

Stadt Füssen
Landkreis Ostallgäu

**Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 12 -
Westlich der Enzensbergstraße, erste Änderung**
im Verfahren nach § 13 BauGB

Stadt Füssen Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 12 - Westlich der Enzensbergstraße, erste Änderung

Inhalt

Satzung

Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken

Begründung

Verfahrensverlauf

Auftraggeber:

Stadt Füssen
Lechhalde 3
87629 Füssen,

Planung:

abtPlan
Büro für kommunale Entwicklung
Am Ruderatsbach 1
87616 Marktoberdorf

Stadt Füssen

Landkreis Ostallgäu

Satzung der Stadt Füssen für den Bebauungsplan Hopfen am See - Westlich der Enzensbergstraße erste Änderung im Verfahren nach § 13 BauGB

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),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Stadt Füssen **den Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 12 - Westlich der Enzensbergstraße, erste Änderung** als Satzung.

§ 1 Inhalt der Änderung

1. Der räumliche Umgriff der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung.
2. Die Baugrenze im südlichen Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 136/5, Gemarkung Hopfen am See wird korrigiert und für den Bau eines Untergeschosses zur Einrichtung einer zusätzlichen Wohnung mit Garage und Stellplatz nach Süden verschoben. Für die Errichtung einer Treppe entlang dem westlichen Rand und an der südwestlichen Ecke des geplanten Gebäudes wird zusätzlich eine überbaubare Fläche mit dem Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung dargestellt.
3. Die Satzung wird unter A) Festsetzung durch Planzeichen folgendermaßen geändert bzw. ergänzt:
 - Ziff. 1.1: Der Änderungsbereich weist eine Größe von 911 m² auf (Ergänzung).
 - Ziff. 3.0: Maß der baulichen Nutzung (siehe Planzeichnung):
Die zulässige Geschossflächenzahl, GFZ = 0,35, wird geändert in GFZ = 0,40;
die zulässige Grundflächenzahl, GRZ = 0,25, wird geändert in GRZ = 0,29, wobei die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,53 zulässig ist (Änderung).
 - Ziff. 3.1: Es ist für den südlich geplanten Anbau ein Untergeschoss zulässig (Ergänzung).
 - Ziff. 5.0: Bauweise, Linien, Grenzen:
Es ist für Nebenanlagen eine Linie nach Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung für eine Außentreppe zugelassen (Ergänzung).
4. Die Satzung wird unter B) Festsetzung durch Text folgendermaßen geändert bzw. ergänzt:
 - Ziff. 2.2: Die talseitige Wandhöhe des Unterschosses für dem geplanten Anbau beträgt 3,88 m, gemessen von Oberkante natürlichem Gelände bis Oberkante Attika bzw. Brüstung Flachdach vor dem Erdgeschoss (Ergänzung).
 - Ziff. 3.1: Die maximale Hauslänge beträgt 24,50 m gemessen von der nördlichen Giebelseite des bestehenden Wohnhauses bis zur südlichen Außenwand des Untergeschosses (Änderung).

Ziff. 3.3: Im Änderungsbereich ist für den geplanten Anbau auch ein Flachdach mit Dachterrasse zulässig (Änderung).

5. Zur Grünordnung wird ergänzt:
Die Außenanlagengestaltung ist bei Bauantragsverfahren in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen.
Die vorhandenen Bäume und Sträucher nach Süden hin sind, soweit dies möglich ist, zu erhalten. Entfernte Bäume und Sträucher sind durch Nachpflanzung in entsprechender Anzahl durch heimische Gehölze zu ersetzen und auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Dies ist im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.
6. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes Hopfen am See Nr. 12 - Westlich der Enzensbergstraße vom 29.04.1999 fort.

§ 2 Inkrafttreten/Außerkräfttreten

Gemäß § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 12 - Westlich der Enzensbergstraße, erste Änderung mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Füssen,
Stadt Füssen

Iacob, Erster Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

1. Veranlassung der ersten Änderung

Der Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 12 - Westlich der Enzensbergstraße wurde am 22.12.1998 als Satzung beschlossen. Er trat am 29.04.1999 in Kraft.

Bei der Planung einer Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 136/5, Gemarkung Hopfen am See, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Hopfen am See Nr. 12 - Westlich der Enzensbergstraße gelegen, stellt sich heraus, dass die bisher durch eine Baugrenze festgesetzte überbaubare Fläche am südlichen Rand für das geplante Vorhaben zu klein ist. Es muss u. a. die überbaubare Fläche nach Süden erweitert werden.

2. Änderung im südöstlichen Bereich des Plangebietes

Das Plangebiet der ersten Änderung des Bebauungsplanes Hopfen am See Nr. 12 - Westlich der Enzensbergstraße umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 136/5 Gemarkung Hopfen am See mit 911 m². Der räumliche Geltungsbereich ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Die überbaubare Fläche soll nach Süden und leicht nach Westen so erweitert werden, dass hier südlich des bestehenden Wohnhauses ein Untergeschoss mit einer Dachterrasse für das bestehen

de Wohnhaus errichtet werden kann. Das Gelände ist nach Süden so geneigt, dass das geplante Untergeschoss am südlichen Rand frei über das natürliche Gelände herausragt. Gleichzeitig soll auch entlang der südöstlichen Grenze die überbaubare Fläche so erweitert werden, dass hier noch eine Garage mit einer schrägen Zufahrt parallel zur Enzensbergstraße errichtet werden kann.

An den äußeren Grenzen des Bebauungsplanes wird nichts verändert.

Mit dieser Änderung soll die bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, damit hier eine zweite Wohnung im freistehenden Untergeschoss entstehen kann. Hierzu sind bei dem bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahre 1999 einige Korrekturen bzw. Änderungen erforderlich, die nachfolgend genannt sind:

- Es wird für das Untergeschoss südlich vor das I+D Gebäude noch ein Untergeschoss angefügt, hierfür ist die Baugrenze zu erweitern;
- entlang der westlichen Begrenzung der überbaubaren Fläche (Baugrenze) wird für die geplante Außentreppe eine Linie nach dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung eingefügt;
- die Wandhöhe an der südlichen Hauskante beträgt vom natürlichen Gelände bis Oberkante Geländer der Terrasse des Erdgeschosses bzw. OK Attika - Flachdach 3,88 m;
- es wird gegenüber dem vorgeschriebenen Satteldach ein Flachdach mit einer Attika festgesetzt;
- es wird die bisher zulässige GRZ = 0,25 erhöht auf 0,29 und die Regelung des § 19 BauN-VO bis zu einer GRZ von 0,53 angewendet;
- die zulässige Geschoßflächenzahl - GFZ = 0,35 wird auf 0,40 erhöht;
- die maximale Hauslänge, zulässig bis 18 m, wird bis zur südlichen Kante des Untergeschosses auf insgesamt maximal 24,50 m (einschließlich vorhandener Garage im Norden des bestehenden Wohnhauses 29,90 m) erweitert.

Das Plangebiet weist eine Größe von 911 m² auf. Die vorgenannte Grund- und Geschossflächenzahl bezieht sich auf das Grundstück mit der Fl. Nr. 136/5 Gemarkung Hopfen am See.

Es liegen folgende Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Stellen Träger öffentlicher Belange vor, die während der öffentlichen Auslegung bzw. der Beteiligung nach § 4 abs. 2 BauGB vorgetragen wurden:

1. Das Landratsamt Ostallgäu als Untere Bodenschutzbehörde hat mit Schreiben vom 16.04.2014 auf folgendes hingewiesen:

„Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet „Hopfen am See – Westlich der Enzensbergstraße“ wurde in Bezug auf Altlasten und Ablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen, befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.“

2. Das Landratsamt Ostallgäu, Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege, hat mit Schreiben vom 24.04.2014 mitgeteilt:

„Aus naturschutzfachlicher Sicht werden gegen das o. g. Vorhaben keine Einwendungen erhoben. Die Außenanlagengestaltung ist bei Bauantragsverfahren in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen.“

Die vorhandenen Bäume und Sträucher nach Süden hin sind, soweit dies möglich ist, zu erhalten. Entfernte Bäume und Sträucher sind durch Nachpflanzung in entsprechender Anzahl durch heimische Gehölze zu ersetzen und auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Dies ist im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

Es wird um Beteiligung bei Einzelgenehmigungsverfahren nach BayBO Art. 69 gebeten.“

3. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine einwandfreie Kartengrundlage nach dem neuesten Stand des Vermessungsamtes Marktoberdorf zur Verfügung.

4. Verfahren

Es handelt sich hier um ein Verfahren der Innenentwicklung bei der das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

Verfahrensverlauf:

1. Aufstellungsbeschluss der ersten Änderung des Bebauungsplanes Hopfen am See Nr. 12 - Westlich der Enzensbergstraße am 25.03.2014. In der gleichen Sitzung wurde auch der Entwurf vorgestellt, beraten und der Billigungsbeschluss gefasst.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 03.04.2014 (§ 2 Abs. 1 BauGB) mit Hinweis auf das vereinfachte Verfahren und die Unterrichtung der Öffentlichkeit. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.04.2014 bis zum 12.05.2014. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Termin zum 12.05.2014 beteiligt.
3. Der Bau- Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen prüfte am 03.06.2014 die Stellungnahmen aus der Beteiligung, wägte diese ab und beschloss den Bebauungsplan als Satzung.
4. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 12 - Westlich der Enzensbergstraße, erste Änderung erfolgte am

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 12 - Westlich der Enzensbergstraße, erste Änderung in Kraft getreten. Die Unterlagen werden im Rathaus der Stadt Füssen während der allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Füssen, den

Iacob
Erster Bürgermeister