



AUSSENBEREICHSSATZUNG
der Stadt Füssen
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
für die Stadtteile
Oberried und Weißensee



Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juli 2004 (GVBl. S. 272) in Verbindung mit § 35 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. August 2003 (GVBl. S. 497) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532) erlässt die Stadt Füssen folgende Außenbereichssatzung:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung für die Stadtteile Oberried und Weißensee der Stadt Füssen umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 8/1, 9, 11/2, 11/3, 11/4, 12/2, 12/3, 13 Teilfläche, 13/1, 13/3, 13/4, 15, 15/1, 17/1, 17/2, 17/3 Teilfläche, 23, 23/2, 24, 25, 26, 27 Teilfläche, 44, 45 Teilfläche, 48 Teilfläche, 48/1 und 48/2 Gemarkung Weißensee mit insgesamt ca. 1,9 ha. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem von der Kreisplanungsstelle beim Landratsamt Ostallgäu ausgearbeiteten zeichnerischen Teil in der Fassung vom 07.02.2006 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 07.02.2006 beigelegt.

§ 3
Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb des in § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 35 Abs. 6 BauGB.

§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Auf den einbezogenen Flächen sind Wohngebäude mit fremdenverkehrlichen Nutzungen, landwirtschaftliche Nutzungen sowie kleinere nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig. Pro Wohngebäude sind jedoch max. zwei Wohnungen zulässig. Die fremdenverkehrliche Nutzung wird auf zusätzlich max. zwei Ferienwohnungen beschränkt wobei sichergestellt sein muss, dass eine Vermietung auf Dauer an einen wechselnden Personenkreis erfolgt. Bei Nutzungsänderungen von bisher betriebenen landwirtschaftlichen Hofstellen gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB sind max. vier Wohnungen zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen und durch die Anzahl der zulässigen Geschosse.

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren oder anzubauen; sie können dabei bei Einhaltung aller sonstigen Vorschriften auch außerhalb der nach der Planzeichnung überbaubaren Flächen errichtet werden.

Die Bundesstraße B 310 ist Bestand. Die Verkehrslärmimmissionen sind unvermeidlich und müssen hingenommen werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Bis zu einer Entfernung von 40 m zur Straßenachse sind deshalb bei Umbauten, Erweiterungen oder Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden, die wesentlich in die Baustanz eingreifen, passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude zu treffen.

Für private Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken dürfen nur heimische und standortgerechte Sträucher und Bäume der 2. Wuchsklasse oder Obstbäume verwendet werden.

Für das Gebiet der Außenbereichssatzung wird gemäß § 22 Abs. 1 BauGB bestimmt, dass eine Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG), von Wohnungserbbaurecht oder Teilerbbaurecht (§ 30 WEG) und von Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) der Genehmigung unterliegt.

§ 5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es sind nur Satteldächer mit naturrotem Dachziegelmaterial zulässig. Dachaufbauten, Quergiebel u.ä. dürfen in ihrer Breite je Dachseite maximal ein Drittel der Gebäudewandlänge aufweisen.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur ohne Aufständereien und bis zu max. 40 % der Dachfläche je Dachseite zulässig.

Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen max. 0,90 m hoch als Holzzaun ausgebildet werden.

Für die Bemessung von Abstandsflächen gelten Art. 6 und Art. 7 der BayBO.

§ 6 Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung für die Stadtteile Oberried und Weißensee der Stadt Füssen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Füssen, 07.02.2006
STADT FÜSSEN

Gez.

Gangl, Erster Bürgermeister

Verfahrensablauf

1. **Beschluss zum Erlass einer Satzung**

Der Stadtrat der Stadt Füssen beschloss in der öffentlichen Sitzung am 26.07.2005 eine Außenbereichssatzung gemäss § 35 Abs. 6 BauGB für die Stadtteile Oberried, Bachthal, Weißensee zu erlassen. Der Stadtratsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich am 19.12.2005 in der Allgäuer Zeitung - Füssener Blatt, Nr. 292, bekannt gemacht.

2. **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen billigte am 06.12.2005 den Vorentwurf der Außenbereichssatzung, bestehend aus dem zeichnerischen Teil, dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 06.12.2005.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung der Zeit vom 28.12.2005 bis 27.01.2006 statt. Die öffentliche Auslegung wurde am 19.12.2005 ortsüblich in der Allgäuer Zeitung - Füssener Blatt, Nr. 292 bekannt gemacht. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

3. **Öffentliche Auslegung**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen billigte am 07.02.2006 den Entwurf der Außenbereichssatzung für die Stadtteile Oberried und Weißensee, bestehend aus dem zeichnerischen Teil, dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 07.02.2006. Es musste der Stadtteil Bachthal aus der Satzung herausgenommen werden, wodurch sich nicht nur der Geltungsbereich sondern auch die weitere Bezeichnung änderte.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2006 bis 22.03.2006 öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung wurde am 15.02.2006 ortsüblich in der Allgäuer Zeitung - Füssener Blatt, Nr. 38 bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gleichzeitig gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

4. **Satzungsbeschluss**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen hat mit Beschluss vom 04.04.2006 die Außenbereichssatzung bestehend aus dem zeichnerischen Teil, dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 04.04.2006 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. d. F. vom 04.04.2006 als Satzung beschlossen.

5. **Bekanntmachung und Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich in der Allgäuer Zeitung - Füssener Blatt, Nr. 000 bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung für die Stadtteile Oberried und Weißensee der Stadt Füssen ist damit gemäß § 35 Abs. 6 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Die Außenbereichssatzung wird mit zeichnerischen Teil, Satzungstext und Begründung zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.