

Bebauungsplan O 38

Weidach Südwest
Stadt Füssen

Satzung

Fassung vom 29.01.2013

W. Deppe Architekt, Sonthofen und Ingenieurbüro Klinger, Dietmannsried




1. Rechtsgrundlagen


- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Artikel 3, Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV, geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509
- 1.4 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2012 (GVBl. S. 633)
- 1.5 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012
- 1.6 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl. 2006 S. 2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2011 (GVBl. Nr. 4/2011 S. 82-115)


2. Typenmatrizen

2.1 Typenmatrizen für die planungsrechtlichen Festsetzungen und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften

In dem mit „Typ ...“ gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die im Rechteck zusammengefassten Vorgaben









Typ 1 / A / B
GRZ 0,40 II o WH max. 6,80 FH max. 10,30  E2 Wo
SD/WD DN SD 21° - 30° DN WD 10 - 18°




Typ 2
GRZ 0,40 II o WH max. 6,80 FH max. 10,30  E2/D2 Wo
SD/WD DN SD 21° - 30° DN WD 10 - 18°

Typ 3
GRZ 0,40 II o WH max. 6,80 FH max. 10,30  E5 Wo
SD DN 21° - 30°

Typ 4
GRZ 0,40 II a WH max. 5,50 bei Grenzwall bzw. bei Haus 18 östliche Wall
E2 Wo
PD DN 11° - 18°

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1  Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 31 Abs. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3 PlanzV) festgesetzt (siehe Planzeichnung).
- 3.2 WHmax ,... m Typ 1 – 3: Traufseitige Wandhöhe als Höchstwert (siehe Typenmatrizen). Senkrechter Abstand zwischen Erdgeschossrohfußbodenhöhe und Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen), s.a. 3.21.
Typ 4: Gemessen wie Typ 1 an der Grenzwand (Tiefpunkt Pultdach).
- 3.3 o Offene Bauweise (siehe Typenmatrizen).
- 3.4  Nur Einzelhäuser zulässig (siehe Typenmatrizen).
- 3.5  Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (siehe Typenmatrizen).
- 3.6  Baugrenze (siehe Planzeichnung).
- 3.7 
Golddcker **Verkehrsflächen öffentlich** (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1 PlanzV (siehe Planzeichnung).
- 3.8 
Permanentgrün hell Straßenbegrenzungslinie (siehe Planzeichnung).
- 3.9  Umgrenzung von Flächen für oberirdische Garagen und Nebenanlagen §14 BauNVO. Oberirdische Garagen sind nur innerhalb dieser Umgrenzung oder innerhalb der Baugrenzen zulässig (siehe Planzeichnung). Als Dachform sind nur Flach-, Sattel- (First max. 3,8 m) und Pultdächer zulässig. Bei gemeinsamer Grenze Anpassung der Dachform zwingend.
- 3.10  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Gebiet „Weidach Süd-West“ der Stadt Füssen (siehe Planzeichnung).

- 3.11 E ... Wo Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden als Höchstmaß.
Je nach Bauweise gilt folgende Zuordnung:
E ... Wo max. Wohnungszahl je Einzelhaus
D ... Wo max. Wohnungszahl je Doppelhaushälfte
(siehe Typenmatrizen).
- 3.12 SD/WD/PD Dachform für das Hauptgebäude: Satteldach, Walmdach, Pultdach.
- 3.13 DN ...° - ...° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß für das Hauptgebäude
(siehe Typenmatrizen).
- 3.14  Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung.
hier: Haustyp.
- 3.15 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 Abs. 2 Nr. 1 und §19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5
PlanzV; siehe Typenmatrizen).
- 3.16 **Überschreitung
der Grundfläche** Die zulässige Grundfläche darf neben der in §19 Abs. 4 Satz 2
BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte
– Stellplätze und
– Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
um weitere 50% überschritten werden.
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §19 Abs. 4 BauNVO).
- 3.17 II **Zahl der Vollgeschoße** als Höchstmaß (siehe Typenmatrizen).
- 3.18 a **Abweichende Bauweise (Kettenhaus)**; das Hauptgebäude muss an die
nordöstliche Grundstücksgrenze herangebaut werden; (§9 Abs. 1 Nr. 2
BauGB; §22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1 PlanzV; siehe Typenmatrizen) mit
Ausnahme Grundstück 18.
- 3.19  **Haupt-Gebäudeausrichtung** (Firstrichtung), für die Stellung des
Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max. $\pm 10^\circ$ (siehe Planzeichnung).
First immer über die längere Seite des Gebäudes ausgerichtet.
- 3.20  **Firstrichtung** (Hochpunkt) Pultdach
- 3.21 **Höhenfestlegung** RFB der Gebäude
 $\pm 0,00$ = RFB EG der Gebäude
= höchster Punkt (westlichster Grenzpunkt) der Straße im angrenzenden
Bereich des Baugrundstücks.

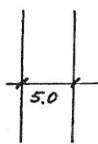
Grundstücke $\pm 0,00$ m.ü.N.N.

1	789,80	6	789,95
2	789,50	5	789,95
3	789,30	7	790,75
4	789,00	8	790,40
18	789,05	9	790,40
17	789,25	10	790,00
16	789,40	11	790,00
15	789,55	12	789,60
14	789,75	13	789,15

3.22 PKT müNN 78868 Höhenpunkt s. Planzeichnung Tachymeteraufnahme Ingenieurbüro Klinger. Die im Plan angegebenen Höhenkoten gelten als Festsetzung OK Gelände (Auffüllung).

3.23 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen In dem Baugebiet sind die gemäß §14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig. Die Montage von Mobilfunkanlagen ist unzulässig. Rückenstützen der Randeinfassungen des Straßenbaues auf den Grundstücken sind zu dulden.

3.24



Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2 PlanzV; siehe Planzeichnung).

3.25 Unterirdische Niederspannungsleitungen Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

3.26 Versickerung von Niederschlagswasser Das Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück, auf dem es anfällt, über geeignete bauliche Anlagen (z. B. Sickerschacht) in den Untergrund zu versickern.

Die Versickerungsanlagen sind nach den üblichen Vorgaben, neueste Ausgaben, Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) zu bemessen, zu planen und auszuführen.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

3.27 Pflanzungen in dem Baugebiet

Pflanzungen

Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste für Pflanzungen innerhalb der Gärten

Pflanzenauswahlliste Gartengrundstücke

Bäume:

	Pflanzgröße mind. 16/18
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Buche	Fagus silvatica
Walnussbaum	Juglans regia
Wildkirsche	Prunus avium
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Obstbäume	Hochstämme in Arten und Sorten

Sträucher:

Grau-Erle	Alnus incana
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrosen	Rosa specii
Salweide	Salix caprea
Purpurweide	Salix purpurea
Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Beerensträucher	wie Johannisbeere, Stachelbeere, Himbeere, Brombeere etc.





Unzulässig:

Bäume und Sträucher, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obstbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit gelten (BGBL 1985), dürfen bis auf weiteres nicht gepflanzt werden. Dies sind z.B. Felsenbirne, Felsenmispel, Quitte, Zierquitte, Weißdorn und Eberesche.

4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß §9 Abs. 4 BauGB

- 4.1 Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Abweichend hiervon beträgt die Tiefe der Abstandfläche 0,4 H, mindestens 3,00 m für die westliche, östliche und nördliche Wandseite des Hauptgebäudes für das Grundstück nördlichste Bauzeile Typ 1 A sowie südliche Bauzeile Typ 1B. (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 in Verbindung mit Abs. 7 Nr. 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO).
- 4.2 Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Hauptgebäude. Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für Garagen und deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.
- 4.3 Widerkehre und Zwerchgiebel** Widerkehre und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- max. Breite (Außenkante Außenwand) 6,0 m
 - Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- 4.4 Dachaufbauten** Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
 - max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 3,0 m
 - Mindestabstand untereinander und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.
- 4.5 Materialien** Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden sowie Garagen ab einer Dachneigung von 21° sind ausschließlich Dachplatten (Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig (rotbraun bis anthrazit). Flachdächer/Pultdächer Bitumenpappe/Schweißbahn, Farbe rotbraun bis anthrazit.
- Fassadengestaltung: Einfügung in vorhandenes Baugebiet, keine grellen Farbtöne.
- Dachbegrünung im gesamten Gebiet ist zulässig.
Unabhängig davon sind auf der gesamten Dachfläche Materialien zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) erforderlich sind.

5. Hinweise

- 5.1  Bestehende Grundstücksgrenzen (derzeit)
- 5.2  Vorgeschlagene Baukörper
- 5.3  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 5.4 **Typ 1** Kennzeichnung Baufenster / Typenmatrizen.
- 5.5 **960/2** Bestehende Flurnummer
- 5.6  Lfd. Nr. Grundstück
- 5.7 **Städtische Stellplatzsatzung** Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die städtische Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

6. Verfahrensverlauf

1. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans O 38 - Weidach Südwest durch den Stadtrat (§2 Abs. 1 BauGB) am 30.07.2012.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am .__.__. (§2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) in der Allgäuer Zeitung, Füssener Blatt Nr. ____ mit Hinweis auf das Verfahren und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 29.01.2013.
3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2013 bis zum __.__.2013.
4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.2013 und Termin zum __.__.2013.
5. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt die Stellungnahmen und Anregung der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis, wägt ab und fasst den Satzungsbeschluss am __.__.2013.
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am __.__.2013. Mit der Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. O 38 - Weidach Süd-West in Kraft getreten.

Füssen, den

Siegel

Füssen, den
Stadt Füssen

.....
Iacob
Erster Bürgermeister