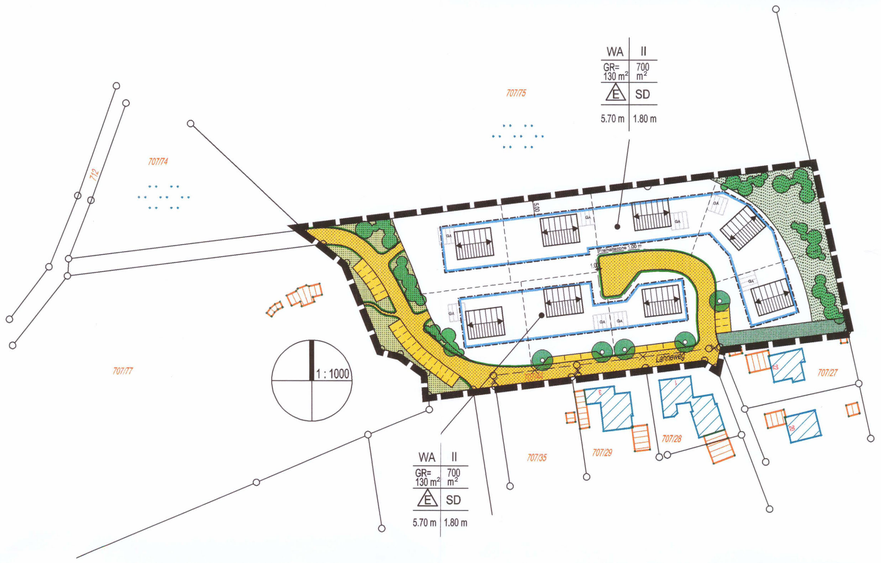
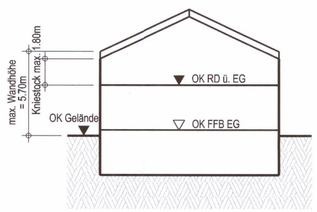
Gemeinde Schwaigen

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

Grainau, den 25.03.2004

Wolfgang Utz
Architekt

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 Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA — allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GR — max. zulässige Grundfläche in m² für Wohngebäude

2.2 WH — max. zulässige Wandhöhe

2.3 II — Zahl der Vollgeschosse (VG) z.B. 2

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 Baugrenze

3.2 E — Nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 öffentliche Verkehrsfläche

4.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkflächen

5. Grünflächen

5.1 Neu zu pflanzende Bäume

5.2 Ortsrandbegrünung

5.3 private Grünfläche (keine Bebauung zulässig)

5.4 öffentliche Grünfläche

5.5 öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Flutmulde

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

6.2 SD — Satteldach

B. Hinweise durch Planzeichen

1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. vorgeschlagene Grundstücksgrenze (Teilungslinie)
3. Grundstücksgrenze, die entfallen
4. z.B. 1234/5 — Flurstücksnummer
5. bestehende Hauptgebäude
6. bestehende Nebengebäude
7. vorgeschlagene Stellung künftiger Hauptgebäude
8. GA — vorgeschlagene Stellung künftiger Garagengebäude
9. Nutzungsschablone

Baugebiet	VG
GR	Mindestgrundstücksgröße
Bauweise	SD
WH	Kniestock (OKRD ü. EG -UK Sparren)

10. 4.00 — 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.

2. Bauweise
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
Zulässig sind nur Einzelhäuser.

3. 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 zulässig.

4.2. Stellplätze können auf den Baugrundstück sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
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 werden.

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

5. 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:	gem. Linguster	(Ligustrum vulg.)
PI/AB:	Rotfichte	(Picea abies)
PI/SI:	Föhre	(Pinus silvestris)
PR/AV:	Vogelkirsche	(Prunus avium)
PR/MA:	Steinweichsel	(Prunus mahaleb)
PR/PA:	Traubenkirsche	(Prunus padus)
SA/AL:	Weide	(Salix alba)
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
Eibe	Taxus baccata
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume II. u. III Wuchsklasse	
Sal-Weide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia

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

Negativliste	
Scheinzypresse	Cedrus spec.
Wacholder	Chamaecyparis spec.
Blau-Fichte	Picea pungens, Glauca
Lebensbaum	Thuja spec.
Hemlocktanne	Tsuga spec.
	spec. = in allen Sorten

6. Baugestaltung

6.1 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.

6.3 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.

6.4 Vorbauten und Umwehrungen
Eingangsvordächer, überdachte Sitzplätze, Pergolen, Wintergärten und ähnliche Vorbauten sind aus Holz zu konstruieren. Balkon- und Freitreppengeländer sind ebenfalls in Naturholz zu erstellen.

6.5 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.

7. Abstandsflächen
Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.

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

Hinweise durch Text

1. 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 festlegen.

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

3. 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

Karl Schwarzberger
1. Bürgermeister

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

1. 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

Karl Schwarzberger
1. Bürgermeister

6. 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

Karl Schwarzberger
1. Bürgermeister

GM