

Stadt Füssen

Einfacher Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 13 – Uferstraße Nord



Übersichtslageplan (verkleinerte Darstellung).

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2014 (Darstellung der Flurkarten als Eigentumsnachweis nicht geeignet) Dies gilt für sämtliche Plandarstellungen.

Die Stadt Füssen, Landkreis Ostallgäu, erlässt gemäß

des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10, des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548),

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl, 1991 I S. 1509),

des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 LandesrechtbereinigungsG vom 08.04.2013 (GVBl S. 174)

und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl S. 366)

diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Stand 26.06.2017 – 14:00 Uhr

Stadt Füssen
Einfacher Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 13 – Uferstraße Nord

0	Inhaltsverzeichnis		2
1	Verfahrenshinweise		3
2	Plandarstellung		5
2.0	Planzeichnung M 1 : 2000	Übersichtslageplan	
2.1	Planzeichnung M 1 : 500	Fläche 1	
2.2	Planzeichnung M 1 : 500	Fläche 2	
2.3	Planzeichnung M 1 : 500	Fläche 3	
2.4	Planzeichnung M 1 : 500	Fläche 4	
2.5	Planzeichnung M 1 : 500	Fläche 5	
3	Festsetzungen		5
3.1	Art der baulichen Nutzung		
3.2	Maß der baulichen Nutzung		
3.3	Bauweise		6
3.4	Bauliche Gestaltung		7
3.5	Garagen / Stellplätze / Zufahrten		8
3.6	Außenanlagengestaltung		
3.7	Einfriedungen und Hecken		
3.8	Versorgung / Entsorgung		9
4	Unterschrift		10
4.1	Entwurfsverfasser		

1 **Verfahrensvermerke**

- 1.1 Der Stadtrat der Stadt Füssen beschloss in der Sitzung vom 09.06.2010 die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Uferstraße in Hopfen am See. Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in der Allgäuer Zeitung vom 02.07.2010. Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses lag in der Zeit in der Zeit vom 05.07.2010 bis 02.08.2010 in Form eines öffentlichen Aushangs im Bürgerbüro der Stadt Füssen, Lechhalde 3 aus.
- 1.2 Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen wurde am 07.09.2010 gemäß Sitzungsvorlage sowie von den beauftragten Planern über den Planungsablauf auf der Grundlage der planungsrechtlichen Grundlagen informiert und der aktuelle Planungsstand anhand von Lageplänen und Längsschnitten vorgestellt. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen stimmte den vorgetragenen Planungszielen sowie dem dargelegten weiteren Verfahrensablauf zu.
- 1.3 Mit amtlicher Bekanntmachung in der Allgäuer Zeitung vom 17.09.2010 erfolgte die Einladung der Öffentlichkeit zur für den 27.09.2010 terminierten, frühzeitigen Unterrichtung im Haus Hopfensee. Mit Schreiben vom 26.08.2010 lud der Erste Bürgermeister der Stadt Füssen persönlich die Grundstückseigentümer der an der Uferstraße liegenden Grundstücke ein.
- 1.4 Am 27.09.2010 wurde die Öffentlichkeit frühzeitig im Haus Hopfensee über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert und Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung gegeben.
- 1.5 Der Stadtrat beschloss am 26.10.2010 nach eingehender Diskussion den vergrößerten Umgriffsbereich in das Plangebiet des Bebauungsplans Hopfen am See Nr. 13 – Uferstraße aufzunehmen.
Ferner beschloss der Stadtrat den Erlass einer Veränderungssperre für den Gesamtbereich des Bebauungsplans Hopfen am See Nr. 13 – Uferstraße. Die Veränderungssperre wurde gemäß dem vorliegenden Entwurf als Satzung beschlossen.
- 1.6 Die amtliche Bekanntmachung Veränderungssperre erfolgte in der Allgäuer Zeitung vom 02.12.2010. Die amtliche Bekanntmachung der Veränderungssperre lag in der Zeit in der Zeit vom 02.12.2010 bis 29.12.2010 in Form eines öffentlichen Aushangs im Bürgerbüro der Stadt Füssen, Lechhalde 3 aus.
- 1.7 Der Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss nahm am 06.12.2011 den Entwurf der Bebauungsplanzeichnung sowie der Festsetzungstexte zum einfachen Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 13 – Uferstraße zur Kenntnis und beauftragte die Verwaltung die abschließende Überarbeitung der Satzung durchzuführen.
- 1.8 Der Stadtrat beschloss am 27.11.2012 die Verlängerung der Veränderungssperre für den Gesamtbereich des Bebauungsplans Hopfen am See Nr. 13 – Uferstraße. Die Veränderungssperre wurde gemäß dem vorliegenden Entwurf als Satzung beschlossen.

Stadt Füssen

Einfacher Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 13 – Uferstraße Nord

- 1.9 Die amtliche Bekanntmachung Veränderungssperre erfolgte in der Allgäuer Zeitung vom 29.11.2012. Die amtliche Bekanntmachung der Veränderungssperre lag in der Zeit in der Zeit vom 29.11.2012 bis 02.01.2013 in Form eines öffentlichen Aushangs im Bürgerbüro der Stadt Füssen, Lechhalde 3 aus.
- 1.10 Der Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss nahm am 03.06.2013 den Entwurf der Bebauungsplanzeichnung sowie der Festsetzungstexte zum einfachen Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 13 – Uferstraße zur Kenntnis, billigte den Entwurf und beschloss die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
- 1.11 Die amtliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte in der Allgäuer Zeitung vom 21.10.2014. Die amtliche Bekanntmachung der Auslegung lag in der Zeit in der Zeit vom 21.10.2014 bis 01.12.2014 in Form eines öffentlichen Aushangs im Bürgerbüro der Stadt Füssen, Lechhalde 3 aus.
- 1.12 Der Bebauungsplanentwurf mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung lag in der Zeit in der Zeit vom 29.10.2014 bis 01.12.2014 in Form eines öffentlichen Aushangs im Obergeschoss des Rathauses der Stadt Füssen, Lechhalde 3 aus. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.
- 1.13 Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss behandelte am Dienstag, 05.05.2015, die Stellungnahmen aus der Beteiligung.
- 1.14 Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss billigte am 03.11.2015 die gemäß Beschlüssen vom 05.05.2015 und 08.09.2015 geänderten Planzeichnungen und textlichen Festsetzungen. Der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde vertagt. Für ein Grundstück ist noch eine einvernehmliche Lösung zu finden.
- 1.15 Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss billigte am 05.04.2016 den Entwurf des Bebauungsplans und beschloss die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
- 1.16 Sich ergebende Änderungen mussten in die Bebauungsplanzeichnungen eingearbeitet werden. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss billigte am 07.02.2017 den Entwurf des Bebauungsplans und beschloss die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

2 Plandarstellungen siehe Übersichtsplan und Planzeichnungen

3 Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs wird festgesetzt als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

3.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Arten von Nutzung nicht zugelassen sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

3.1.3 Die in der Planzeichnung dargestellten „Privaten Grünflächen – Streuobstwiesen“ Flur-Nr. 224/5 TF, Flur-Nr. 14, Flur-Nr. 12 TF und Flur-Nr. 23/1 TF, 35/1 TF, 35/2 TF und 35/4 TF werden bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet (§ 35 BauGB).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung auf den jeweils durch Baugrenzen und Baulinien dargestellten Grundflächen der baulichen Anlagen wird gemäß BauNVO § 16 Abs. (2) wie folgt festgesetzt :

- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe der baulichen Anlagen

3.2.2 Firsthöhen

Maximal Gebäudehöhe :
- gemäß Baunutzungsschablone auf den Planzeichnungen

3.2.3 Wandhöhen

Maximal Wandhöhe
Als Wandhöhe gilt das Maß
- von Oberkante Fertig-Fußboden im Erdgeschoss
- bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachaußenhaut.

3.2.4 Gelände

Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürlichen Geländeversatz und Böschungen auszugleichen.

Im Bauantrag sind die vorhandenen und geplanten Geländehöhen darzustellen bzw. in den Schnitten, Grundrissen und Ansichten nachzuweisen. Dies gilt auch für das Freistellungsverfahren nach BayBO.

3.3 Bauweise

- 3.3.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt.
- 3.3.2 Die Abstandsflächenregelung gemäß BayBO sind einzuhalten.
- 3.3.3 Zwischen Baulinie und öffentlicher Straße sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig
- 3.3.4 Folgende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.3.4.1 Sichtschutzwände, im Erdgeschoss
- zwischen Wohneinheiten:
diese jedoch nur wie folgt :
- Länge: max. 3,0 m
- Höhe: max. 2,0 m
- Material: Holz oder verputztes Mauerwerk
- 3.3.4.2 Pergolen:
diese jedoch nur wie folgt:
- Fläche bis 20 m² je Gebäudeseite
- ohne Überdachung
- in Verbindung mit Gebäuden oder Sichtschutzwänden
- nicht über den Garagenzufahrten
- Material : Holz
- 3.3.4.3 Gewächs- oder Gartenhäuser:
- 1 Stück je Grundstück
diese jedoch nur wie folgt:
- Material: Stahlrahmen – Glas/Holz
- Umbauter Raum: max. 50 m³
- Dachform: Sattel- oder Pultdach
- Traufhöhe: max. 2,25 m über Gelände
- Firsthöhe: max. 2,75 m über Gelände
- 3.3.5 Lichtgräben und ähnliche Abgrabungen zur Straßenseite sind unzulässig.
- 3.3.6 Nicht überdachte Kellertreppen sind mit einer Breite von max. 1,5 m und einer Länge von max. 8,0 m zulässig.
- 3.3.7 Es ist weder das Anbringen von Parabolantennen an das Gebäude noch das Aufstellen von Antennen auf dem Grundstück zulässig.

3.4 Bauliche Gestaltung

- 3.4.1 Dächer
- 3.4.1.1 Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung ist verbindlich.
- 3.4.1.2 Die zulässige Dachform ist das Satteldach mit gleichseitig geneigter Dachfläche.

- 3.4.1.3 Zusammengebaute Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen müssen gleiche Dachneigung und gleiche Trauf- und Firsthöhen erhalten.
- 3.4.1.4 Dachüberstände auf der Giebelseite müssen mindestens 1,00 m, an der Traufseite ebenfalls mindestens 1,00 m betragen.
Dachüberstände auf der Giebelseite können maximal bis zur Tiefe eines
- ebenfalls auf der Giebelseite errichteten
Balkons ausgeführt werden.
- 3.4.1.5 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind einheitlich mit Dachziegeln in der ,
Farbe naturrot einzudecken.
Betondachsteine - auch in Ziegelroter Farbe - sind nicht zugelassen.
- 3.4.1.6 Dacheinschnitte und Dachbalkone sind nicht zulässig.
- 3.4.1.7 Dachgauben sind zulässig, nicht jedoch auf Garagen und Nebengebäuden.
- 3.4.1.8 Dachaufbauten und Dachgauben müssen folgende Merkmale erfüllen:
- Max. Breite - außen: Dachgauben - 1,5 m,
Zwerchgiebel - 4,0 m
- max. 1/3 der gesamten Gebäudelänge
- Mindestabstand der Gauben untereinander 1,0 m, von der Giebelwand 2,0 m
- Bei zusammengebauten Gebäuden sind nur gleiche Gaubenformen zulässig
- Firste von Dachgauben müssen mind. 0,60 m – in Dachneigung - unter dem
Hauptfirst bleiben
- Wände eines Zwerchgiebels sind außenwandbündig anzuordnen.
- 3.4.1.9 Der dachflächenparallele Einbau von Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen
in zusammenhängenden rechteckig auszubildenden Gesamtflächen ist zulässig.
Die Flächen der Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen dürfen nicht durch
Kamine, Dachfenster etc. durchbrochen werden.
- 3.4.2 Fassade
- 3.4.2.1 Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen.
- 3.4.2.2 Die Fassaden sind mit weißer Farbe zu streichen.
- 3.4.2.3 Die Fassaden können - mit Ausnahme des Erdgeschosses - mit senkrechter,
naturbelassener oder brauner Farbe zu streichender Holzverkleidung verschalt
werden.
Sonstige Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.
- 3.4.2.4 Fenster und Türen sind farblich der Fassade anzugleichen (weiß/braun).
- 3.4.2.5 Die Fenster von Wohnräumen sind mit Fensterläden auszustatten.
- 3.4.3 Lichtgräben und ähnliche Abgrabungen zur Straßenseite sind unzulässig.
- 3.4.4 Nicht überdachte Kellertreppen sind mit einer Breite von max. 1,5 m und einer Länge
von max. 8,0 m zulässig.
- 3.4.5 Es ist weder das Anbringen von Parabolantennen an das Gebäude noch das Aufstellen
von Antennen auf dem Grundstück zulässig.
-

3.5 Garagen / Stellplätze / Zufahrten

- 3.5.1 Gefärbte Betonsteine sind im Vorgartenbereich unzulässig.
- 3.5.2 Doppel- und Reihengaragen müssen in gleicher Höhe, Dachform und Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut werden. Die Vorderfronten müssen einheitlich gestaltet werden. Dies gilt auch für Garagen mit gemeinsamer Grundstücksgrenze.
- 3.5.3 Tiefgaragen, welche - einschließlich der Überdeckung - unter der vorgegebenen OKFFB-EG liegen, können auf dem Grundstück auch vor der Baulinie errichtet werden.
- 3.5.4 Tiefgaragen, welche - einschließlich der Überdeckung - unter der vorgegebenen OKFFB-EG liegen können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.
- 3.5.5 Offene Tiefgaragenzufahrten können auf der Baulinie errichtet werden.

3.6 Außenanlagengestaltung

- 3.6.1 Die privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- 3.6.2 Die privaten gärtnerischen Anlagen mit Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten.
- 3.6.3 Für Pflanzmaßnahmen im privaten Bereich sind nach Abschluss der Baumaßnahme in der darauffolgenden Pflanzperiode auszuführen.
- 3.6.4 Die Pflanzung von fremdländischen Gehölzen (Thujen, Scheinzypressen u.ä.), buntlaubigen Gehölzen und unnatürlichen Wuchsformen oder Zuschnitte sind unzulässig.

3.7 Einfriedungen und Hecken

- 3.7.1 Einfriedungen entlang öffentlichen Flächen sind in Form von senkrechten Holzlattenzäunen auszuführen.
- 3.7.2 Durchlaufende Sockel sind nur entlang der Uferstraße mit einer Höhe von max. 10 cm über OK Gehweg zulässig.
- 3.7.3 Einfriedungen entlang Nachbargrundstücken und Naturräumen sind auch als hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig.
Sockel dürfen nicht ausgeführt werden, um so die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
- 3.7.4 Die Höhe der Einfriedungen wird mit max. 1,0 m über Geländeoberkante festgelegt.
- 3.7.5 Zusammenhängende Bereiche entlang öffentlichen Flächen sind einheitlich einzufrieden.

3.8 Versorgung / Entsorgung

3.8.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch einzubauen.

3.8.2 Müllbehälter für Papier, Bioabfall und Restmüll sind in die Einfriedung oder am Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren.

Stadt Füssen
Einfacher Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 13 – Uferstraße Nord

4. Unterschrift

4.1 Entwurfsverfasser

Der Bebauungsplan wurde von der Planungsgemeinschaft
- b-a-u Ingenieurgesellschaft mbH – Lindberghstraße 5 – 82178 Puchheim
und dem
- Architekt Magnus Peresson – Hintere Gasse 15 – 87629 Füssen
sowie dem
- Bauamt der Stadt Füssen
erstellt.

b-a-u ingenieurgesellschaft mbh

Architekt – Dipl. Ing. (FH)

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Füssen,
STADT FÜSSEN

lacob
Erster Bürgermeister