BEBAUUNGSPLAN
M 1:500

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. 9,25 m über dem Gelände, das entspricht 11,25 m über der Bezugshöhe (Höhenpunkt);

Wandhöhe von Gebäuden: Der Höhenunterschied zwischen der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (siehe Grafik) und der Bezugshöhe darf nicht größer als 8,25 m sein, das entspricht einer maximalen Höhe von ca. 6,25 m über dem Gelände. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante / über Gelände festgesetzt.

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

2.5 Höhenpunkt 680,00 m ü. NN

2.6 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

5.0 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden

5.1 Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen

6.0 Stellplätze

6.1 Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0, 7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke

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 Neubauten im Geltungsbereich

vorhandene Gebäude 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 Altlasten und Standsicherheit von Gebäuden

3.1 Nach Auskunft der Gemeinde sind auf dem Grundstück keine Altlasten bekannt.Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

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, schadlose 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 schadlosen 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).

8.0 Starkregen

8.1 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
8.2 Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

9. Grundwasser

9.1 Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund-oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

9.2 Zur Beschreibung der Grundwasser-/ Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

9.3 Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

10. Bestandsbäume

10.1 Bestandsbäume des Biotops gem. den Vorgaben der DIN 18920 vor Schäden durch die Baumaßnahmen zu schützen sind.

V. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.08.2022 die Neuaufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 29.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht. 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 30.11.2022 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 12.12.2022 bis 13.01.2023 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 02.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2022 bis 13.01.2023 beteiligt.

4. Die Gemeinde Schwaigen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.02.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

GEMEINDE SCHWAIGEN, 20.02.2023

Hubert Mangold
1. Bürgermeister

(Siegel)

Schwaigen, den 20.02.2023
(Mangold 1. Bürgermeister)

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 27.02.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel)

Schwaigen, den 27.02.2023
(Mangold 1. Bürgermeister)

Luftbild Gemeinde Schwaigen
M 1:5.000

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: 19.02.23

Bearbeitung: Santiago Prada