



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

- A Zeichenerklärung**
- A 1 Festsetzungen**
- 1.1 Baulinie
 - 1.2 Baugrenze
 - 1.3 öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
 - 1.4 öffentlicher Fuß- und Radweg
 - 1.5 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 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

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

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 Zwerchiegel 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 Abfahrtsfahrzeug 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 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 Schaden, auch im Wurzelbereich, zu schützen.
- 2.3 Einfriedungen**
 An öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzäune mit durchgehend gleich hoher senkrechter Latung 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 Sichtschuttpflanzungen, Sträucher und Bäume sind nur bodenständige Gehölze bzw. Obstbäume zugelassen und in aufgelockerter Form zu pflanzen. Schilfrohmatten 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 Abs 1 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 Grafenastach, Gemeinde Schwaigen

für das Gebiet westlich der Aschauer Straße und südlich des „Hohenleitnerweg“ in Grafenastach 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  
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  

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