestens 1,20 m betragen; Ausnahmen sind bei kleineren Baukörpern zulässig, sofern dies gestalterisch tragbar ist.
- (6) Kniestockmasse:
  - a) in der Bauzone A sind keine Kniestöcke zulässig
  - b) in den Bauzonen B, C und D gilt folgendes:
    - eingeschossige Gebäude: mindestens 0,90 m
    - zweigeschossige Gebäude: maximal 0,40 m

Als Kniestock gilt der Abstand von Oberkante Decke des obersten Vollgeschosses bis Unterkante Sparren, gemessen an der Außenseite der Außenwand.
- (7) Die Gebäude sind zu verputzen und gedämpft weiß zu streichen. Aufdringliche Farben und Materialien (Kunststoffe) sind unzulässig.

- (8) Oberkante Erdgeschoßfußboden darf nicht höher als 0,40 m über der Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße liegen.
- (9) Doppelhäuser sind in einem Zug zu errichten und einheitlich zu gestalten.
- (10) Dachständer für elektrische Leitungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes untersagt. Pro Haus darf nur eine gemeinsame Fernseh- und Rundfunkantenne errichtet werden.

## § 6

### Einfriedungen

- (1) Als Einfriedung entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur Holzzäune zulässig. Zwischen den Baugrundstücken können auch andere Einfriedungen (z. B. dunkelgetönter Maschendraht, lebende Hecken) zugelassen werden. Einfriedungsmauern, insbesondere Betonmauern sind unzulässig.
- (2) Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf in der Bauzone A 1,20 m, in den Bauzonen B, C und D 0,90 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe sämtlicher Einfriedungen wird mit 0,20 m Höhe festgesetzt.

## § 7

### Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Die Oberfläche der Baugrundstücke ist so herzustellen, daß im Endzustand ein gleichmäßig und eben verlaufendes Gelände über das gesamte Baugebiet entsteht. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung eben anschließen.
- (2) An den Gebäuden selbst sind Anböschungen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Abgrabungen, etwa zum Zwecke der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses, sind unzulässig.

§ 8

Sichtdreiecke

Im Bereich der festgesetzten Sichtdreiecke dürfen Sicht-hinder-nisse aller Art (z. B. Gebäude, Anpflanzungen, Zäune, Ablage-rungen) nicht errichtet werden, soweit sie sich um mehr als 0,90 m Höhe über die dazugehörigen Straßenverkehrsflächen er-heben.

§ 9

Inkrafttreten

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird mit ihrer Bekannt-machung gem. § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Schwangau, den 9.2.1979

Gemeinde Schwangau



*Lax*  
L a x

1. Bürgermeister

Vom Gemeinderat beschlossen am 7.8.1978

niedergelegt in der Gemeindekanzlei am 9.2.1979

auf die Niederlegung hingewiesen:

a) durch Aushang an der Gemeindetafel vom 9.2.1979  
bis 5.3.1979

b) durch Bekanntmachung in der Allgäuer Zeitung vom 9.2.1979.

Schwangau, den 09. Feb. 1979

*Lax*  
L a x

1. Bürgermeister