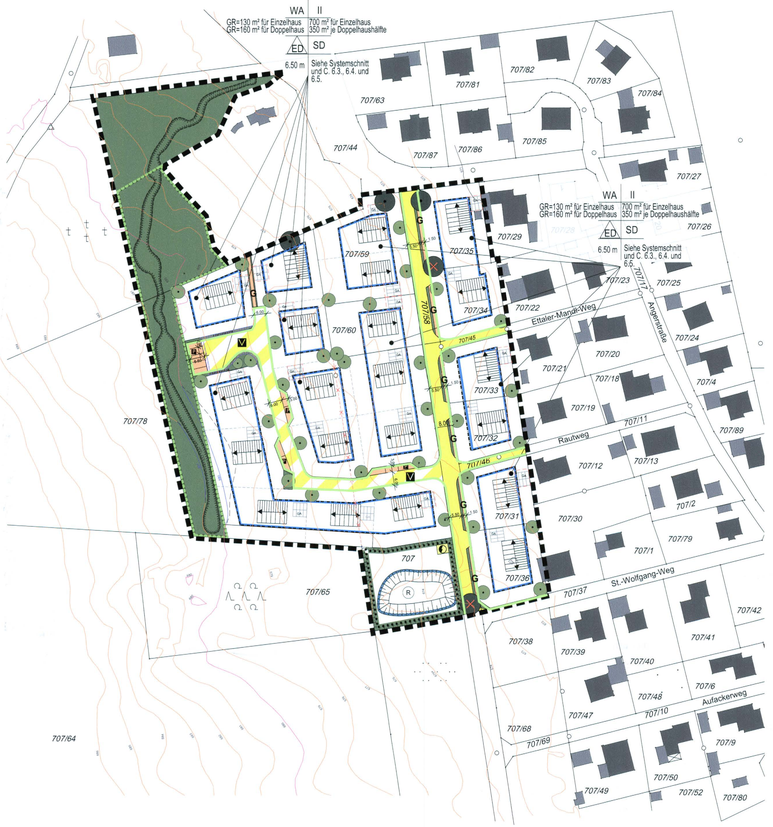
Gemeinde Schwaigen

Bebauungs- und Grünordnungsplan
M = 1 : 1000

für das Gebiet "WESTLICH DER ANGERSTRASSE - Nördlicher Abschnitt"



Systemschnitte zu C. 6.3., 6.4. und 6.5.

ohne Masstab

Architekturbüro
Wolfgang Utz
Waxensteinstraße 32
82491 Grainau
Tel.: 08821/8922
Fax: 08821/81312

Grainau, den _____

Wolfgang Utz
Architekt

Erstellt: 27.02.2012

Die Gemeinde Schwaigen erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und Art. 3 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 ED — Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 öffentliche Verkehrsfläche

4.3 V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

4.4 G — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Gehweg

4.5 P — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkflächen

5. Grünflächen

5.1 öffentliche Grünfläche

6. Flächen für Versorgungsanlagen

6.1 Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

7.2 GA — Umgrenzung für Flächen von Garagen

7.3 SD — Satteldach

7.4 Firstrichtung

B. Hinweise

1. vorgeschlagene Stellung künftiger Hauptgebäude

2. GH — vorgeschlagene Stellung künftiger Garagengebäude

3. bestehende Grundstücksgrenzen

4. vorgeschlagene Grundstücksgrenze (Teilungslinie)

5. Grundstücksgrenzen, die entfallen sollen

6. z.B. 1234/5 — Flurstücksnummer

7. bestehende Hauptgebäude

8. bestehende Nebengebäude

9. 680 / 679 / 678 / 681 — Höhenlinie mit Maßzahl (z.B. 680 m üNN); jeweiliger Höhenunterschied 1 m
entfallende Höhenlinie
geplante Höhenlinie

10. Nutzungsschablone

Baugebiet	VG
GR	Mindestgrundstücksgröße
Bauweise	SD
WH	Kniestock von OK RFB DG bis UK Sparren

11. 4.00 — Maßzahl in m, z.B. 4.00

C. Festsetzungen durch Text und Planzeichen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Nicht zulässig sind im "allgemeinen Wohngebiet":

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

1.1.2. Alagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheiliche und sportliche Zwecke

1.1.3. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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

1.3. Für Terrassen und Balkone wird eine weitere Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von max. 20% zugelassen.

2. Bauweise
Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet nur Einzelhäuser und Doppelhäuser.

3. Anzahl der Wohnungen
Die Einzelhäuser sind mit max. 2 Wohneinheiten, die Doppelhaushälften mit max. 1 Wohneinheit zulässig.

4. Nebenanlagen und Garagen

4.1. Genehmigungsfreie Gebäude im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchstaben a bis b und g der Bayerischen Bauordnung BayBO) außerhalb der Baugrenzen sind unzulässig.

4.2. Garagen haben einen Abstand von mind. 5,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche als Stauraum einzuhalten, Der Stauraum vor Garagen und die Stellplätze dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden. Stellplätze sind innerhalb des Stauraumes nur zulässig, soweit sie unmittelbar neben der Grundstückszufahrt angelegt werden und die Summe der Breiten der Stellplatzflächen und der Grundstückszufahrt 7,50 m nicht übersteigt.

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

4.4. Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 70% überschritten werden.
Wasserdurchlässige Flächen wie z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Kiesdecke, Rasenfugensteine mit mind. 2cm Fuge und Schotterrasen werden nur zu 50% angerechnet.

4.5. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze wird durch eine Festsetzung zur Anwendung der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachgewiesen.
Pro Wohnungseinheit sind 2 Stellplätze erforderlich.

5. Grünordnung

5.1. vorhandener Baum, zu erhalten / entfallend

5.2. Baum, zu pflanzen, gemäß nachstehender Liste, in Mindestpflanzqualität H, StU 18-20; Von der festgesetzten Lage kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische, verkehrsbedingte oder gestalterische Gründe dies erfordern. Je 250 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mind. ein Baum zu pflanzen.

Abies alba	Weiß-Tanne
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rot-Dorn
Crataegus lavallei	Apfel-Dorn
Fagus sylvatica	*Rot-Buche*
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holz-Apfel und baumartige Sorten wie z.B. ‚John Downie'
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbaum	Wohngartenbereich
Ulmus glabra	Berg-Ulme

5.3. Für Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18915 und 18916 maßgeblich. Neu gepflanzte oder verpflanzte Bäume gem. 5.2, die nicht anwachsen, sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Dabei sind die ensprechenden Mindestpflanzqualitäten zu verwenden. Ausfallende Bäume gem. 5.1 sind durch Nachpflanzungen gleicher Arten gem. 5.2. zu ersetzen.

5.4. Thujen, Scheinzypressen, Hemlocktannen und Fichten, auch als Hecken bzw. Hinterpflanzung von Einfriedungen und sonstige geschlossen wirkende Grenzbepflanzungen sowie kugelartige und Trauer-Wuchsformen, Forsythien, Kolkwitzien und Weigelien sind unzulässig. Als Schnitthecken sind ausschließlich Buchen- und Hainbuchenhecken mit einer max. Höhe von 1,80 m zulässig. Sie dürfen max. 40 % der Länge einer Grundstücksgrenze einnehmen. Kleinkronige Sorten von Ahornen sind unzulässig.

5.5. Die vorhandenen Bäume gem. 5.1 sowie die neu zu pflanzenden Bäume gem. 5.2 sind zu erhalten, zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Jegliche Ablagerungen, Abgrabungen, Baustelleneinrichtungen oder sonstige Veränderungen sind mind. im Bereich der Kronentraufe unzulässig. Näheres bestimmen die DIN 18920, RAS-LP 4, "ZTV Baumpflege" und ZTV-StB03, die für die Sicherung des Erhaltungszustandes heranzuziehen sind.

5.6. Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Neben den Gehölzen gem. 5.2 dürfen nur heimische Gehölzarten und deren Sorten verwendet werden.

5.7. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Rodungen für Zwecke von 5.9 sind zulässig.

5.8. R — Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltefläche). Für die Flächen des Baugebietes ist eine Entwässerungsplanung zu erstellen.

5.9. Ausgleichsfläche; die Maßnahmen sind spätestens im Jahr nach der Fertigstellung von Baumaßnahmen zu beginnen. Für die Maßnahmen ist eine landschaftspflegerische Objektplanung zu erstellen.

6. Baugestaltung

6.1.1 Hauptgebäude sind in einfacher rechteckiger Grundrissform als lang gestreckte Baukörper zu entwickeln. Die Traufseite soll mindestens 1/5 länger als die Giebelseite sein. Doppelhäuser sind in einem profilgleichen, in ebenem Gelände durch einen flächengleichen Anbau zu erstellen.

6.1.2. Gebäude sind als liegende Baukörper mit waagrechten Gliederungselementen (z.B. durch Balkone oder durch Geschoss hohe Holzverschalungen) auszubilden.

6.2.1 Grundlegende Anforderungen an Dächern
-Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig, auf Nebengebäuden oder Garagen sind auch Pultdächer oder begrünte Flächen möglich.
-Dachneigung zwischen 20°und 26°.
-Dachneigung von Garagen zwischen 15°und 26°.
-Dachüberstände bei Satteldächern von Wohngebäuden mind. 1,00m.
-Dacheindeckung aus Dachziegel, Farbe naurrot bis rotbraun.
-Firstverlauf über Gebäudemitte, und zwar über die längeren Gebäudeseiten.

6.2.2 Quergiebel, Zwerchgiebel, Widerkehren
Definitionen:
-Quergiebel (aus der Fassade nach oben entwickelt), Traufgleich
-Quergiebelvorbauten (bis max. 2,00 m aus der Fassade hervortretend)
-Zwerchgiebel (aus der Fassade nach oben entwickelt)
-Zwerchgiebelvorbauten (bis max. 2,00 m aus der Fassade hervortretend)
-Widerkehren (mind. 3,00 m aus der Fassade hervortretend)

Quergiebel (vorbauten), Zwerchgiebel (vorbauten) sowie Widerkehren sind grundsätzlich nicht zulässig.
Abweichend sind Quergiebel (Vorbauten), Zwerchgiebel (Vorbauten) ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um Gebäude in einer Bauweise von E + D mit 1,20 - 1,80 m Kniestock handelt.

Zusätzlich müssen folgende Kriterien erfüllt sein:
-Der First muss mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.
-Der Abstand zu den Giebelseiten bzw. Gebäudeecken muss mindestens 4,00m betragen.
-Die Breite des Giebels muss mindestens 1/4 und darf höchstens 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers betragen.
-Die Dachneigung des Hauptgebäudes ist beizubehalten.
-Es ist nur ein Quergiebel, Zwerchgiebel bzw. eine Widerkehr je Gebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist eine Einigung unter den Eigentümern erforderlich.
-Die Quergiebel, Zwerchgiebel bzw. Widerkehren haben sich harmonisch mit dem Gesamtgebäude zu verbinden und müssen die gestalterischen Gliederungen der Fassade und der darunter liegenden Geschosse aufnehmen.
-Großflächige Giebelverglasungen dienen der passiven Nutzung von Sonnenenergie und auch der Verbesserung der Belichtung. Sie sind zulässig, sofern sie die Ausgewogenheit der Giebelansicht nicht stören. Sie müssen ebenfalls die Anforderung an stehende Glasformate erfüllen. Verglasungen in der Dachfläche sind nicht zulässig.
-Dachgauben sind unzulässig.

6.2.3. Dachflächenfenster
Zulässig sind nur in der Dachfläche liegende Fenster bis zu einem Glasmaß von 120 cm Breite und 140 cm Länge. Die Breite aller in einer Dachfläche eingebauten Fenster darf insgesamt 2/10 der Gebäudelänge (gemessen ohne Vordächer) nicht überschreiten. Alle in der Dachfläche liegenden Fenster sind in gleicher Höhe anzuordnen. Die Einfassung im Farbton der Dacheindeckung anzupassen.

6.2.4. Sonnenkollektoren
Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen dürfen nur in Dachflächen flächeneben angeordnet werden. Aufständerungen sind nicht erlaubt.

6.3. Kniestock
Die Kniestockhöhe bemisst sich von Oberkante Rohbaudecke bis Unterkante Sparren, gemessen am Schnittpunkt mit der Außenwand.
Bei Hauptgebäuden mit zwei Vollgeschossen bis zu einer Breite von 10,00 m ist eine maximale Kniestockhöhe von höchstens 40 cm und bei einer Breite von über 10,00 m eine maximale Kniestockhöhe von 60 cm zulässig
Siehe Systemschnitt.

6.4. Höhenlage des Erdgeschosses
Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) wird in Absprache mit der Straßenplanung festgesetzt.
OK FFB EG darf max. im Mittel 30 cm über bestehendem Gelände betragen.

6.5. Wandhöhe
Die Wandhöhe bemisst sich ab OK Fertigfußboden im Erdgeschoss bis OK Dachhaut, gemessen an der traufseitigen Außenwand.
Siehe Systemschnitt.

6.6. Wintergärten und Vorbauten
Wintergärten sind weithin verglaste Vorbauten. Sie dienen der passiven Nutzung von Sonnenergie sowie der Minderung des Energiebedarfs und nicht zur Wohnraumerweiterung.
Sie sind nur an Traufseiten des Hauptkörpers zulässig.
An den Giebelseiten sind Wintergärten ausnahmsweise dann zulässig, wenn sie durch Einpassung in Gebäuderücksprünge o.ä. nicht über die Vorderkante der Balkonbrüstung hervortreten.
Wintergärten dürfen max. 3,00m, Balkone max. 1,50m über die optisch maßgebliche Gebäudefront hervorragen.
2-geschossige Wintergärten sind ausnahmsweise zulässig, allerdings nur an Traufseiten.

6.7 Einfriedungen sind einfach zu halten. Sie müssen sich in das Ortsbild einfügen und dem Gebäudecharakter anpassen. Ihre Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten.
Hecken im Vorgartenbereich dürfen nicht höher als 2,00 m sein. Sie dürfen Verkehrssicherheit nicht gefährden. Maschendrahtzäune an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn sie mit Hecken in entsprechender Höhe eingepflanzt werden. Einfriedungen aus geschlossenen Wänden, wie z.B. aus Beton, Mauerwerk, Holz, Gabionen, Blech oder Platten aus Kunststein, Kunststoff und Faserzement sind unzulässig. Die Verwendung von Schilfrohrmatten und Stacheldraht ist nicht zulässig.
An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch Maschendrahtzäune mit max. 1,10 m und an den Grenzen des Baugebiets, die an nicht bebaubares Gebiet anschließen, sind nur Maschendrahtzäune zulässig.

7. Abstandsflächen
Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung in der jeweils geltenden Fassung sind einzuhalten.

8. Niederschlagswasser

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

8.2. Niederschlagswasserbeseitigung (Niederschlagswasserbeseitigungskonzept des Ing.- Büros Osterrieder, Sobotta, Schmidbauer vom 19.09.2013) wird hingewiesen.

9. Befestigte Flächen
Befestigte Flächen, wie Wege, Zufahrten und offene Stellplätze sind möglichst klein zu halten. Ihre Oberfläche ist wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Schotterrasen bzw. breitfugig verlegtes Natursteinpflaster)

10. Geländeveränderungen
Geländeveränderungen und sind grundsätzlich (ausgenommen in geringfügigem Umfang von maximal 30 cm) unzulässig.
Stützmauern sind grundsätzlich unzulässig.

Ordnungswidrigkeiten
Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen dieser Satzung werden als Ordnungswidrigkeiten nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO geahndet. Sie können mit einer Geldsbuße bis zu 500.000,00 € belegt werden

HINWEISE

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 08.08.2014

Hubert Mangold
1. Bürgermeister

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

1. Der Gemeinderat Schwaigen hat in der Sitzung vom 26.04.2011 die Aufstellung des Bebauungs- u. Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.08.2011 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 27.02.2012 hat in der Zeit vom 04.04.2012 bis 04.05.2012 stattgefunden.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungs- u. Grünordnungsplans in der Fassung vom 27.02.2012 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 04.04.2012 bis 04.05.2012 beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungs- u. Grünordnungsplans in der Fassung vom 27.11.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.2013 bis 17.01.2014 und wiederholt in der Zeit vom 19.05.2014 bis 20.06.2014 öffentlich ausgelegt.

5. Die Gemeinde Schwaigen hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 21.07.2014 den Bebauungs- u. Grünordnungsplan in der Fassung vom 17.02.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB unter Vorbehalt der Einarbeitung ergänzender Gestaltungsvorgaben als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt: Schwaigen, den 29.08.2014

Hubert Mangold
1. Bürgermeister

Der Satzbeschluß des Bebauungs- u. Grünordnungsplans wurde am 28.08.2014 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

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

Schwaigen, den 01.03.2014

Hubert Mangold
1. Bürgermeister

Gemeinde Schwaigen

Bebauungs- und Grünordnungsplan

für das Gebiet "WESTLICH DER ANGERSTRASSE - Nördlicher Abschnitt"

Gefertigt:	27.02.2012
Geändert:	27.11.2013
Geändert:	17.02.2014
Geändert:	07.08.2014
~~Geändert:~~	~~29.08.2014~~

Architekturbüro
Wolfgang Utz
Waxensteinstr. 32
82491 Grainau
Tel.: 08821/8922
Fax: 08821/81312

M = 1 : 1000 MP