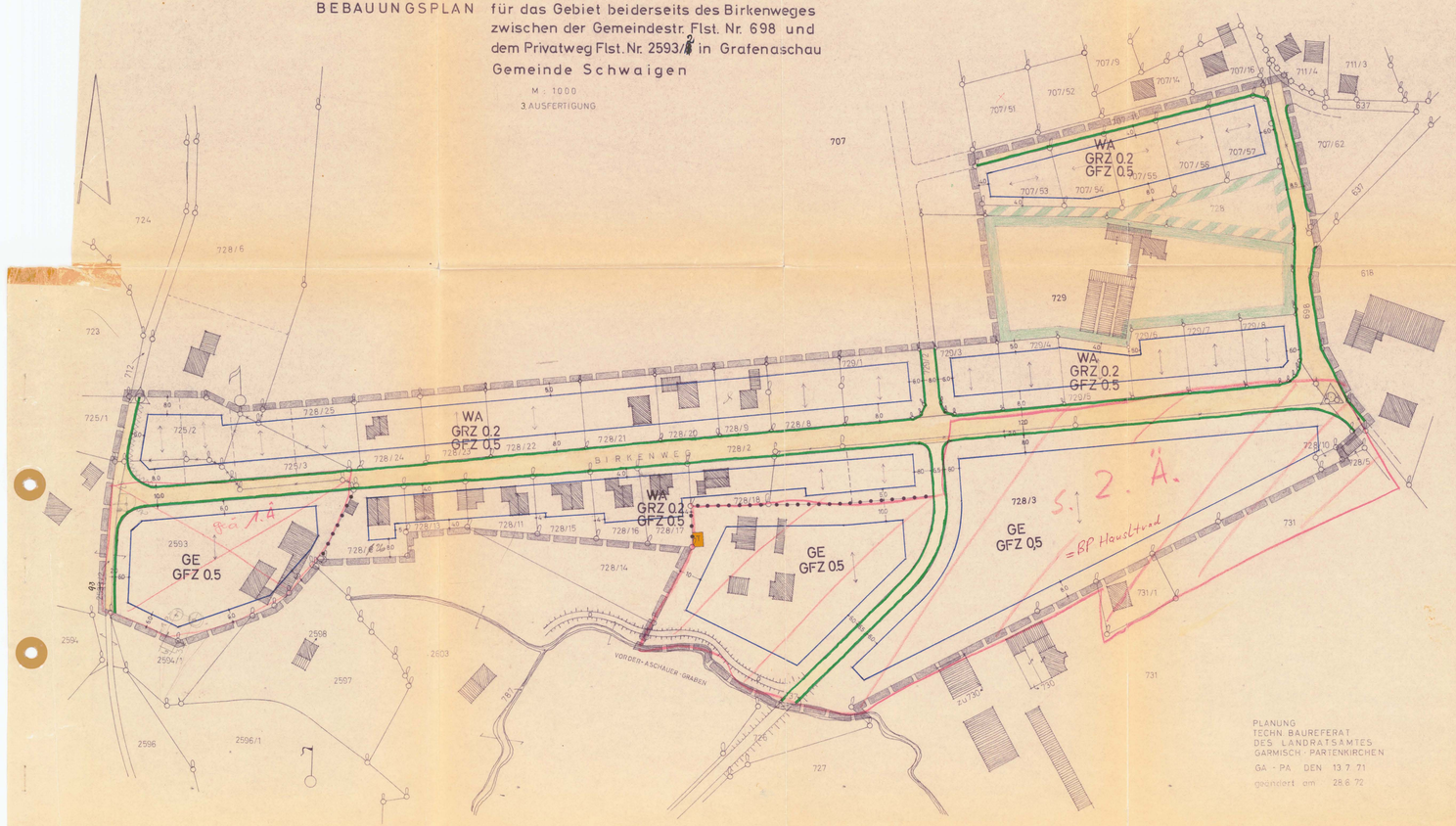
BEBAUUNGSPLAN für das Gebiet beiderseits des Birkenweges zwischen der Gemeindestr. Flst. Nr. 698 und dem Privatweg Flst. Nr. 2593/8 in Grafenaschau

Gemeinde Schwaigen

M : 1000

3 AUSFERTIGUNG



PLANUNG
TECHN. BAUREFERAT
DES LANDRATSAMTES
GARMISCH-PARTENKIRCHEN
GA - PA DEN 13.7.71
geändert am 28.6.72

Die Gemeinde Schwaigen erlässt auf Grund §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl.S.341) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.12.1970 (GVBl.1971 S. 13) Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 21.8.1969 (GVBl. S. 179) nach Massgabe der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26.11.1968 (BGBl.I.S. 1233) sowie der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1971 (GVBl.S. 161) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. F E S T S E T Z U N G E N

1. Das Baugebiet wird festgesetzt als:

   a) allgemeines Wohngebiet (WA) gemäss § 4 BauNVO. Von den Ausnahmen nach Abs. 3 sind nur die unter Ziffer 1 und 2 genannten Betriebe zulässig.

   b) Gewerbegebiet gemäss § 8 BauNVO

2. Mindestgrösse der Baugrundstücke:

im allgemeinen Wohngebiet	800 qm
im Gewerbegebiet	1.000 qm

3. Mass der baulichen Nutzung:

   a) im allgemeinen Wohngebiet

Grundflächenzahl	GRZ 0.2
Geschossflächenzahl	GFZ 0.5

   b) im Gewerbegebiet

Geschossflächenzahl	GFZ 0.5

4. Anzahl der Vollgeschosse:

   2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

5. Bauweise:

   Offene Bauweise gemäss § 22 BauNVO; es sind nur Einzelhäuser zulässig

6. Nebenanlagen gemäss § 14 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig

7. Soweit Abstandsflächen nicht durch Baugrenzen festgesetzt sind, gelten die Bestimmungen der Art. 6 und 7 BayBO. Bei Änderung bestehender oder vorgeschlagener Grundstücksgrenzen tritt an Stelle der festgesetzten Baugrenzen die Abstandsflächenbemessung nach Art. 6 und 7 BayBO.

8. Garagen sind innerhalb und ausserhalb der festgesetzten Baugrenzen im Rahmen der Bestimmungen der BayBO zulässig. zu Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mindestens 5.00 m einzuhalten.

9. Höhenlage des Erdgeschossfussbodens:
   35 cm über der von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberkante.

10. Baugestaltung

    a) Maximale Kniestockhöhe bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen gemessen von Oberkante Obergeschossrohdecke bis OK Pussplatte.

bei Gebäudebreiten bis 10 m	0.4 m
bei Gebäudebreiten über 10 m	0.6 m

    b) Dachform bei Hauptgebäuden:
    Überstehendes Satteldach mit 20° - 24° Neigung

    c) Dachdeckung bei Wohngebäuden:
    dunkel engobierte Dachpfannen oder dunkel getönte Betondachsteine

    d) Dachaufbauten (Dachgauben) sind nicht zulässig.

    e) Blechgaragen und Garagen aus Asbestzementplatten dürfen nicht errichtet werden.

11. Der Ausbau des Dachgeschosses im Rahmen der Bestimmungen der BayBO ist zulässig.

12. Einfriedungen dürfen nur in einer Höhe bis 1.10m ausgeführt werden. Stressenseitig sind nur senkrechte oder gekreuzte Hanichelzäune zulässig.

13. Jedes Baugrundstück darf nur eine Zufahrt von ca. 5 m Breite haben.

14. Die Birkenbestände beiderseits des Birkenweges sind zu erhalten.

15. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres gärtnerisch anzulegen.

16. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

17. Strassen- und Verkehrsflächenbegrenzung

18. Baugrenzen

19. land- und forstwirtscheftliche Flächen ; hier: Viehbetrieb

20. landwirtschaftliche Flächen hier: Erwerbsgärtnerei

21. öffentliche Verkehrsflächen einschliesslich Gehweg und Grünstreifen

22. einzuhaltende Firstrichtung

23. +60+ Massengeben in Metern

24. Abgrenzung für Gebiete verschiedener Nutzung

25. private Verkehrsflächen

26. Verbot für die Anlage von Zu- bzw. Ausfahrten

27. Fläche für Versorgungsanlagen hier: Trafostation

28. zu errichtender Hochwasserschutzdamm. Kronenbreite mind. 3 m Höhe ca. 50 cm. Der Damm muss mit LKW's befahrbar sein, er ist von jeglichen Anlagen oder sonstigen Hindernissen freizuhalten.

B. H I N W E I S E

- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 761/2 Flurstücksnummern

bestehende Gebäude

a) der Entwurf wurde mit der Begründung gemäss § 2 Abs. 6 BBauG. vom 13.7.1972 bis 14.8.1972 in ~~Schwaigen~~ öffentlich ausgelegt.

~~Schwaigen~~ den 20.8.72

(Bürgermeister)

b) Die Gemeinde Schwaigen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.8.72 den Bebauungsplan gemäss § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

~~Schwaigen~~ den 29.8.1972

(Bürgermeister)

c) Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 20.12.1972 Nr. 611-6122/1.5 gemäss § 11 BBauG (in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom 25. Okt. 1968 (GVBl. S. 327) i.d.F. der VO vom 25.11.1969 (GVBl. S. 370) genehmigt.

Schwaigen den 31.1.1973

(Bürgermeister)

d) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 12.2.1973 bis 5.3.1973 in Grafenaschau gemäss § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 9.2.1973 ortsüblich durch Anschlag a. Verkündtafel usw. Amtsblatt des Landkreises bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BBauG Satz 3 rechtsverbindlich.

Schwaigen den 6.3.1973

(Bürgermeister)

Aufstellung — ~~Änderung~~
~~Ergänzung~~ Aufhebung
genehmigt mit Verfügung
vom 20.12.1972 Nr. 611-6122/1.3
Landratsamt Garmisch-Partenkirchen

Rau
Landrat