

S a t z u n g
zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes
"Schwangau-Osterhalde"

für das Gebiet zwischen dem Kurpark (östlicher Teil) und
der Kröb-Straße

bei gleichzeitiger Aufhebung der bisherigen Satzung für den
entsprechenden Teil des Bebauungsplanes für das Gebiet
Schwangau-West

Die Gemeinde Schwangau erläßt auf Grund der §§ 2 Abs. 1,9,
9a und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom
18.8.76 (BGBl. I S. 2257), Art. 23 der Gemeindeordnung für
den Freistaat Bayern (GO), Art. 107 der Bayerischen Bauord-
nung (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 15. September 1977
(BGBl. I S. 1763) und der Verordnung über Festsetzungen im
Bebauungsplan vom 22.6.61 (GVBl. S. 168) folgende, mit Schrei-
ben des Landratsamtes Ostallgäu vom 30.3.1981 Nr. 501/E-610-7.
genehmigte Satzung:

1. Der mit Verfügung des Landratsamtes Füssen vom 2.8.1968
Nr. 3063/B 4 genehmigte Bebauungsplan Schwangau-West wird
mit Inkrafttreten dieser Satzung aufgehoben, soweit er
vom Geltungsbereich des nunmehrigen Bebauungsplanes er-
faßt wird. Diese Aufhebung betrifft die Bebauungsplan-
zeichnung des Architekten Fleischmann und die dazugehö-
rige Satzung der Gemeinde Schwangau vom 3.8.1968.
2. Der neue Bebauungsplan erhält folgende Fassung:

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

- (1) Für den in der Planzeichnung festgesetzten Geltungsbereich
des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen dem Kurpark
(östlicher Teil) und der Kröb-Straße gilt die Bebauungs-
planzeichnung vom 29.6.1968, zuletzt geändert am 4.3.1980,
die zusammen mit den nachstehenden Textvorschriften den
Bebauungsplan bildet.

- (2) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilt sich auf in:
- a) den Bereich des in der Planzeichnung gekennzeichneten Ensemble-Bereichs nach dem Denkmalschutzgesetz (D)
 - b) den sonstigen Bereich.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Die mit "MD" bezeichneten Teile des Gebietes werden als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt.
Nicht zulässig sind: Gartenbaubetriebe, Tankstellen.
- (2) Sonstige Wohngebäude nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind im Ensemble-Bereich insoweit zulässig, als der äußerliche Eindruck dieses Bereichs und der dörfliche Charakter des Gebietes (Gebietscharakter) nicht beeinträchtigt wird.
- (3) Der mit SO bezeichnete Teil des Gebietes wird als Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO und zwar als Kurgelbiet festgesetzt. Zulässig sind nur Betriebe des Kurgewerbes.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) In diesem Gebiet des Bebauungsplanes ist eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,35 zulässig.
- (2) Für Baugrundstücke, die derzeit mit einer GFZ von mehr als 0,35 bebaut sind, wird die zulässige GFZ auf das Maß der bisherigen Nutzung festgesetzt. Dabei darf die geplante neue Wohnnutzung das Maß der bisherigen Wohnnutzung nicht überschreiten.
- (3) Teile von Flurstücken, die in der Bebauungsplanzeichnung als Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, als öffentliche Parkflächen oder als Straßengrünflächen festgesetzt sind, können bei der GFZ-Berechnung nicht als Baugrundstücke im Sinne des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO in Ansatz gebracht werden.
- (4) Hauptgebäude müssen zwingend 2 Vollgeschosse erhalten.

§ 4

Bauweise, Gebäudeabmessungen

- (1) Es gilt die offene Bauweise.
- (2) Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- (3) Auf Baugrundstücken, die im Ensemblebereich liegen und die bereits mit einem Doppelhaus bebaut sind, sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- (4) Die max. Gebäudelänge (Traufseite) von Hauptgebäuden beträgt 15 m.
- (5) Ausnahmsweise können Gebäudelängen bis zu 30 m zugelassen werden, wenn es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb oder einen Gewerbebetrieb im SO-Gebiet handelt.
- (6) Die Gebäudelängsseite (Traufseite) soll um mindestens 15 % länger sein als die Gebäudebreitseite (Giebelseite).

§ 5

Mindestgröße der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen mindestens 900 m² groß sein.

§ 6

Garagen, sonstige Nebengebäude, Stellplätze und Grundstückszufahrten

- (1) Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Sonstige Nebengebäude können auch außerhalb der überbaubaren Flächen von Baugrundstücken zugelassen werden, wenn Belange des Ortsbildes, insbesondere der Denkmalpflege nicht entgegenstehen.
- (2) Kellergaragen sind nicht zulässig.
- (3) Im Ensemble-Bereich dürfen außerhalb der Hauptgebäude pro Baugrundstück (siehe § 3 Abs. 3 dieser Satzung) nicht mehr als 3 Garagen oder sonstige überdachte Stellplätze errichtet werden.
- (4) Garagen sind grundsätzlich nur mit einem Satteldach zulässig.

- (5) Garagen mit Flachdach sind ausnahmsweise zulässig, wenn dies der Einbau im Hanggelände erfordert.
- (6) Garagen sind an das Hauptgebäude anzubauen.
- (7) Pro Baugrundstück darf nur eine Grundstückszufahrt von höchstens 5 m Breite errichtet werden. Soweit diese Zufahrt über eine Straßengrünfläche führt, darf die Zufahrt nicht mehr als 3,5 m breit sein.
- (8) Auf den Straßengrünflächen dürfen keine Stellplätze errichtet oder unterhalten werden.
- (9) Garagen müssen von der dazugehörigen Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,5 m entfernt sein. Die Zufahrtsfläche darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden, wenn sie weniger als 7 m lang ist.

§ 7

Gestaltung

- (1) Für Haupt- und Nebengebäude einschließlich Garagen sind nur Satteldächer mit roter Ziegeleindeckung oder Holzschindeleindeckung zulässig. Die Dachneigung wird auf 16 bis 24° festgelegt. Dachgaupen und Dacheinschnitte (neg. Gaupen) sind unzulässig.
- (2) Dachflächenfenster dürfen nicht größer als 1 m² sein.
- (3) Dachüberstände müssen bei Satteldächern der Hauptgebäude an der Giebelseite mindestens 1,5 m und an der Traufseite mindestens 1,2 m betragen; Ausnahmen sind bei kleineren Baukörpern zulässig.
- (4) Kniestöcke dürfen bei Hauptgebäuden höchstens 0,40 m Höhe erreichen. Als Kniestock gilt der Abstand von Oberkante Rohdecke des obersten Vollgeschosses bis Oberkante Fußpfette.
- (5) Alle Gebäude sind zu verputzen und gedämpft weiß zu streichen. Außenwandverkleidungen sind nur in Holz zulässig.
- (6) Im Ensemble-Bereich sind in der Regel nur Fenster mit einer Breite von max. 1,25 m (Rohbaumaß) zulässig. Fenster über 0,90 m Breite sind mindestens durch Kreuzsprossen zu unterteilen. Alle Fenster müssen Fensterläden erhalten.
- (7) Fenster und Außentüren dürfen nur aus Holz gefertigt werden.

- (8) Balkonplatten aus Beton müssen stirnseitig von der hölzernen Brüstung überdeckt werden.
- (9) Glasbausteine dürfen nicht verwendet werden.
- (10) Dachständer für elektrische Leitungen und Rohrschellen für Telefonleitungen sind untersagt.
Pro Haus darf nur eine gemeinsame Fernsehantenne errichtet werden.

§ 8

Einfriedungen

- (1) Baugrundstücke (siehe § 3 Abs. 3 dieser Satzung) dürfen nur mit sockellosen Holzzäunen bis zu 1,2 m Höhe eingefriedet werden. Einfriedungsmauern, insbesondere aus Beton sind unzulässig.
- (2) Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke dürfen nur in der für die Landwirtschaft ortsüblichen Art eingezäunt werden.
- (3) Lebende Hecken dürfen die Zäune nicht überschreiten.
- (4) Die Straßengrünflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

§ 9

Aufschüttungen und Abgrabungen

An den Gebäuden sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Abgrabungen, etwa zur teilweisen Freilegung des Kellergeschosses, sind unzulässig. Jedes Baugrundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, Stützmauer oder künstliche Böschung anschließen.

§ 10

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird mit ihrer Bekanntmachung gem. § 12 Satz 3 BBauG rechtswirksam.

Schwangau, den 18.5.1981



Lax
L a x

1. Bürgermeister

Vom Gemeinderat beschlossen am 8.10.1980.

Niedergelegt in der Gemeindeganzlei am 18.5.1981.

Auf die Niederlegung hingewiesen:

- a) durch Aushang an der Gemeindefafel vom 18.5.1981
bis 19.6.1981
- b) durch Bekanntmachung in der Allgäuer Zeitung vom 18.5.1981.

Schwangau, den 22.6.1981



L a x

1. Bürgermeister