

# Bebauungsplan O 38

## Weidach Südwest

### Stadt Füssen



## Satzung

Fassung vom 26.03.2013

W. Deppe Architekt, Sonthofen und Ingenieurbüro Klinger, Dietmannsried

---

Geändert durch Satzung vom 03.07.2018 mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 03.07.2018.

# 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

<b>Typ 1 / A / B</b>
GRZ 0,40 / GFZ 0,72 II o WH max. 6,80 FH max. 10,30  E2 Wo
SD/WD DN SD 21° - 30° DN WD 30° - 50°

<b>Typ 2</b>
GRZ 0,40 / GFZ 0,72 II o WH max. 6,80 FH max. 10,30  E1/D1 Wo
SD/WD DN SD 21° - 30° DN WD 30° - 50°

<b>Typ 3</b>
GRZ 0,40 / GFZ 0,72 II o WH max. 6,80 WH Quergiebel max. 8,30 FH max. 10,30  E5 Wo
SD DN 21° - 30°

<b>Typ 4</b>
GRZ 0,40 / GFZ 0,72 II a WH max. 5,50 bei Grenzwall bzw. bei Haus 18 östliche Wall
E1 Wo
PD DN 9° - 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).

Nicht zulässig sind:

1. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. Anlagen für Verwaltungen,
7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen,
9. Funkmasten.

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 Grenz wand (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



Goldocker

**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 / GFZ** Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 Abs. 2 Nr. 1 und §19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.1 und 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 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 +788,68**

Höhenpunkt s. Planzeichnung Tachymeteraufnahme Ingenieurbüro Klinger. Die im Plan angegebenen Höhenkoten gelten als Festsetzung OK Gelände.

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  
Niederspannungs-  
leitungen**

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

<u>Bäume:</u>	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

<u>Sträucher:</u>	
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.

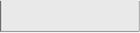
## 4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß §9 Abs. 4 BauGB

---

- 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.  
Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.

## 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 Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Füssen in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 5.8  Mögliche Zufahrt zu Garagen und Stellplätze von den bestehenden Straßen.

## 6. Verfahrensverlauf

---

1. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans O 38 - Weidach Südwest durch den Stadtrat (§2 Abs. 1 BauGB) am 30.07.2012.
2. Der Stadtrat billigt den Planentwurf und fasst den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 29.01.2013.
3. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) in der Allgäuer Zeitung vom 11.02.2013, mit Hinweis auf das Verfahren und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 29.01.2013.
4. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.02.2013 bis zum 19.03.2013.
5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.02.2013 und Termin zum 19.03.2013.
6. Der Stadtrat nimmt am 26.03.2013 die Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis, wägt ab, billigt den neuerlichen Planentwurf und fasst den Beschluss den zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeitsbeteiligung.
7. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2013 bis zum 21.05.2013.
8. Der Bau, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt am 04.06.2013 die Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis, wägt ab und beschließt den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.03.2013 als Satzung.
9. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 24.06.2013 . Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. O 38 - Weidach Süd-West in Kraft getreten.
10. Der Stadtrat der Stadt Füssen beschließt am 24.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans O 38 – Weidach Südwest, erste Änderung. Der Stadtrat billigt den im Entwurf vom 24.04.2018 ausgearbeiteten und vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans.
11. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) in der Allgäuer Zeitung vom 07.05.2018, mit Hinweis auf das Verfahren und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 24.04.2018.
12. Der Entwurf der Ersten Änderung liegt in der Zeit vom 15.05.2018 bis 15.06.2018 öffentlich aus und zeitgleiche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

13. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt am 03.07.2018 die Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis, wägt ab und beschließt den Bebauungsplan in der Fassung vom 03.07.2018 als Satzung.

Stadt Füssen

Siegel

Füssen, den 04.07.2018

gez.  
Iacob  
Erster Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 09.07.2018 . Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. O 38 - Weidach Süd-West einschließlich erste Änderung in Kraft getreten.