



A. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Schwaigen erlässt aufgrund der §§ 9, 10, 12 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 und 6 Abs. 5 Satz 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) den Bebauungsplan

Bebauungsplan „Hansltrad – Heizhaus und Forstgebäude“
als Satzung.

I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
- 1.2 Ausnahmen nach § 5 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.2 maximal zulässige Grundflächenzahl 0,25
- 2.3 Die Grundfläche kann gem. § 19(4) BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige befestigte Flächen um 70 % überschritten werden.
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt ca. 9,0 m über dem Gelände, das entspricht 11,00 m über der Bezugshöhe (Höhe Straßenoberkante Randstein); gemessen als der Höhenunterschied zwischen der Höhe der Straßenoberkante (Randstein) und dem Dachfirst bzw. bei Flachdächern der Oberkante des Dachrandes.
Die Bezugshöhe (Höhe Straßenoberkante Randstein) wird gemessen in der Mitte der Straßenseite des Gebäudes im rechten Winkel zur Straße (siehe Grafik). Bei mehreren möglichen Bezugspunkten (Eckgrundstück) gilt der tiefer gelegene Bezugspunkt.
Wandhöhe von Gebäuden: Der Höhenunterschied zwischen der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (siehe Grafik) und der Höhe der Straßenoberkante darf nicht größer als 8,00 m sein, das entspricht einer maximalen Höhe von ca. 6,0 m über dem Gelände. Die Bezugshöhe (Höhe Straßenoberkante Randstein) wird gemessen in der Mitte der Straßenseite des Gebäudes im rechten Winkel zur Straße (siehe Grafik). Bei mehreren möglichen Bezugspunkten gilt der tiefer gelegene Bezugspunkt.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für untergeordnete Bauteile (zum Beispiel für Schornsteine, Antennen, Masten) um bis zu 1,0 Meter ist zugelassen.

2.5 Für den gesamten Geltungsbereich wird offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

3.0 Grünordnung und Maßnahmen und Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Abs. 9 Abs. 1 Nr. 10 und 20 BauGB)

- 3.1 Hecken
Die Neuanlage von Koniferen- und Thujenhecken ist unzulässig.
- 3.2 Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Ausgenommen davon sind die festgesetzten Baumpflanzungen an den Erschließungsstraßen sowie Pflanzungen, die an öffentliche Flächen grenzen.
- 3.3 Erhalt der Biotopfläche Gehölzsaum am "Gschwandelbach" südlich Aschau (Biotopnr. 176)

4.0 Sonstige Planzeichen

- 4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 4.2 Maßangabe in Meter
- 4.3 Der Bebauungsplan ersetzt den alten Bebauungsplan von 1984.
- 4.4 Hochwasserschutzdamm

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 1.1 Für die äußere Gestaltung der Gebäude und der Fassade gilt die Ortsgestaltungssatzung in der jeweils gültigen Fassung.
- 1.2 Die Dachneigung beträgt 20 - 24 °

III. FÜR HINWEISE UND NACHTRÄGLICHE ÜBERNAHMEN

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Gebäude im Geltungsbereich
- vorhandene Nebengebäude im Geltungsbereich

IV. TEXTLICHE HINWEISE

- 1.0 Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage der digitalen Flurkarte DFK der Bayerischen Vermessungsverwaltung gefertigt.
- 2.0 Stromversorgung
 - 2.1 Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit auf Privatgrund gesetzt.
- 3.0 Alllasten und Standsicherheit von Gebäuden
 - 3.1 Nach Auskunft der Gemeinde sind auf dem Grundstück keine Alllasten bekannt.
- 4.0 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an den Schmutzwasserkanal angeschlossen sein.
- 5.0 Emissionen
 - 5.1 Von den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen können Emissionen (Lärm und Geruch) ausgehen.
- 6.0 Bodendenkmäler
 - 6.1 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
- 7.0 Regenwasser
 - 7.1 Die Anforderungen an das erlaubnisfreie, schadloze Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV- und den dazugehörigen technischen Regeln -TRENGW- zu entnehmen.

7.2 Das gesammelte Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen der einzelnen Baugrundstücke ist entsprechend der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regeln zum schadlohen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TENGW) mit Arbeitsblatt DWA-138, jeweils in der gültigen Fassung, auf dem jeweiligen Baugrundstück zu beseitigen, vorrangig in einer flächigen Versickerungsanlage (Flächenversickerung oder Mulde) über eine geeignete Oberbodenschicht. Der Versickerungsanlage ist eine entsprechende Vorreinigung im Sinne vorgenannter Vorschriften vorzuschalten. (Nachweis der Sickerfähigkeit ist über Bodengutachten nachgewiesen).

V. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom xx die Neuaufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Bebauungsplan wird im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Fassung vom 20.11.22 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 in der Zeit vom xx bis einschließlich xx öffentlich ausgelegt. Dies wurde am xx ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- 3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.11.22 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom x bis einschließlich x beteiligt.
- 4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

GEMEINDE SCHWAIGEN

Hubert Mangold
1. Bürgermeister

(Siegel) Schwaigen, den.....
.....
(Mangold 1. Bürgermeister)

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Schwaigen den.....
.....
(Mangold 1. Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN "Hansltrad – Heizhaus und Forstgebäude"

Der Gemeinde Schwaigen - Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Planfertiger: DIE STADTENTWICKLER GmbH

Am Bleichanger 33
87600 Kaufbeuren

08341 9976467
info@diestadtentwickler.com

Stand: 30.11.22

Bearbeitung: Santiago Prada

