BEBAUUNGSPLAN

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

M: 1000 3. AUSFERTIGUNG 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. FESTSETZUNGEN

- 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 Fusspfette.

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. Strassenseitig 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 Bebauungs- planes
17.		Strassen- und Verkehrsflächen- begrenzung
18.		Baugrenzen
19.		land- und forstwirtschaftliche Flächen; hier: Viehetrieb
20.		landwirtschaftliche Flächen hier: Erwerbsgärtnerei
21.		öffentliche Verkehrsflächen einschliesslich Gehweg und Grünstreifen
22.	←→	einzuhaltende Firstrichtung
23.	+6.0+	Massangaben in Metern
24.	••••	Abgrenzung für Gebiete ver- schiedener Nutzung
25.		private Verkehrsflächen
26.	^	Verbot für die Anlage von Zu- bzw. Ausfahrten
27.	T	Fläche für Versorgungsanlagen hier: Trafostation
28.	1-1-1-1-1-1- 	zu errichtender Hochwasser- schutzdamm. 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. HINWEISE		
	8	bestehende Grundstücksgrenzen
	× 8 ×	aufzuhebende Grundstücksgrenzen
		vorgeschlagene Grundstücks- teilung

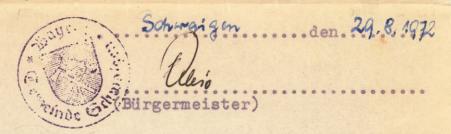
Flurstücksnummern

761/2





b) Die Gemeinde Schwaigen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom . 28. . 8. den Bebauungsplan gemäss § 10 BBauG als Satzung beschlossen.



c) Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom. 20.12.1972...Nr. 41.1-6102/1-3... gemäss § 11 BBauG (in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom 23. Okt. 1968 (GVBL. S. 327) i.d.F. der VO vom 25.11.1969 (GVBL. S. 370) genehmigt.

Schwargen den 31.1.1973

d) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 12.2.1973 bis 5.3.1973 in Grafenasch an gemäss § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 9.2.1973 ortsüblich durch Aushaug un Veröffentlichung im

Amtsblatt des Landhreises. bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BBauG Satz 3 rechtsverbindlich.

