

Bebauungsplan O 59

Weidach Südwest 2

Stadt Füssen



Satzung

Fassung vom 28.01.2014

W. Deppe Architekt, Sonthofen und Klinger Ingenieur GmbH, 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 11.06.2013 (BGBl.I S. 1548)
- 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 2, Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl.I S. 1548)
- 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 08.04.2013 (GVBl. S. 174)
- 1.5 **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).
- 1.6 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. 2011 S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174).

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
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°

Typ 2
GRZ 0,40 / GFZ 0,72 II o WH max. 6,80 FH max. 10,30  E2/D2 Wo
SD/WD DN SD 21° - 30° DN WD 30° - 50°

Typ 4
GRZ 0,40 / GFZ 0,72 II a WH max. 5,50 bei Grenzwall bzw. bei Haus 37 bis 42 östliche Wall (siehe Pkt. 3.19)
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).
- 3.2 WHmax ,... m Typ 1 – 2: Traufseitige Wandhöhe als Höchstwert (siehe Typenmatrizen). Senkrechter Abstand zwischen Erdgeschossrohfußbodenhöhe und Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen), s.a. 3.23.
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 **Bauliche Nutzung** Nicht zulässig sind (§ 4 BauNVO i.V. mit § 1 BauNVO):
1. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
 2. Schank- und Speisewirtschaften,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.
 4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 5. Anlagen für Verwaltungen,
 6. Gartenbaubetriebe,
 7. Tankstellen,
 8. Funkmasten.
- 3.7  Baugrenze (siehe Planzeichnung).
- 3.8  **Verkehrsflächen öffentlich**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1 PlanzV (siehe Planzeichnung)).
Goldocker
- 3.9  Straßenbegrenzungslinie (siehe Planzeichnung).
Permanentgrün hell

- 3.10  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 über +- 0,00) und Pultdächer zulässig. Bei gemeinsamer Grenze Anpassung der Dachform zwingend.
- 3.11  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes O 59 Weidach Südwest 2 der Stadt Füssen (siehe Planzeichnung).
- 3.12 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).
- 3.13 SD/WD/PD Dachform für das Hauptgebäude: Satteldach, Walmdach, Pultdach.
- 3.14 DN ...° - ...° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß für das Hauptgebäude (siehe Typenmatrizen).
- 3.15  Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung.
 hier: Haustyp.
- 3.16 **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).
- 3.17 **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).
- 3.18 II **Zahl der Vollgeschoße** als Höchstmaß (siehe Typenmatrizen).
- 3.19 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). Bei den Grundstücken Nr. 37 bis Nr. 42 ist die Nutzung des Garagendaches als Dachterrasse zulässig. Bei Grundstück Nr. 37 unter Berücksichtigung der Abstandsflächen.

3.20



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.

3.21



Firstrichtung (Hochpunkt) Pultdach

3.22



Bestehender Kanal mit Grunddienstbarkeit und von Bebauung und Nebenanlagen freizuhaltendem Schutzstreifen

3.23



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.

19 = 790,77	20 = 790,77
21 = 790,45	22 = 790,10
23 = 789,75	24 = 789,39
25 = 789,39	26 = 792,10
27 = 792,10	28 = 791,56
29 = 791,56	30 = 790,86
31 = 790,86	32 = 790,18
33 = 790,18	34 = 789,44
35 = 789,44	36 = 792,27
37 = 791,78	38 = 791,39
39 = 790,97	40 = 790,58
41 = 790,18	42 = 789,60
43 = 789,40	

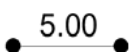
3.24 **+788,68**

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

3.25 **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.

3.26



Bemaßung

3.27 **Unterirdische Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

- 3.28 **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.

- 3.29 **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.

3.30



Neue Böschung

3.31



Umgrenzung der Flächen mit Immissionsschutzmaßnahmen

4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

- 4.1 **Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (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/Pulldächer Bitumenpappe/Schweißbahn, Farbe rotbraun bis anthrazit. Bei den Grundstücken Nr. 37 bis Nr. 42 ist ein Plattenbelag für die Dachterrassen zulässig.
- 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.

4.6 Schallschutzmaßnahmen An den im Süden des Plangebietes geplanten Wohngebäuden Geb. Nr. 36 - Geb. Nr. 41 sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Konkret ist dabei eine lärmgeschützte Grundrissanordnungen vorzusehen; dabei sind an den vom Verkehrslärm am stärksten beaufschlagten Fassaden keine (zu öffnenden) Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Allgemeinen und Schlaf- und Kinderzimmern im Speziellen anzuordnen.

An den Gebäuden gilt dies wie folgt:





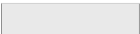
- Geb. Nr. 36: EG West- und Südfassade 1.OG: West- und Südfassade 2.OG: West-, Süd-, und Ostfassade
 - Geb. Nr. 37: EG: West- und Südfassade 1. OG: West-, Süd-, und Ostfassade 2.OG: alle Fassaden
 - Geb. Nr. 38: EG: Südfassade 1. OG: West-, Südfassade 2.OG: alle Fassaden
 - Geb. Nr. 39: EG: Südfassade 1. OG: West-, Südfassade 2.OG: alle Fassaden
 - Geb. Nr. 40: EG: Südfassade 1. OG: West-, Südfassade 2.OG: alle Fassaden
 - Geb. Nr. 41: EG: Südfassade 1. OG: West-, Südfassade 2.OG: West-, Südfassade
- Für den Fall, dass eine entsprechende o. a. Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind bei Wohn- und Aufenthaltsräumen und dabei im Besonderen bei Schlaf- und Kinderzimmern, die ausschließlich über ein Fenster in einer geräuschbelasteten Fassade belüftet werden können, diese Fenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Ausführungsbeispiele hierzu können z. B. der in Punkt 1 zitierten Richtlinie VDI 2719 entnommen werden.

- Hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Fassaden und insbesondere Fenster bzgl. der notwendigen Schallschutzklasse) sind an allen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches zu errichtenden Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen die Anforderungen nach Tabelle 8 der in Punkt 1 zitierten Norm DIN 4109 einzuhalten. Für die Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile sind dabei die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (ermittelt aus der Größe des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ = errechneter Beurteilungspegel + 3 dB(A)) unter Berücksichtigung der Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 zugrunde zu legen. Beim Nachweis des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maß der Außenbauteile sind die o. a. schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu berücksichtigen.

Für die im Plangebiet zu errichtenden Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen sind dabei entsprechend der Darstellung in Anlage 4 die Lärmpegelbereiche I bis III anzusetzen.

5. Hinweise

- 5.1  Bestehende Grundstücksgrenzen (derzeit)
- 5.2  Vorgeschlagene Baukörper
- 5.3  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 5.4  Flurstücksgrenze wird aufgelöst
- 5.5 **Typ 1** Kennzeichnung Baufenster / Typenmatrizen.
- 5.6 **960/2** Bestehende Flurnummer
- 5.7 **①** Lfd. Nr. Grundstück
- 5.8 **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.
- 5.9  Mögliche Zufahrt zu Garagen und Stellplätze von den bestehenden Straßen.

6. Verfahrensverlauf

1. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans O 59 - Weidach Südwest 2 durch den Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 28.01.2014.
2. Der Stadtrat billigt den Planentwurf und fasst den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 28.01.2014.
3. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) in der Allgäuer Zeitung vom 09.05.2014, mit Hinweis auf das Verfahren und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 28.01.2014.
4. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2014 bis zum 20.06.2014.
5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.05.2014 und Termin zum 20.06.2014.
6. Der Bau, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt am 08.07.2014 die Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis, wägt ab, Planentwurf und beschließt den Bebauungsplan als Satzung.
7. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. O 59 - Weidach Südwest 2 in Kraft getreten.

Stadt Füssen

Siegel

Füssen, den

.....

lacob

Erster Bürgermeister