

# EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

## „ORTSKERN“

GEMEINDE SCHWABSOIEN  
LANDKREIS WEILHEIM – SCHONGAU

Endfertigung

12.07.2010

PLANFERTIGER:

*Brigitte Bardenheuer*

### PLANUNGSSTELLE

LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU  
PÜTRICHSTR. 8 82362 WEILHEIM  
Dipl. Ing. Brigitte Bardenheuer  
TEL.: 0881/681-378 FAX: 0881/681-296  
E-MAIL b.bardenheuer@lra-wm.de

  
**Sepp**  
Bürgermeister



## Präambel

Die Gemeinde Schwabsoien erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

## A) Festsetzungen

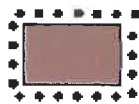


1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

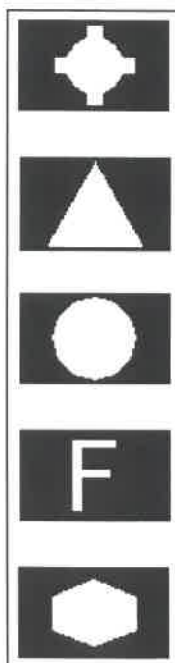
2. **Art der baulichen Nutzung**

**MD**

2.1 Dorfgebiet



Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO mit Flächen für Gemeinbedarf und privaten Grünflächen festgesetzt



Kirche

Grundschule

Gemeindehaus

Feuerwehr

Kindergarten

2.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Bis 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (= Baugrundstück) sind zwei Wohneinheiten (2 WE) in Wohngebäuden zulässig.

2.3 Über 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gilt folgender Verteilerschlüssel:

Anzahl der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten (WE)	Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )
3 WE	601 bis 1000 m <sup>2</sup>
4 WE	1001 bis 1500 m <sup>2</sup>
5 WE	1501 bis 2100 m <sup>2</sup>
6 WE	2101 bis 2800 m <sup>2</sup>
über 2800 m <sup>2</sup> 1 zusätzliche WE	je vollendete 1000 m <sup>2</sup>

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 6 festgesetzt.

**Hinweis:**

Bestehen bereits mehr Wohnungen als maximal zulässig sind, so haben diese Bestandsschutz.

**3. Bauweise**

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

**4. Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken**

Für Baugrundstücke wird eine Mindestgrundstücksgröße von 450 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Mindestgröße gilt auch für eine Doppelhaushälfte im Sinne der BayBO

**5. Private Grünflächen**



5.1 Hausgarten



5.2 Bachbegleitgrün



**6. Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen**

**7. Gestalterische Festsetzungen:**

### 7.1 Baukörpergrundform:

Die Traufseite des Gebäudes muß mind. 1/5 länger als ihre Giebelseite sein.

### 7.2 Fassadengestaltung:

Fassaden sind als Putz- und/oder Holzfassade zu gestalten.

### 7.3 Dachform und Dachneigung:

Es sind nur Satteldächer zulässig. Bei eingeschossigen, untergeordneten Anbauten an Hauptgebäuden sind auch Pultdächer zulässig.

Bei Neubauten sind nur Dachneigungen von 20–27° und 35–42° zulässig.

### 7.4 Dachflächen/Dachgauben:

Dachflächen sind mit Ton- oder Betondachsteinen in ziegelroten Farbtönen einzudecken. Für Nebengebäude, Holzhütten o. ä. sind auch andere Materialien, z.B. Blecheindeckungen, zulässig.

Dachgauben sind nur für Gebäude ab 35° Dachneigung zulässig.

### 7.5 Dachüberstand

Der minimale Dachüberstand beträgt 0,50 m, der maximale Dachüberstand beträgt 1,20 m

## 8. Einzäunung:

Die Höhe der Einzäunungen wird auf max. 1,25 m beschränkt.

**Hinweis:** Im Bereich von Einmündungen ist auf eine ausreichende Sichtfreiheit zur kreuzenden Verkehrsfläche zu achten. Nach den Richtlinien für Anlagen von Straßen, Teil Knotenpunkte, RAS-K 1 beträgt die max. Höhe bei Knotenpunkten 0,80 m.

## 10. Abstandsflächen:

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO. Zulässige Abweichungen werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

## **B) Hinweise**



1. **bestehende Flurstücksgrenzen**



2. **bestehendes Wohn - und Nebengebäude**

14

3. **Flurstücksnummer**

4. **Bodendenkmäler**, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, sind nach Art. 8 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden. Die aktuelle Rechtslage im Zusammenhang mit Bau- und Bodendenkmälern ist zu beachten.

5. **Das anfallende Niederschlagswasser** soll, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Bei Baumaßnahmen im Hangbereich sind Vorkehrungen gegen wild abfließendes Niederschlagswasser zu treffen. Ist der Untergrund auf Nachweis nicht versickfähig, ist in Abstimmung mit der Gemeinde, dort wo möglich, ein Anschluß an den Regenwasserkanal vorzunehmen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV- ist zu beachten.

6. **Pflanzabstände:**

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

7. **Bodenversiegelung:**

Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflasterung oder Kiesaufschüttung) auszubilden. Auf den Privatgrundstücken wäre es wünschenswert, auf Teer- und Asphaltflächen zu verzichten.



8. **Bachlauf** (Schönach)

9. **Geschützter Landschaftsbestandteil**  
**„Kalktufffelsen mit Bachlauf der Schönach“**

10. **Biotopfläche Art. 13 d BayNatSchG = Biotop Nr.**  
**8130-163.2**