



ERGÄNZUNGSSATZUNG
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB
der Stadt Füssen
für den Stadtteil Weißensee – Vorderegg West
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



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 2006 (GVBl. S. 405) in Verbindung mit § 34 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I.S. 3316), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. S. 2) erlässt die Stadt Füssen folgende genehmigungsfreie Ergänzungssatzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Ergänzungssatzung der Stadt Füssen für den Stadtteil Weißensee – Vorderegg West umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 497/2 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 497/4 und 509 der Gemarkung Weißensee. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im M 1:1000.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Ergänzungssatzung besteht aus dem von der Kreisplanungsstelle beim Landratsamt Ostallgäu ausgearbeiteten zeichnerischen Teil in der Fassung vom 09.10.2007 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Ergänzungssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 09.10.2007 beigefügt.

§ 3

Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb des in § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche und durch die Anzahl der zulässigen Geschosse (siehe Planzeichnung). Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude auf max. 2 Wohneinheiten beschränkt und pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen, oder innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche, errichtet werden und sind möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren oder anzubauen.

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 Ergänzungssatzung 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 22 – 35 ° Dachneigung und mit kleinteiligem, naturrotem Dachziegelmaterial zulässig. Dachaufbauten, Quergiebel u.ä. dürfen in ihrer Breite je Dachseite maximal ein Drittel der Gebäudewandlänge aufweisen.

Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Der Kniestock über dem 2. Vollgeschoss darf max. 0,30 m betragen, hierbei ist eine max. Wandhöhe mit 6,0 m zulässig. Die Wandhöhe wird von Oberkante fertigem Außengelände bis Oberkante Dachhaut in Verlängerung der Außenwand gemessen.

Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten. Einfriedungen zu Verkehrsflächen können max. 0,90 m hoch als Holzzaun ausgebildet werden.

Die max. Höhe der OK fertiger Erdgeschossfußboden wird im Einvernehmen mit der Stadt Füssen festgesetzt. Hierzu sind mit der Baugesuchsplanung die genauen Geländeschnitte mit der geplanten Gebäudestellung darzustellen.

Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf den geeigneten Dachflächen sind in harmonischer und symmetrischer Anordnung ohne Aufständereien und bis zu max. 40 % der Dachfläche je Dachseite zulässig.

Für die Bemessung von Abstandsflächen gilt Art. 6 der BayBO.

§ 6 In-Kraft-Treten

Die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 BauGB der Stadt Füssen für den Stadtteil Weißensee – Vorderegg West tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Füssen, 21.02.2008
STADT FÜSSEN

Gez.

Gangl, Erster Bürgermeister

Verfahrensablauf

1. Beschluss zur Aufstellung einer Satzung

Der Stadtrat der Stadt Füssen hat in der öffentlichen Sitzung am 27.03.2007 beschlossen eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB für den Stadtteil Weißensee – Vorderegg West aufzustellen. Der Beschluss wurde am 02.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

In der Sitzung am 03.04.2007 billigte der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss die Ergänzungssatzung, bestehend aus dem zeichnerischen Teil, dem Satzungstext und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 03.04.2007. Der Entwurf der Ergänzungssatzung für den Stadtteil Weißensee – Vorderegg West lag mit Begründung gemäß § 13 Nr. 2 BauGB vom 12.07.2007 bis 13.08.2007 öffentlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.07.2007 und Termin zum 13.08.2007 statt. Die öffentliche Auslegung wurde am 02.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Satzungsbeschluss

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen beschloss am 09.10.2007 die Ergänzungssatzung mit Begründung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. d. F. vom 09.10.2007 als Satzung.

4. Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde in der Allgäuer Zeitung – Füssener Blatt – Nr. 47 vom 25.02.2008 amtlich bekannt gemacht. Die Ergänzungssatzung für den Stadtteil Weißensee – Vorderegg West der Stadt Füssen trat damit gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Die Ergänzungssatzung wird mit Textteil und Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.