

**Gemeinde Schwabsoien**

**Landkreis Weilheim-Schongau**

**Satzung**  
**der Gemeinde Schwabsoien für den Bebauungsplan**  
**„Am Punzenberg“ mit integriertem Grünordnungsplan**

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90),
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG),
- Bayer. Denkmalschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Schwabsoien folgende Satzung:

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Plangebietes „Am Punzenberg“ liegt am westlichen Rand von Schwabsoien und zwar südlich des „Tannenlaichweges“ und nördlich des „Punzenbergweges“. Der Geltungsbereich umfasst ~~entsprechend~~ die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nr.: 781 TF, 785/2 Gemeindeweg, 800, 891/2 „Punzenbergweg“, 891/3 „Punzenbergweg“, 918 TF, 918/1 „Punzenbergweg“, 922/4 „Tannenlaichweg“, 924/ TF (Dienstbarkeit wegen Regenwasserkanal), 926; 926/2, 926/8, 926/10, 926/11 „Tannenlaichweg“, 926/12 und 936 TF der Gemarkung Schwabsoien.

**§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 16.04.2007. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 16.04.2007 beigelegt.

**§ 3 Art der baulichen Nutzung**

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).
2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Ziffer 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundfläche (GR) und die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.

## § 5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße

1. Offene Bauweise (22 Abs. 2 BauNVO). Es sind nur Einzelhäuser, in dem mit WA-1 bezeichneten Gebietsteil auch Doppelhäuser, zulässig.
2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für Garagen gilt auch die Abgrenzung durch Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZVO).

### **Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):**

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Erker, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

3. Die Stellung der Gebäude ist durch die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung festgesetzt; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann von der dargestellten Hauptfirstrichtung abgewichen werden. Dort, wo von der Firstrichtung generell abgewichen werden kann, ist in der Planzeichnung die Hauptfirstrichtung wahlweise dargestellt.  
Hinweis: Die vorgeschlagene Stellung der Gebäude nimmt weitgehend Rücksicht auf die Nutzung der Solarenergie.
4. Mindestgröße der Baugrundstücke:  
Einzelhausbebauung mindestens 510 m<sup>2</sup>, Doppelhausbebauung pro Doppelhaushälfte mindestens 255 m<sup>2</sup>.

## § 6 Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der durch eine Linie gemäß Ziffer 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZVO) bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb.  
Hinweis: Bezüglich grenznaher Garagen siehe auch § 8 Abs. 4 dieser Satzung.
2. Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhen- gleich auszuführen. Carports sind erlaubt. Dachbegrünung ist zulässig. Dort, wo z. B. bei Haus Nr. 1 bis 4, das Dach der Garage im Hangbereich als Terrasse ausgebildet werden kann, ist auch ein Flachdach zulässig; dabei ist die gesetzliche Abstandsfläche nach der BayBO einzuhalten.
3. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.  
Für weitere Nutzungen gelten die Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze gemäss Bekanntmachung des BStMI vom 12. Februar 1978 (MABl. S. 181) siehe Anhang 86 der BayBO.
4. Garagen im Keller sind unzulässig, es sei denn, sie können unmittelbar von der Straße aus im Untergeschoss erreicht werden, wie z. B. bei Haus Nr. 1, 2, 3 und 4, siehe auch Anlage 3 der Satzung – Quer- und Längsschnitte.
5. Nebengebäude ohne Feuerungsanlagen mit einem umbauten Raum bis 75 cbm sind auch außerhalb der Baugrenzen und auch außerhalb der Flächen für Garagen und Nebengebäude zulässig. Ausgenommen ist der Bereich innerhalb der Grünfläche für die Ortsrandeingrünung (OREG) und innerhalb der nach Planzeichen 13.2.1 umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Im übrigen gilt die Abstandsflächenregelung der BayBO.

## § 7 Grünordnung

- Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der in der Begründung unter Ziffer 6 genannten Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Dabei sind pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zwar mindestens in den Qualitäten:  
Pflanzgüte für Bäume:  
 Hoch- oder Halbstamm zweiter Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen.  
Pflanzgüte für Obstbäume:  
 Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.
- Die als private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung (OREG) festgesetzte Fläche entlang des westlichen und südlichen Randes des Plangebietes ist als naturnaher Ortsrand mit Bäumen und Sträuchern zu entwickeln. Diese Fläche ist je 5 qm Fläche mit mindestens einem Strauch zu pflanzen und mit mindestens einem Laub- oder Obstbaum je Bauplatz zu überstellen, siehe auch Eintragung in der Planzeichnung. Die aus Ziffer 1. zu ermittelnde Anzahl Bäume sollte im Bereich der OREG konzentriert werden.
- Die mit dem Planzeichen 13.2.1 umgrenzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „von Bebauung freizuhaltende Grünfläche“ ist als Streuobstwiese zu gestalten.

## § 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO)

- Für die einzelnen Gebietsteile WA-1 bis WA-3 werden nachfolgende Bestimmungen getroffen.

Gebietsteil	GR max.	Wandhöhe max.	Dachneigung	Bauweise	Giebelbreite max.	Anzahl der Vollgeschosse
WA-1	150 m <sup>2</sup> bei E 100 m <sup>2</sup> bei DHH	4,80 m	28° - 36°	E bzw. DH, O	11,50 m	I+D
WA-2	150 m <sup>2</sup>	4,80 m	28° - 36°	E, O	11,50 m	I+D
WA-3	150 m <sup>2</sup>	4,50 m	28° - 32°	E, O	11,50 m	I
Bei WA-1 und WA-2 gilt folgende Alternative, siehe auch nachfolgender Hinweis b):						
	150 m <sup>2</sup>	5,60 m	18° - 24°	E, O	10,50 m	I+D

### Erklärungen:

E = Einzelhausbebauung, DH = Doppelhausbebauung, DHH = Doppelhaushälfte

O = Offene Bauweise

Die Wandhöhe wird definiert: senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand, siehe auch Anlage 3 der Satzung – Quer- und Längsschnitte.

I+D = Zweigeschossige Bauweise, wobei das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

I = Eingeschossige Bauweise.

### Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB:

Soweit unter Beachtung der für das WA-3 Gebiet o. g. Bestimmungen (zulässige Wandhöhe und Dachneigung) ein Vollgeschoss entsteht, wird diese Ausnahme zugelassen.

**Hinweise:**

- a) Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses wird in Meter über NN für jedes einzelne Baugrundstück festgelegt, siehe Anlage 2 (Liste mit Höhenangaben) dieser Satzung.
- b) Zur Gebäude- und Dachform siehe auch Skizze Abbildung 1 Variante A und B der Begründung unter Ziffer 5.3 c). Der unter Variante A dargestellte Haustyp mit 2,50 m Kniestock ist in dem mit WA-1 und WA-2 bezeichneten Gebietsteil alternativ zulässig. Die zulässige Wandhöhe beträgt hier maximal 5,60 m.
2. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer zulässig; die Dachflächen sind rechteckig auszubilden.
  3. Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten in naturroter Farbe zu erfolgen.
  4. Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO. Bei Garagen entlang der Nachbargrenze kann die Garage auch mit einem Abstand von 1,50 m errichtet werden. Sie gilt als Grenzgarage.
  5. Für die Dachaufbauten gilt:  
Maximal ein Quergiebel pro Dachseite, alternativ max. zwei Dachgauben pro Dachseite. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand beträgt mindestens 2,50 m. Bei 18° bis 24° Dachneigung sind Dachaufbauten unzulässig.
  6. Der Dachüberstand darf betragen:  
am Giebel bis 1,50 m und  
an der Traufe bis 1,30 m.  
Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkonen, auch als angesetzte Pultdächer, sind erlaubt.
  7. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich zugelassen; desgleichen Bauteile aus Holz. Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten.
  8. Oberirdische Versorgungsleitung für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.
  9. Abstand der Garagen von der Straße:  
Unter Hinweis auf § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO wird für die Stellung der Garagen bestimmt, dass sie einen Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten haben. Carports sind mindestens 0,50 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zu setzen.

**§ 9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser**

1. Die Höhe der Einfriedungen wird auf 1,00 m Höhe beschränkt. Sie sind ohne Sockel auszuführen.
2. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück in den Regenwassersammelschacht eingeleitet werden. Ein Überlauf in den Regenwasserkanal ist möglich.
3. Veränderungen der Geländeoberfläche sind nur max. bis zu 1,25 m Höhe zulässig. Die Geländeunterschiede sind mit natürlichen Böschungen mit flachen Neigungen (1 : 3) auszugleichen. Entlang der Nachbargrenze dürfen keine Veränderungen des Geländes vorgenommen werden. Die Nutzung von Erdwärme ist zulässig.
4. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig; Ausnahme Haus Nr. 1 bis 4 bei direkter Zufahrt von der Straße in das Untergeschoss.

5. Freiflächengestaltung  
Für das Baugesuch wird empfohlen, die Freiflächengestaltung mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur des Landkreises Weilheim-Schongau, abzustimmen, siehe auch Begründung Ziffer 6.3 der Zusammenfassung.

#### § 10 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören; auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Nachtbeleuchtung ist nicht zulässig.
2. Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind max. 0,80 m x 1,00 m zulässig. Soweit sie nicht an der Hauswand montiert sind, ist ihre Höhenlage auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

#### § 11 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

Es folgen nach der Unterschrift weitere Hinweise und Empfehlungen.

---

Schwabsoien, 17. 04. 2007

  
Konrad Sepp, Erster Bürgermeister



#### Hinweise und Empfehlungen

##### 1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden.

##### 2. Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, München oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Weilheim-Schongau unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Abs. 1 bis 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) an die oben genannten Stellen unterliegen.

### 3. Oberboden

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### 4. Oberflächenwasser

Gemäß § 3 Abs. 1 NWFreiV erfolgt die flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFreiV). Falls dies auch nicht möglich sein sollte, kann eine Ableitung in ein Oberflächengewässer oder in den gemeindlichen Regenwasserkanal erfolgen.

#### Hinweis:

a) Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln-TRENGW in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten (zum Beispiel mehr als 50 m<sup>2</sup> der Gesamtdachfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt), ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

b) Aufgrund der durchgeführten Bodenuntersuchungen ist wegen der geologischen Untergrundverhältnisse eine Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Insofern wird generell das Oberflächenwasser in einem Sammelschacht gesammelt. Hierfür wird die Gemeinde einen entsprechenden Schacht mit Anschluss an den Regenwasserkanal für jeden Bauplatz einbauen. Den Bauherren bleibt es überlassen, Oberflächenwasser als Brauchwasser zu nutzen. Die einschlägigen Bestimmungen sind zu beachten.

### 5. Gehölzauswahl für die Durchgrünung der Baugrundstücke

Die Straucharten können aus nachfolgender Liste ausgewählt werden:

#### Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben.

Neben den vorgenannten Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

#### (1) Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche

Es folgen nach der Begründung die Anlagen:

- Anlage 1 – Checkliste
- Anlage 2 – Liste der Bauplatzgrößen mit Angaben der Höhe in Meter über NN bezogen auf EG Rohfußboden,
- Anlage 3 – Quer- und Längsschnitte