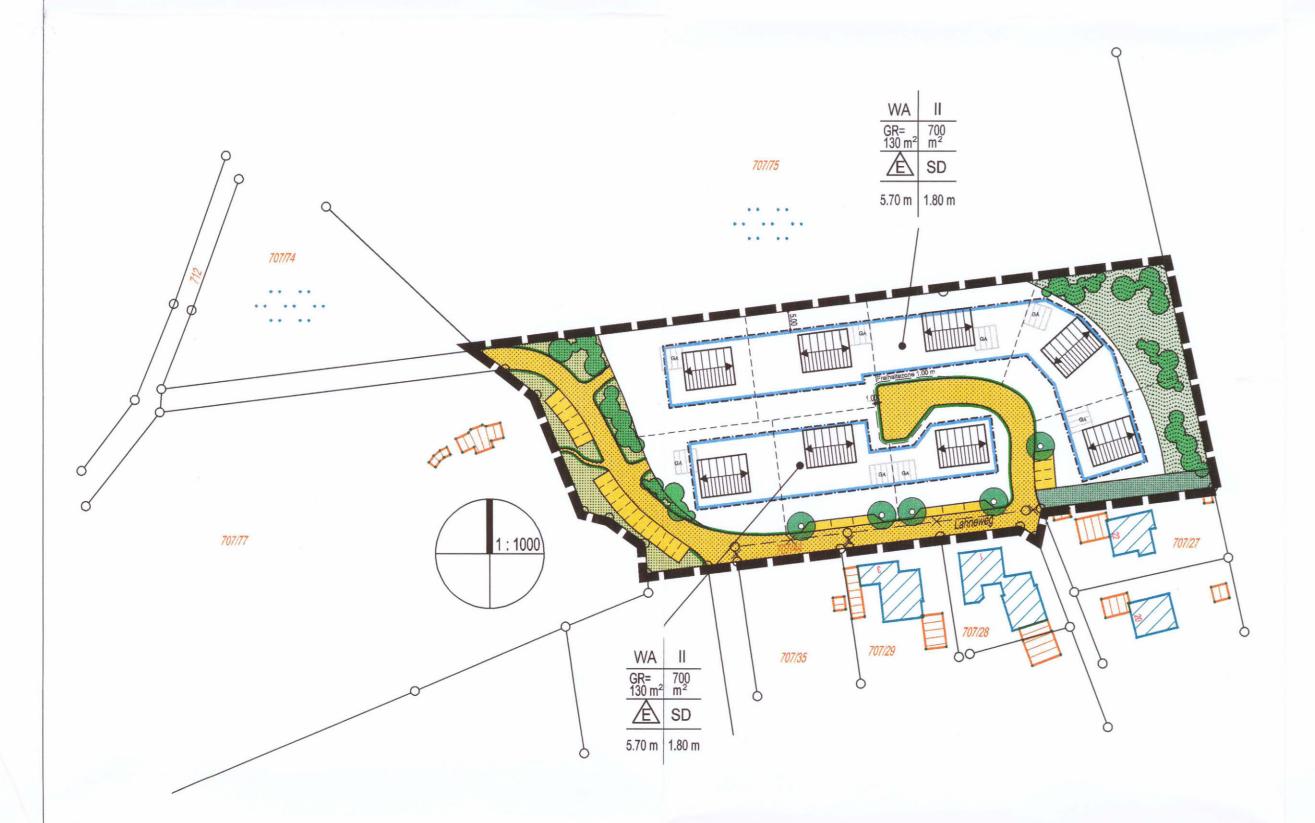
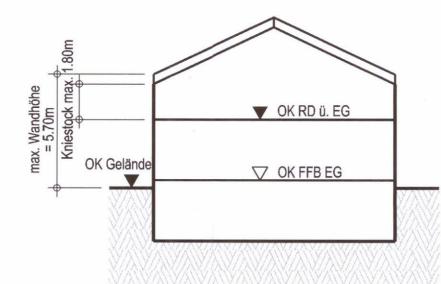
Gemeinde Schwaigen

Bebauungs- und Grünordnungsplan M = 1:1000

Für das Gebiet "NÖRDLICH DER ANGERSTRASSE"



Systemschnitt M = 1 : 200



Architekturbüro Wolfgang Utz Zugspitzstraße 60 82491 Grainau Tel.: 08821/8922 Fax: 08821/81312



Erstellt: 20.08.2003 Geändert: 15.12.2003 Geändert: 25.03.2004

Die Gemeinde Schwaigen erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art.91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 3 des BayNatSchG diesen Bebauungsund Grünordnungsplan als Satzung.

Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

1.1 allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

2.1 GR max. zulässige Grundfläche in m² für Wohngebäude 2.2 max. zulässige Wandhöhe 2.3 Zahl der Vollgeschosse (VG)

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze 3.2 Nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie 4.2 öffentliche Verkehrsfläche Verkehrsfläche besonderer Zweck-4.3 bestimmung Zweckbestimmung: Öffentliche Parkflächen

Grünflächen

Neu zu pflanzende Bäume Ortsrandbegrünung private Grünfläche 5.3 (keine Bebauung zulässig) öffentliche Grünfläche öffentliche Grünfläche

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Satteldach

Hinweise durch Planzeichen

Bauweise SD

Kniestock WH (OKRD ü. EG

-UK Sparren)

bestehende Grundstücksgrenzen vorgeschlagene Grundstücksgrenze -----Grundstücksgrenze, die entfallen Flurstücksnummer z.B. 1234/5 bestehende Hauptgebäude bestehende Nebengebäude vorgeschlagene Stellung künftiger Hauptgebäude GA vorgeschlagene Stellung künftiger Garagengebäude Nutzungsschablone Baugebiet VG GR grundstücks

Maßzahl in m, z.B. 4.00

C. Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Nicht zulässig sind im "allgemeinen Wohngebiet":

1.1.1. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.1.2. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.2. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse, und die max. zulässige Grundfläche für die Wohngebäude.

Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt Zulässig sind nur Einzelhäuser.

Anzahl der Wohnungen

Die Einzelhäuser sind mit max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

4. Nebenanlagen und Garagen

4.1. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Garagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen auf dem Baugrundstück bis zu einer Nutzfläche von insgesamt 50 m² in einem Gebäude zusammengefaßt

4.2. Stellplätze können auf den Baugrundstück sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet Sie sind in begrünter Bauart (Schotterrasen, Rasenfugen, offenfugige Pflaster, usw.) anzulegen.

4.3. Der Stauraum vor Garagen und die Stellplätze dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt oder abgesperrt

4.4. Der Dachgeschossausbau von Garagen und Nebengebäuden zur Wohnnutzung sowie das Aufstocken mit Kniestock - sofern sie nicht ins Wohnhaus intergriert sind - ist unzulässig.

Pflanzgebote

Geschlossene Hecken sind unzulässig. Je 250m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mind. ein Großbaum zu pflanzen. Der Anteil von Nadelgehölzen darf max. 30 % betragen.

Es sind folgende heimische und landschaftsgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden:

AC/CA: Feldahorn (Acer campestre) AC/PS: Bergahorn (Acer pseudoplantus) AL/IN: Grauerle (Alnus incana) BE/PE: Sandbirke (Betula pendula) CA/BE: Weissbuche (Carpinus petulus) CD/AV: Haselnuss (Corylus avallana) CO/MA: Kornelkirsche (Cornus mas) CO/SA: Roter Hartriegel (Cornus sang.) LA/DI: Lärche (Larix decidua) LI/VU: (Ligustrum vulg.) gem. Linguster PI/AB: Rotfichte (Picea abies) PI/SI: (Pinus silvestris) PR/AV: Vogelkirsche (Prunus avium) PR/MA: Steinweichsel (Prunus mahaleb) PR/PA: Traubenkirsche (Prunus padus) SA/AL: (Salix alba) Weide SA/NI: Holunder (Sambucus nigra) TI/CO: Winterlinde (Tilia cordata) VI/LA: woll. Schneeball (Viburnum latana)

Ortsrandbegrünung

(Bäume und Sträucher der potetiell natürlichen Vegetation: Waldmeister-Tannen-Buchenwald mit Orchideen Buchenwald. Hinweis: Das Beimischen von 20% Blühgehölzen sowie Obstgehölzen ist zulässig. Arten der Negativliste werden im Geltungsbereich des Bebauungsplan insgesamt ausgeschlossen.

Bäume I. Wuchsklasse Weißtanne Abis alba Bergahorn Acer pseudoplatanus Rotbuche Fagus sylvatica Esche Fraxinus exelsior Waldkiefer Pinus sylvestis Gewöhnliche Fichte Picea abies Stiel-Eiche Quercus robur

Bäume II. u. III Wuchsklasse Sal-Weide

Eibe

Berg-Ulme

Eberesche Sorbus aucuparia Sträucher Cornus sanguinea Blut-Hartriegel Corylus avellana Haselnuß Crataegus monogyna Weißdorn Eunymus europaeus Pfaffenhütchen Eunymus latifolia Breitblättriges Pfaffenhütchen Lonicera xylosteum Wald-Geißblatt Rahmnus carthartica Kreuzdorn Viburnum lantana Woll. Schneeball

Negativliste Scheinzypresse Wacholder Blau-Fichte Lebensbaum Hemlocktanne

Chamaecyparis spec. Picea pungens, Glauca Thuja spec. Tsuga spec. spec. = in allen Sorten

Cedrus spec.

Taxus baccata

Ulmus glabra

Salix caprea

Baugestaltung

Kniestock Die Kniestockhöhe bemißt sich von Oberkante Rohbaudecke bis Unterkante Sparren, gemessen am Schnittpunkt mit der

Außenwand. 6.2 Wandhöhe

Die Wandhöhe bemißt sich von der festzusetzenden Geländeoberkante, bis zur Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut.

Höhenlage des Erdgeschosses

Die Höhenlage des fertigen Erdgeschossfußboden sollte an der ungünstigsten Stelle um 30 cm, parallel zum Lahneweg gemessen, angehoben werden. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußboden darf nicht mehr als 30 cm über der neu festgelegten Geländeoberkante liegen. Eventuell sind Gebäude entsprechent anzuböschen.

Vorbauten und Umwehrungen Eingangsvordächer, überdachte Sitzplätze, Pergolen, Wintergärten und ähnliche Vorbauten sind aus Holz zu konstruieren. Balkon-

Als Einfriedung sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur sockllose Staketenzäune mit einer Höhe von max. 1,10 m, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch Maschendrahtzäune mit max. 1,10 m und an den nördl. u. östl. Baugebietsgrenzen nur Maschendrahtzäune zulässig.

und Freitreppengeländer sind ebenfalls in Naturholz zu erstellen.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.

Niederschlagswasser

Das über Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist, wenn es die Untergrundverhältnisse zulassen, an Ort und Stelle zu versickern.

Hinweise durch Text

Die Bestimmungen der Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Gärten und Einfriedungen in der Gemeinde Schwaigen (Ortsgestaltungssatzung) in der jeweils gültigen Fassung sind rechtsverbindlich, auch für den Geltungsbereich dieses Bebauungs- und Grünordnungsplan, soweit die gegebenen Festsetzungen nichts abweichendes

Bei Hanglage ist das Gelände natürlich abzuböschen, Stützmauern u.ä. sind unzulässig.

Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe am Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.

Schwaigen, den 25.03.2004

10 cur kuster Karl Schwarzberger 1. Bürgermeister



D. Verfahrensvermerke für den Bebauungs- und Grünordnungsplan "NÖRDL. DER ANGERSTRASSE"

 Der Gemeinderat Schwaigen hat in der Sitzung vom 13.05.2003 die Aufstellung des Bebauungs- u. Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungs- u. Grünordnungsplans in der Fassung vom 20.08.2003 hat in der Zeit vom 23.09.2003 bis 24.10.2003 stattgefunden.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungs- u. Grünordnungsplans in der Fassung vom 20.08.2003 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 23.09.2003 bis 24.10.2003 beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungs- u. Grünordnungsplans in der Fassung vom 15.12.2003 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.01.2004 bis 23.02.2004 öffentlich ausgelegt.

5. Die Gemeinde Schwaigen hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 01.03.2004 den Bebauungs- u. Grünordnungsplan in der Fassung vom 20.08.2003, letztmals geändert am 25.03.2004, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Schwaigen, den 25.03.2004





Der Satzsbeschluß des Bebauungs- u. Grünordnungsplans wurde am 15.04.2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungs- u. Grünordnungsplan ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Der Bebauungs- u. Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermann einsicht bereit gehalten.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214, und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Schwaigen, den 15.04.2004



