

Die Gemeinde Schwabbruck erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) i. V. m. § 1 Abs. 2 des MaßnahmenG zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) i. d. F. vom 28.04.1993 (BGBl I S. 622), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Neufassung der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl I S. 133), des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BauBO) i. d. F. der Bek. vom 18.04.1994 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bek. vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) nach ordnungsgemäßer Durchführung des Aufstellungsverfahrens beim Landratsamt Weilheim-Schongau folgenden Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "Am Angerweg" als

## SATZUNG

### § 1

#### **Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das o. g. Gebiet gilt die vom Architekturbüro Hofmann & Dietz, Irsee, ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 03.12.1995.

### § 2

#### **Art der baulichen Nutzung**

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als:  
Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO.

### § 3

#### **Maß der baulichen Nutzung**

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Vollgeschoßzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) bestimmt.
2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.
3. Die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude wird gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

### § 4

#### **Bauweise**

1. Im Bebauungsplan gilt die offene Bauweise.
2. Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

## § 5 Garagen und Nebengebäude, Stellplätze

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Der in der Planzeichnung festgesetzte Standort (Bezeichnung Ga) ist verbindlich. Werden auf einer Parzelle mehrere Garagenstandorte ausgewiesen, so kann nur eine der Alternativen gewählt werden.
2. Von der Fahrbahnkante haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.
3. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig. Erg. (1. Änd.): Dies gilt nicht für das Grundstück Fl.Nr. 320 aufgrund der Hanglage (der im Bebauungsplan eingetragene ...\*)
4. Für freistehende Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer vorgeschrieben, Garagentore müssen aus Holz angefertigt werden.
5. Bei beidseitigem Grenzanbau sind die Garagen einheitlich zu gestalten (gleiche Dachneigung, gleiche Firsthöhe, gleiche Dachdeckung).
6. Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Einfahrts- und Zufahrtsbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten. Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden.
7. Je Grundstück darf ein eingeschossiges Nebengebäude bis maximal 50 cbm umbauten Raumes auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (max. 50 qm an der Grenze).
8. Bei Grenzgaragen ist ein Dachüberstand von 30 cm herzustellen.

\*) Fortsetzung zu Ziff. 3: ... Garagenstandort ist damit hinfällig.

## § 6 Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer mit folgenden Dachneigungen zulässig:  
bis 1,49 m Kniestockhöhen: 35° - 38°  
von 1,50 m bis 2,00 m Kniestockhöhe: wählbar zwischen 20° - 23° und 35° - 38°  
von 2,01 m bis 2,20 m Kniestockhöhe: 20° - 23°
2. In der Bebauungsplanzeichnung ist die festgesetzte Firstrichtung eingetragen. Bei untergeordneten Bauteilen ist eine andere Firstrichtung zulässig.
3. Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln, oder Betondachsteinen, in naturziegelroter Farbe zu erfolgen.
4. Das Dachgeschoß kann mit einem Kniestock bis zu 2,2 m ausgeführt werden. Bei Garagen und Nebengebäuden ist ein Kniestock bis 0,40 m Höhe zulässig. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, gemessen in der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer. Für Kniestockhöhen zwischen 1,0 m und 2,0 m Höhe soll eine senkrechte Holzverkleidung vorgesehen werden.

5. Der Dachüberstand beträgt an den Giebel- und Traufseiten 0,80 m bis 1,20 m, bei Giebelseiten mit Balkon 1,40 m, bei Garagen und Nebengebäuden 0,40 m bis 1,00 m. Bei durchlaufend abgestrebten Balkonen gilt das Maß ab Außenkante der senkrechten Abstrebungskonstruktion.
6. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens im Hauseingangsbereich darf nicht mehr als 20 cm über der natürlichen Geländeoberfläche, bei Parzellen an der Altenstädter Straße nicht mehr als 10 cm über dem Straßenniveau liegen. Die Höhenlage der Gebäude wird nach Überprüfung von der Gemeinde festgelegt.
7. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 20 % länger als die Giebelseite sein.
8. Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 11,00 m nicht überschreiten. Abgeschleppte oder angesetzte Garagen oder Nebengebäude werden dabei nicht gerechnet.
9. Zwei liegende Dachfenster pro Dachseite können bis zu einer Fensterfläche von jeweils 0,85 qm eingebaut werden.
10. Schräge Dachanschnitte sind unzulässig.
11. Bei einer Dachneigung von  $35^\circ$  -  $38^\circ$  sind Gauben und Zwerchgiebel zulässig. Der Zwerchgiebel darf max. eine Breite von 20 % der Gebäudelänge aufweisen und muß mindestens 4,0 m von der Giebelwand entfernt sein. Die Gauben müssen nachfolgende Vorgaben erfüllen. Der Abstand zum Dachrand muß mindestens 3,50 m betragen. Der Abstand zwischen Gauben oder zwischen Gaube und Quergiebel muß mindestens zweifache Gaubenbreite betragen. Das Ansichtsmaß je Gaube darf 1,5 qm, bei Schleppgauben 2,4 qm nicht überschreiten. Die Gaubenfirste müssen deutlich unter dem Hauptfirst liegen.
12. Bei einer Dachneigung von  $20^\circ$  -  $23^\circ$  sind Gauben und Zwerchgiebel nicht zulässig.
13. Negative Dachauschnitte sind nicht zulässig.
14. Die Ausbildung von Quergiebeln ist zulässig. Der Quergiebel muß sich dem Hauptbaukörper unterordnen und muß dieselbe Dachneigung aufweisen. Der First des Quergiebels muß daher deutlich unter dem Hauptfirst liegen. Die Dachrinnen sollten ineinander übergehen, ein Höhenunterschied der Dachrinnen von mehr als 0,5 m ist unzulässig. Der Quergiebel kann nur mittig als Standgiebel oder in Randlage als sogenannter Wiederkehr angeordnet werden. Für die Ausführung ist ein räumlicher Vorsprung gegenüber der Hauptfassade von mindestens 2,0 m notwendig. Je Längsansicht darf nur ein Quergiebel angeordnet werden. Der Standgiebel darf nur eine maximale Breite von 33 % der Gebäudelänge aufweisen.
15. Eckerker und Vorbauten an den Gebäudeecken sind unzulässig. Balkone sollten möglichst auf der Traufseite angeordnet werden.
16. Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,35 m aufweisen, dies gilt nicht für großflächige Atelierfenster, die direkt unter dem Sparren anschließen.

17. Die Verwendung von Glasbausteinen ist nicht zugelassen.
18. Die Gebäude sind zu verputzen oder senkrecht mit Holz zu verschalen. Zierputz, greller Farbanstrich, Fachwerkatrappen und dergleichen sind mit Rücksicht auf das Gesamtbild des Ortes nicht zulässig. Fensterläden sind wünschenswert. Schirnbretter, Balkonverkleidungen und sonstige Holzkonstruktionen müssen einfach gehalten werden. Als Holzverkleidung wird Deckleistenschalung empfohlen.
19. Holzhäuser sind zugelassen, sofern der Brandschutz gewährleistet ist (Abstandsflächen). Holzbauten in Rundholzbauweise sind ausgeschlossen.
20. In der Bebauungsplanzeichnung sind Schaugiebel festgesetzt. Diese Giebel dürfen keine Vor- und Rücksprünge aufweisen und müssen mindestens zwei Fensterachsen gleich großer Fenster enthalten. Im Giebeldreieck müssen die Fenster symmetrisch angeordnet werden.

## § 7

### Einfriedungen / Straßenraumgestaltungen

1. Als Einfriedungen in Bereichen mit öffentlicher Wirkung sind nur Zäune mit senkrechten Latten oder Stäben (Ausnahme Stangenzaun) ohne Beton- und Steinsockel gestattet, die nicht höher als 1,10 m über fertigem Gelände sind. Als Baustoff wird nur Holz und Metall zugelassen. Auf Einfriedungen kann auch ganz verzichtet werden.
2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte Maschendrahtgeflechte bis 1,10 m Höhe zulässig, Betonstützmauern und -sockel sind nicht gestattet.
3. Garagenzu- und -ausfahrten, sowie Stellplätze und die in der Planzeichnung eingetragenen offenen Vorgartenbereiche sind von Einfriedungen freizuhalten. Ausgenommen sind Einfriedungen für Blumen- und Gemüsegärten.
4. Abfallbehälter und ähnliche Gegenstände sind im Gebäudekomplex unterzubringen. Der Standort ist in der Planzeichnung des Bauantrages nachzuweisen.
5. Belagsarten in Bereichen mit öffentlicher Wirkung:  
Betonverbundpflaster sollen in rechteckigen oder quadratischen Formaten verwendet werden. Vorzuziehen sind wassergebundene Decken, die mit Riesel abgestreut werden können oder Klinker- bzw. Natursteinplatten oder -pflaster. Grundsätzlich sollten wasserdurchlässige Fugen hergestellt werden (Verlegung der Steine in Sand/Splitt).
6. Hecken dürfen an der straßenzugewandten Seite nicht höher als 1,10 m gehalten werden.

**§ 8**  
**Aufschüttungen und Abgrabungen**

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.
2. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
3. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschoßes sind ausnahmslos unzulässig.

**§ 9**  
**Sichtdreiecke**

1. Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglichen Anlagen über 0,90 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten.

**§ 10**  
**Landschaftspflege und Ortsbild**

1. Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begrünen. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das Notwendige zu begrenzen. Befestigte Flächen müssen so gestaltet sein, daß Oberflächenwasser an Ort und Stelle versickert.
2. Im öffentlichen wie privaten Bereich sind nur einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.
3. Pro 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) oder ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
4. Je Grundstück soll ein Hausbaum im Eingangsbereich gepflanzt werden.
5. Die privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sind gemäß Darstellung des Bebauungsplanes sowie laut Bepflanzungsliste (siehe Begründung) anzulegen. Die erstmalige Herstellung erfolgt durch die Gemeinde. Die Kosten hierfür werden in die Erschließungskosten eingerechnet.
6. Die oberirdische Aufstellung von Kraftstoff- und Lagerbehältern jeglicher Art ist verboten.



## **§ 11 Werbeanlagen**

1. Werbeanlagen sollten nicht freistehend, sondern den Gebäuden zugeordnet sein.
2. Werbeanlagen dürfen nicht am oder auf dem Dach angebracht werden und müssen im Erdgeschoßbereich in maximaler Höhe von 4,50 m bleiben (OK Werbung). Werbeanlagen in Form von Leuchtreklame sind nicht zulässig.

## **§ 12 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

1. Alle Grundstücke müssen an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden.
2. Die anfallenden Hausabwässer sind über einen Revisionsschacht in die Kanalisation einzuleiten. Es besteht Anschlußzwang.
3. Der Bau von Regenwasserspeichern ist zulässig, Regenwassernutzung im Haushalt ist unter der Voraussetzung zulässig, daß die Leitungsnetze für Trinkwasser und Nichttrinkwasser getrennt sind und nach § 15 der Trinkwasserverordnung auch unverwechselbar gekennzeichnet sind.

## **§ 13 Abstandsflächen**

An den bauordnungsrechtlichen Regelungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO wird festgehalten. Ausnahmen hiervon stellen die in der Planzeichnung festgesetzten Abstandsflächen dar. Bei Grenzgaragen oder Garagen mit verkürzten Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze gelten die Vorschriften des Art. 7 Abs. 4 BayBO sinngemäß.

## **§ 14 Immissionsschutz**

1. Die von der Kreisstraße ausgehenden Immissionen müssen hingenommen werden. Es wird empfohlen, in der Grundrißbildung darauf zu reagieren und Ruheräume auf den dieser Straße abgewandten Seiten anzuordnen. Bei Wohnbebauung ist ein Abstand von mindestens 10 m zum südlichen Fahrbahnrand der WM 4 (Altenstädter Straße) einzuhalten.

## **§ 15 Lagerplätze**

Lagerplätze sind so anzuordnen, daß sie möglichst wenig eingesehen werden können und nicht auf ihre Umgebung wirken. Sie sind dicht mit Sträuchern oder Laubhecken abzupflanzen.

**§ 16**  
**Versorgungsleitungen**

Im gesamten Baugebiet sind Versorgungsleitungen in den Boden zu verlegen.

**§ 17**  
**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Schwabbruck, den ..... - 3. Dez. 1995 .....

.....  
Sporer, 1. Bürgermeister



**Hinweise:**

1.  
Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzanzpflanzungen zu beachten.
2.  
Schneelast: 162 kp/qm
3.  
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, München bekanntzugeben.