

Aufgrund des § 2 Abs. 1, des § 9 und des § 12, Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau vom 30. Juni 2004 (BGBl. I, Nr.: 31/204, S. 1359) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der gültigen Fassung erläßt die Stadt Füssen, Landkreis Ostallgäu, nach ordnungsgemäßer Durchführung des Verfahrens, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Hopfen am See Nr. 9 – Bebele West als

S a t z u n g

§ 1

Inhalt des Bebauungs-/Grünordnungsplanes

Für das o. g. Gebiet gilt die von der Stadt Füssen ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften, der Begründung und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 07.06.2005.

§2

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

2.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird festgesetzt als allgemeines Wohngebiet.

2.2 Zulässig sind

2.2.1 Wohngebäude

2.2.2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2.2.3 die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,

2.3 Ausnahmsweise zulässig sind

2.3.1 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,

2.3.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2.3.3 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2.3.4 Anlagen für Verwaltungen

2.4 Unzulässig sind

2.4.1 Schank- und Speisewirtschaften

2.4.2 Gartenbaubetriebe

2.4.3 Tankstellen

§ 3

Maß der baulichen Nutzung, Gebäudegrößen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO, Art. 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO)

3.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse, der Grund- und Geschossflächenzahlen gelten als Höchstgrenze.

3.2 Bei Gebäuden mit zulässiger, II-geschossiger Bauweise ist der Ausbau des Dachgeschosses, jedoch nicht als Vollgeschoss, erlaubt.

3.3 Die maximale Länge von Gebäuden bei Einzelhäusern beträgt 16 m. Bei Doppelhäusern mit durchlaufender Front gilt diese Länge für den gesamten Baukörper. Werden die Fronten bei Doppelhäusern um mind. 2,50 m versetzt, so kann die maximale Länge bei Doppelhäusern 20 m betragen. An das Hauptgebäude angebaute Garagen und Nebengebäude bleiben unberücksichtigt.

3.4 Talseitige Wandhöhen: maximale Höhe 6,50 m.

§ 4

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs 1 Nrn. 2 und 5 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

4.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.

4.2 Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Haustypen (Einzel- bzw. Doppelhäuser) wie auch die festgesetzten Baugrenzen.

4.3 Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen gelten die Regelungen über Abstandsf lächen entsprechend der Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

§ 5

Gestaltung

(Art. 91 BayBO)

5.1 In der Bebauungsplanzeichnung ist die festgesetzte Firstrichtung eingetragen.

5.2 Satteldächer sind mit dem First über die Längsseite des Hauptbaukörpers zu erstellen.

5.3 Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachpfannen in ziegelroter Farbe zu verwenden.

5.4 Bei II-geschossigen Gebäuden darf der Kniestock eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Rohdecke bis zur Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer. Zulässige Dachneigung: 25 bis 30° (Satteldach).

5.5 Dachflächenfenster sind zulässig bis zu einer Einzelgröße von maximal 1,65 m².

5.6 Dachflächen sind rechteckig auszubilden.

5.7 Sonnenkollektoren sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch einwandfrei in die Dachfläche einzufügen (symmetrisch und parallel zur Dachfläche). Die maximale Größe einschließlich der von Dachflächenfenstern beträgt 40% der südseitigen Dachfläche.

5.8 Bei der Außengestaltung sind nur zulässig:

- a) Verputzmauerwerk mit weiß abgetöntem Anstrich;
- b) Bauteile aus Holz mit hell abgetöntem, nicht bunt wirkenden Lasuranstrichen. Die Farbgestaltung ist mit der Stadt Füssen abzustimmen.

5.9 Dachgauben sind zulässig, soweit sie

- a) an der Südseite der Gebäude liegen,

- b) 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten und maximal eine Breite von 3,50 m pro Gaube haben; bei Doppelhäusern gilt die jeweilige Länge der Doppelhaushälfte. Die Dachgauben sind bei Doppelhäusern einheitlich zu gestalten.
 - c) mindestens 40 cm Höhendifferenz zum First (senkrechttes Maß) aufweisen,
 - d) mindestens 40 cm Höhendifferenz zur Trauflinie (senkrechttes Maß) aufweisen und diese nicht unterbrechen,
 - e) einen Abstand von mindestens 3,0 m zur äußeren Giebelwand einhalten, um wenigstens den Randbereich der Gebäudesilhouette zu erhalten.
- 5.10 Die Doppelhäuser je Hausgruppe sind in ihrer äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen und einheitlich auszuführen.
- 5.11 In Einzelhäusern sind zwei Wohnungen, in Doppelhäusern vier Wohnungen zulässig.
- 5.12 Einrichtungen und Anlagen der Außenwerbung sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes an Wohnhäusern unzulässig; ausgenommen ist Werbung an der Stätte der Leistung unter folgenden Voraussetzungen:
- a) Größe max. 0,25 qm;
 - b) Werbeanlagen dürfen nicht am oder auf dem Dach angebracht werden;
 - c) Keine Wechsellichtanlagen, keine blinkende Leuchtwerbung und keine Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren.

§ 6

Flächen für Garagen und Nebengebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Es sind jeweils zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen, wobei einer davon für Besucher frei anfahrbar sein muss.
- 6.2 Die in den Außenanlagen zu errichtenden Stellplätze sind in teilbegrünter Form und mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z. B. Rasenpflaster).
- 6.3 Alle Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten. Gartenhäuser bis zu einer Größe von 9 m² sind davon ausgenommen. Je Grundstück ist maximal ein Nebengebäude zulässig.
- 6.4 Carports sind ausnahmsweise erlaubt, soweit sie einheitlich (Dacheindeckung, Höhe und Gestaltung) gestaltet werden. Extensive Dachbegrünung auf den Carports ist erlaubt.
- 6.5 Alle Garagen sind mindestens 5,00 m von der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche entfernt zu errichten.

§ 7

Freiflächengestaltung, Einfriedungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und § 11 BauGB)

- 7.1 Veränderungen der Geländeoberflächen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden.
- 7.2 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Es ist zudem möglich, das Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen.

- 7.3 Zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedungen als Holzlattenzäune max. 0,90 m hoch oder als Gehölzhecken auszuführen. Im Vorgartenbereich ist auf Schnitthecken zu verzichten.
- 7.4 Die Abfallbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in Müllboxen, die gestalterisch in die Einfriedung einzubeziehen sind, untergebracht werden.
- 7.5 Die Außenanlagengestaltung ist bei Bauantrags- oder in Genehmigungsfreistellungsverfahren in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

§ 8

Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 und 13 BauGB)

Sämtliche neu zu verlegenden Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

§ 9

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 25 BauGB, Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

- 9.1 Der schützenswerte Baumbestand im Geltungsbereich ist zu erhalten und während der Bauarbeiten gegen Beeinträchtigungen besonders zu schützen.

Während der Bauarbeiten dürfen im Wurzelbereich der zu erhaltenden Gehölzbestände (Kronentraufe + 1,50 m) weder Baumaschinen und –geräte noch Baumaterialien auch nur kurzfristig abgestellt bzw. gelagert werden. Die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen – Ausgabe 1999) sind anzuwenden und schon in der Ausschreibung bzw. bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen.

- 9.2 **Als Straßenbegleitgrün / Leitpflanzung**

Lt. Grünordnungsplan Acer platanoides – Spitzahorn
Mindest-Pflanzgröße Hochstamm 3xv.m.B. St-U 18-20

- 9.3 Die nicht versiegelten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen (siehe hierzu nachfolgende Vorschlagsliste) zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Zu näheren Gestaltungs- und Bepflanzungsfragen der Grundstücke können Beratungsangebote der Stadt Füssen genutzt werden.

Bindungen für Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Die durch die Planzeichnung und Textfestsetzungen vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung zu pflanzen.

- 9.4 **Pflanzenauswahl / textlicher Hinweis**

Artenliste Bäume 1. Wuchsordnung:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche

Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung:

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere / Eberesche
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere

Obstbäume:

- standortgerechte Hochstammsorten
- Apfel: Kaiser Wilhelm / Maunzenapfel
Wettringer Taubenapfel
- Birne: Gute Graue / Oberösterreichische
Weinbirne
Alexander Lucas
- Zwetschge: Hauszwetschge
Wangenheimer Frühzwetschge

Artenliste Sträucher:

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa arvensis	- Feldrose
Sambucus nigra	- schwarzer Holunder
Salix caprea	- Sal-Weide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Geschnittene Hecken:

Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster

Artenliste Nadelgehölze:

Taxus baccata	- Gemeine Eibe
Die Verwendung von Thujen und Scheinzypressen ist zu vermeiden	

Artenliste Fassadenbegrünung:

Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Polygonum aubertii	- Schlingknöterich
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	- Wilder Wein Selbstklimmer

Artenliste Bodendeckende Gehölze:

Cornus stolonifera Kelsey	- Niedriger Rotholzhartriegel
---------------------------	-------------------------------

Hedera helix	- Efeu
Vinca minor	- Immergrün

Artenliste Staudenflächen:

Alchemilla mollis	- Frauenmantel
Anemone japonica Honorine Jobert	- Anemone
Aquilegia vulgaris	- Akelei
Asarum europaeum	- Haselwurz
Astilbe japonica Deutschland	- Prachtspiere
Astilbe arendsii Fanal	- Prachtspiere
Brunnera macrophylla	- Kaukasus-Vergißmeinnicht
Campanula glomerata Schneekrone	- Knäuelglockenblume
Epimedium versicolor Sulphureum	- Elfenblume
Galium odoratum	- Waldmeister
Geranium endressii	- Storchschnabel
Geranium macrorrh. Spessart	- Storchschnabel
Geranium sanguineum	- Blut-Storchschnabel
Geum coccineum Borisii	- Nelkenwurz
Malva alcea	- Sigmarswurz, Rosenpappel
Tiarella cordifolia	- Schaumblüte
Waldsteinia geoides	- Waldsteinie

Gräser und Farne:

Carex sylvatica	- Waldsegge
Luzula sylvatica	- Wald-Marbel
Dryopteris filix-mas	- Wurmfarne
Matteucia struthiopt	- Becherfarne

§ 10

Teilungen, Begründung von Rechten

(§ 22 BauGB)

Genehmigungspflichtig ist die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG), von Wohnungserbbaurecht oder Teilerbbaurecht (§ 30 WEG) und Dauerwohnungsrecht (§ 31 WEG)

§ 11

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Füssen, den 27.04.2005

Düsseldorf, den 08.11.2005

gez.

gez.

.....

.....

Gangl

Holz Müller

Erster Bürgermeister

ITG Immobilien Treuhand GmbH & Co.