N

Z

Bebauungsplan „Am Hohenleitnerweg“

Lageplan M 1:1000 — **gefertigt 31.07.2008, geändert 25.11.2008, 12.02.2009**

Architekturbüro Klaus Lindner Dipl.-Ing. Architekt
82418 Murnau Obermarkt 14 Tel. 08841-3968

Bebauungsplan „Am Hohenleitnerweg“ mit Grünordnungsplanung in Grafenaschau, Gemeinde Schwaigen

A Zeichenerklärung

A 1 Festsetzungen

1.1 Baulinie
1.2 Baugrenze
1.3 öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
1.4 F+R öffentlicher Fuß- und Radweg
1.5 Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
1.6 private Verkehrsfläche als Anliegerweg mit allgemeinen Leitungsflächen
1.7 mit Geh-, Fahr- und allgemeinen Leitungsrecht zu belastende Fläche
1.8 mit allgemeinen Leitungs- und Schachtrecht zu belastende Fläche
1.9 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
1.10 Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung
1.11 Firstrichtung
1.12 Firstrichtung wahlweise
1.13 z.B. 6 Maßzahl in Meter
1.14 z.B. A Bezeichnung für Teilgebiet mit unterschiedlicher Nutzung

A 2 Hinweise

2.1 bestehende Gebäude
2.2 bestehende Grundstücksgrenze
2.3 geplante Grundstücksgrenze als Vorschlag
2.4 z.B. 609 Flur Nummer
2.5 (D) bestehendes Gebäude unter Denkmalschutz – zugehörig zu Haus Nr. 10 (früher Nr. 2) lt. Denkmalliste: Getreidekasten auf Feldsteinunterbau, 17./18. Jh.
2.6 z.B. (3) Nummer für geplante Parzelle

B Festsetzungen durch Text

B 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in die Teilgebiete A, B und C gegliedert und mit nachfolgenden Einschränkungen als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Nicht zulässig sind
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

1.1 Teilbereiche A und B

1.1.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO.
Es sind nur Einzelhäuser zulässig mit maximal 2 Wohnungen.

1.1.2 Es sind 2 Vollgeschosse nach Art. 2 Abs. 5 BayBO als Höchstgrenze zulässig.
Hinweis: Zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses nach § 20 Abs.1 BauNVO 1990 gilt Art 2 Abs.5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung (Übergangsvorschrift Art. 83 BayBO).

1.1.3 Die zulässige Grundfläche nach § 19 BauNVO für das Wohnhaus darf maximal 120 m² betragen.

1.1.4 Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können bei der Berechnung der gesamten zulässigen Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen, Garagenvorplatz und Terrassen unter Beachtung der Festsetzung D 2.4 mit dem halben Wert angesetzt werden.
Außerdem kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen dieser Nebenanlagen um 50% überschritten werden.
Der Anliegerweg (A 1.6) zählt nicht zu den anrechenbaren Nebenflächen im Sinne des § 19 Abs.4 BauNVO.

1.1.5 Die Mindestgröße der einzelnen Baugrundstücke beträgt 550m².

1.1.6 Die Wandhöhe wird jeweils gemessen an der äußeren Außenwand ab vorhandenem Gelände im Mittel bis OK Dachhaut.
Rücksprünge sind unberücksichtigt wenn sie untergeordnet sind und dies gestalterisch vertretbar ist.
Teilbereich A: Wandhöhe Traufe maximal 6,20 m
Teilbereich B: Wandhöhe Traufe bergseitig maximal 5,20 m

1.2 Teilbereich C

1.2.1 Der Bereich wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.
Zulässig sind nur Wirtschaftsstellen für landwirtschaftliche Betriebe und
als Ausnahme Wohnnutzung im östlichen Gebäudeteil des Hauptgebäudes.

1.2.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 990 m² Grundfläche innerhalb der Baulinien festgesetzt und mit maximal 2 Vollgeschossen für den landwirtschaftlichen Gebäudeteil und 3 Vollgeschossen (E+1+D) für den Wohnteil.
Hinweis: Zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses nach § 20 Abs.1 BauNVO 1990 gilt Art 2 Abs.5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung (Übergangsvorschrift Art. 83 BayBO).

1.2.3 Die Wandhöhe der Traufe am nordöstlichem Hauseck, gemessen an der äußeren Außenwand ab vorhandenem Gelände bis OK Dachhaut darf maximal 7,80 m betragen.

B 2 Gestaltung der Bebauung

2.1 Baukörper
Die Baukörper sind in ruhiger Form gegliedert auszubilden, die Fassaden dem ländlichem Raum anzupassen.

2.2 Dächer
Es sind nur geneigte Dächer mit Sattel ohne Dachgauben zulässig und im Teilgebiet C nur durchgehend über dem Gesamtbaukörper mit mittigem First.
Ausnahmsweise sind auch untergeordnete andere Dachformen zulässig.

In den Teilgebieten A und C sind Dachaufbauten, Quergiebel und Zwerchgiebel nicht zulässig.

In den Teilgebieten A und B sind Dachneigungen von 20 – 26 Grad zulässig.
Im Teilgebiet C ist eine Dachneigung von 34 – 38 Grad zulässig.

Die Dachdeckung ist nur aus naturroten Dachziegeln zulässig.
Untergeordnete Bauteile können auch mit verglasten Dächern, gleich welcher Art, ausnahmsweise zugelassen werden.

B 3 Garagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und der für Garagen und Carports festgesetzten Flächen (A 1.5) zulässig.
Sie müssen in das Haus integriert oder an das Hauptgebäude ohne Abstand angebaut werden.

C Hinweise durch Text

C 1. Ortsgestaltungssatzung
Ergänzend zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und der Grünordnungsplanung gilt die „Satzung zur Gestaltung baulicher Anlagen, Einfriedungen und Vorgärten sowie zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen“ in der Gemeinde Schwaigen (Ortsgestaltungssatzung).

C 2. Müllentsorgung
Die Nutzer der Flur Nr. 612 und 612/1 und Parzelle 2 (Teil A) haben ihre Abfallgefäße am Ende der Wendemöglichkeit an geeignetem Ort bereit zu stellen. Für die Parzellen 1, 3 und 4 kann die Bereitstellung am bereits ausgebauten Hohenleitnerweg erfolgen.
Die Nutzer der Flur Nr. 708 (Teil B) haben ihre Abfallgefäße an die nächste vom Abfuhrfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbare öffentliche Verkehrsfläche – hier Angerstraße – bereit zu stellen.

C 3. Immissionsschutz - Kindergarten
Das gemeindliche Grundstück Flur Nr. 635 (südöstlich an Teil A angrenzend) wird gegebenenfalls auch als Kindergarten genutzt. Die Planungen (Standortfrage) der Gemeinde Schwaigen sind derzeit noch nicht konkret.
Sollten Anforderungen des Immissionsschutzes erforderlich werden, so wird die Gemeinde entsprechende Maßnahmen am Kindergarten und Grundstück ergreifen.

D Grünordnungsplanung gemäß Bayerischem Naturschutzgesetz (BayNatSchG) Art. 3

D 1 Festsetzungen durch Zeichen

1.1 Baum (Esche) ist zu erhalten
1.2 öffentliche Grünfläche als Wegebegleitgrün
1.3 private Grünfläche zum Anpflanzen von heimischen Sträuchern und Strauchgruppen in aufgelockerter Form (Ortsrandeingrünung)
1.4 PG private Grünfläche als Streuobstwiese, von jeglicher Bebauung freizuhalten

D 2 Festsetzungen durch Text

2.1 Gelände
Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im Teilgebiet B und nur für Zugänge, Zufahrten und Terrassen ohne störende Böschungen zulässig.

2.2 Baumschutz
Bei Bauarbeiten, z.B. Fahrverkehr, oder bei Straßenarbeiten darf der zu erhaltende Baum (D 1.1) nicht geschädigt werden. Er ist nach DIN 18920 vor Schäden, auch im Wurzelbereich, zu schützen.

2.3 Einfriedungen
An öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzzäune mit durchgehend gleich hoher senkrechter Lattung und ohne Sockel zulässig.

2.4 Befestigte Flächen
Der private Anliegerweg, sowie offene Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

2.5 Bepflanzung
Die Freiräume der Baugrundstücke sind zu gestalten, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Für Sichtschutzpflanzungen, Sträucher und Bäume sind nur bodenständige Gehölze bzw. Obstbäume zugelassen und in aufgelockerter Form zu pflanzen. Schilfrohrmatten o.ä. sind untersagt.
Geschlossene Hecken sind nicht zulässig.
In den Teilgebieten A und B ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum zu pflanzen.

2.6 Maßnahmen für den Naturschutz – Ausgleichsmaßnahme:
Als Ausgleich der durch die Bebauung der östlichen Grundstücke und des westlichen Grundstückes entstehenden Eingriffe sind geeignete Maßnahmen vorzusehen und zu sichern.
Siehe hierzu Umweltbericht Absatz 5.2.

E Ordnungswidrigkeiten – Festsetzungen

1. Mit Geldbuße bis zu 500 000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer Vorschrift dieses Bebauungsplanes zur Gestaltung oder sonstigen Grünordnung oder einer aufgrund dieser Vorschrift ergangenen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt (Art 79 Abs1 Nr 1 BayBO)

2. Mit Geldbuße bis zu 10 000 € kann belegt werden, wer der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Bebauungsplan „Am Hohenleitnerweg“ mit Grünordnungsplanung in Grafenaschau, Gemeinde Schwaigen

für das Gebiet westlich der Aschauer Straße und südlich des „Hohenleitnerweg“ in Grafenaschau in der Gemeinde Schwaigen

Die Gemeinde Schwaigen erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und des Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan, bestehend aus Zeichnungs- und Textteil, als **Satzung**.

Verfahrensvermerke

1.	Aufstellungsbeschluß	am	11.02.2008		
2.	Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	vom	14.08.2008	bis	15.09.2008
3.	Beteiligung der Behörden und der Sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	vom	14.08.2008	bis	15.09.2008
4.	Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	vom	05.12.2008	bis	05.01.2009
5.	Satzungsbeschluß § 10 Abs. 1 BauGB	am	26.01.2009		

Schwaigen, den 23.02.2009

1. Bürgermeister Karl Schwarzberger

Siegel

6	Ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB	am	26.02.2009

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Schwaigen, den 27.02.2009

1. Bürgermeister Karl Schwarzberger

Siegel

Bebauungsplan aufgestellt am 31.07.2008

geändert am 25.11.2008
am 12.02.2009

Architekturbüro Klaus Lindner Dipl.-Ing. Architekt
82418 Murnau am Staffelsee Tel. 08841-3968