



Bebauungsplan O 53 - Weidach Nordost

Die Stadt Füssen, Landkreis Ostallgäu, erlässt gemäß des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10, des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl, 1991 I S. 1509), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl.S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 LandesrechtbereinigungsG vom 8. 4. 2013 (GVBl S. 174) und des Art. 23 der 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) den Bebauungsplan Nr. O 53 – Weidach Nordost als

SATZUNG

A) FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Vorschriften

§1

Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus der ausgearbeiteten Planzeichnung mit integrierter Grünordnungsplanung (Maßstab 1 : 1000) Satzung, Begründung, Umweltbericht (vom 05.08.2014), Baugrunderkundung Gutachten GEO-CONSULT GmbH vom 29.08.2013, Baufachliche Stellungnahme GEO-CONSULT GmbH vom 29.10.2013 als Ergänzung zum Baugrundgutachten vom 29.08.2013, Hydrogeologisch-geotechnische Plausibilitätsprüfung zu den HW-Ständen, sowie zum Grundwasseraufstau vom 04.03.2014 von Geotechnische Ing. Gesellschaft Prof. Dr. Schuler Dr. Ing. Gödecke mbH, Orientierende Untersuchung Gutachten (Altlasten) vom 6.11.2013 von boden&grundwasser Dr. Jörg Danzer, Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt vom 09.12.2010 und den nachfolgenden textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 05.08.2014, erarbeitet vom

Architekturbüro Dorothea Babel-Rampp – Dipl. Ing. Architektin Stadtplanerin, Stapferweg 17, 87459 Pfronten (Bauleitplanung)

und

Dipl. Ing. FH Landespflege Cornelius Wintergerst, Baumgarten 124, 87637 Eisenberg (Grünordnungsplan).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung §1 Abs. 3 festgesetzt als:

Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO, aufgeteilt in WA-1, WA-2 und WA-3.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die in den Planzeichnungen eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) werden als Höchstgrenzen festgesetzt.
- (2) Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Oberkante Fußpfette des Dachstuhles. Die Wandhöhe darf nicht an Vorbauten oder Erker gemessen werden.
- (3) Die maximale Höhenlage der Gebäude über Normal Null (NN) ist mit maximal 20 cm über dem gemittelten Straßenverlauf, der am Grundstück anliegt, festgesetzt. Hierbei sind die Höhenpunkte an der Grundstücksgrenze zu erfassen und es ist ein Mittelwert zu bilden. Die Gebäude (Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss) dürfen maximal 20 cm über diesem Mittelwert liegen.

§ 4

Bauweise

- (1) Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA-1 ist pro Reihen- und Doppelhaus 1 Wohnung zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA-2 sind in Einzelhäusern 2 Wohnungen und in Doppelhäusern 1 Wohnung zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA-3 sind Mehrfamilienhäuser zulässig.

§ 5

Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

- (1) Garagen dürfen nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten, überbaubaren Flächen errichtet werden.
- (2) Nebengebäude sind bis zu einer maximalen Gesamtnutzfläche von 12 m² und 30 m³ umbautem Raum pro Grundstück außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (3) Die Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden dürfen traufseitig am höchsten Punkt 2,75 m nicht überschreiten. Gemessen wird an der Außenwand von Oberkante Fertigfußboden bis OK Fußpfette. Garagen und Nebengebäude sind erdgeschossig auszuführen.
- (4) Tiefgaragen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA-2) unter 700 m² Grundstücksgröße nicht zulässig.
- (5) Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Garagenvorplätze zählen nicht als Stellplätze.
- (6) Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind als wassergebundene Decke, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Betonpflaster oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mindestens 2,5 cm anzulegen.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

- (1) Es gelten im gesamten Gebiet die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.
- (2) Im WA-1 ist die maximale Gebäudetiefe mit 11,00 m festgesetzt.
- (3) Im WA-1 können seitlich offene Terrassenüberdachungen (Pergolen) mit einer Eindeckung aus Glas außerhalb der Baugrenze an der südseitigen Traufseite der Gebäude aus Holz oder Stahl errichtet werden, wenn
 - a) die Höhe an der Hauswand von OK Fertigfußboden gemessen maximal 2,75 m beträgt,
 - b) die Tiefe der Pergola maximal 3,00 m beträgt,
 - c) die Dachneigung maximal 7° beträgt,
 - d) die seitliche Abtrennung zum Nachbargrundstück maximal 2,00 m hoch ist und
 - e) die Terrassenüberdachungen aneinander angrenzender Gebäude bzw. innerhalb der Hausgruppe in gleicher Größe, Form, Dachneigung und Materialität ausgeführt sind.
- (4) Für sämtliche Gebäude (Ausnahme Garagengebäude) sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zugelassen.
- (5) Im WA-2 sind auch Gebäude zulässig, die die festgesetzte Wandhöhe um mindestens 1,40 m unterschreiten und dann eine Dachneigung von 25° bis 28° aufweisen.

Bei Gebäuden mit reduzierter Wandhöhe und einer Dachneigung von 25° bis 28° sind Vorbauten (Quergiebel oder Widerkehr) zulässig, wenn diese

- a) aus Verschattungsgründen maximal 2,00 m über die Hauptfassade vorstehen,
- b) maximal 40% der Abmessung des Hauptgebäudes erreichen und
- c) mittig in der Fassade integriert sind.

Im WA-1 sind bei den Reihenmittelhäusern jeweils zur besseren Belichtung des Dachgeschosses Gauben in der Ausbildung als Schleppegauben zugelassen.

Im WA-3 gilt Bestandsschutz.

- (6) Anbauten sind so auszuführen, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Die Dachneigung der Anbauten darf höchstens die Neigung des Daches des Hauptbaukörpers erreichen. Abschleppungen des Hauptdaches sind unzulässig.

Seitlich offene Hauseingangsüberdachungen sind bis zu einer Tiefe von 1,50 m und 3,00 m Breite außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- (7) Das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge soll im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mindestens 1 : 1,3 betragen. Bei aneinandergereihten Gebäuden (WA-1) gilt dies für den Gesamtbaukörper.
- (8) Seitlich abgeschrägte Balkone und Vorbauten, sowie massive Brüstungen und Balkonpfeiler sind gänzlich unzulässig. Es sind nur rechteckige Erker zulässig. Eckerker sind unzulässig.
- (9) Schräge Dachanschnitte sind unzulässig. Am Traufbereich ist ein Dachüberstand von 70 cm bis 1,30 m und am Ortgang von 70 cm bis 1,20 m zulässig, gemessen von der Außenwand horizontal bis Außenkante Dachkonstruktion (ohne Dachrinne). Bei Quergiebeln sind umlaufend max. 70 cm Dachüberstand zulässig.
- (10) Die Dacheindeckung hat in naturziegelroter oder brauner Farbe zu erfolgen.
- (11) Es sind Holz- und Putzfassaden in hellen und nicht grellen Farbtönen zulässig.
- (12) Ausgenommen von der Ausführung in naturziegelroter Farbe sind Solar- oder Photovoltaikanlagen. Diese sind entweder in die Dachflächen oder als Fassadenelemente in die Fassade (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil) zu integrieren. Aufständereien auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht

zulässig.

- (13) Bei Reihenhäusern, Doppelhaushälften und aneinanderggebauten Garagengebäuden sind gleiche Gebäudefluchten zur Erschließungsstraße, gleiche Dachformen und Dachneigungen und ein durchgängiger First herzustellen.
- (14) Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind untergeordnet auszubilden. Zulässig sind für die Garagen Pult- oder symmetrische Satteldächer. Bei Pultdächern darf der Hochpunkt nicht durchgängig parallel zur Grundstücksgrenze ausgebildet werden. Die flachst mögliche Dachneigung beträgt 5°, damit auch im Obergeschoss des Wohnhauses eine Seitenbelichtung durch Fenster möglich ist. Die in § 6 Abs. 9 genannten Dachüberstände der Hauptgebäude gelten bei den Nebengebäuden und Garagen verkleinert im Verhältnis der Gebäudegrößen zueinander.
- (15) Flachdachgaragen sind nicht zulässig.
- (16) Sollten entgegen der Empfehlung (siehe Hinweise) Ölheizungen zum Einsatz kommen, sind nur oberirdische Öltanks zulässig.

§ 7

Dachaufbauten/Dacheinschnitte

- (1) Dachaufbauten sind unzulässig. Im WA-1 ist in den Mittelhäusern jeweils eine Gaube pro Gebäudeseite als Schleppgaube zulässig,
- wenn die Gaubenbreite nicht mehr als 1/2 der Dachbreite des Einzelgebäudes (Mittelhaus) beträgt,
 - wenn das Hauptdach eine Minstdachneigung von 26° aufweist,
 - wenn die Gaube als Schleppgaube ausgeführt wird,
 - wenn der Abstand des Gaubendaches zum First Hauptdach mindestens 50 cm - senkrecht gemessen – beträgt
 - wenn die Wandhöhe der Gaube gemessen von OK Fertigfußboden Dach bis Oberkante Sparren (jeweils Gaubenkonstruktion) maximal 2,40 m beträgt.
- (2) Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

§ 8

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind bis max. 1,20 m Höhe ab OK natürlichem Gelände zulässig.

§ 9

Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.
- (2) Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

§ 10 Grünordnung

- (1) Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen und Wege angelegt werden, einzugrünen.
- (2) Auf die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im zugehörigen Umweltbericht als eigenständiger Teil der textlichen Begründung wird verwiesen.
- (3) Die dargestellten, öffentlichen Grünflächen sind mit hochstämmigen Laubbäumen gemäß Darstellung in der Planzeichnung zu bepflanzen. Es können die nachfolgend aufgeführten Laubbaumarten verwendet werden, wobei die Mindestqualität der Pflanzung als Hochstamm gemäß u.a. Qualitäten ausgeführt werden muss.
- (4) Bindungen und Auflagen für Bepflanzungen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wie folgt festgesetzt:

Pflanzenauswahl

Es können folgende Baumarten verwendet werden:

Artenliste Bäume 1. Wuchsordnung

Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv.m.B. St-U 16-18 cm

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

Mindestpflanzgröße Hochstamm oder Stammbusch 3xv.m.B. St-U 14-16 cm, bei geschlossenen Gehölzpflanzungen als Heister 2xv. 200-250 cm hoch.

Acer campestre	- Feldahorn
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere / Eberesche
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere

Obstbäume:

standortgerechte Hochstammsorten

Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv.m.B. St-U 12-14 cm

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

Artenliste Sträucher

Mindestpflanzgröße v. Sträucher 3-5 Triebe 60-100 cm

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche

Corylus avellana	- Haselnuss
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- schwarzer Holunder
Salix caprea	- Sal-Weide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

(5) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Diese Flächen werden gemäß § 1a Abs. 3 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Ausgleichsflächen geschaffen.

Gemäß der Ausgleichsflächenberechnung im Umweltbericht ergibt sich ein dort beschriebener Ausgleichsflächenbedarf von 1,59 ha.

Die Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) auf den Flurstücken 2712, 2709, Teilfläche aus 2712/2, östlich der neuen Stadtgärtnerei und direkt anschließend an das überplante Gebiet im Osten.

Ausgleichsmaßnahmen

Auf der Ausgleichsfläche wird aus der landwirtschaftlich intensiv genutzten Wiese ein Extensivgrünland entwickelt. Im jetzigen Zustand wird die Wiese 3-4 mal gemäht und entsprechend mit Gülle und Stickstoffdüngern bewirtschaftet. Bei der Entwicklung zum Extensivgrünland soll diese Fläche durch eine 2 bis 3 malige Mahd einschließlich Schnittgutabfuhr ausgehagert werden. Es darf keinerlei Dünger aufgebracht werden, von einer Beweidung ist wegen der Eutrophierung (Dung durch die Tiere) abzusehen. Das Mähgut sollte zwischen Mahd und abräumen wenigstens 1 Tag am Ort liegenbleiben, damit Kleintiere das Mähgut verlassen können. Um die Artenvielfalt an Kräutern zu beschleunigen ist es empfehlenswert nach dem 2. Jahr der Aushagerung eine Nachsaat (RSM 8.1 für artenreiches Extensivgrünland) mit 6 g/m² auszubringen.

B) HINWEISE

- (1) Eventuelle Lärm- und Geruchsimmissionen aus der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sowie aus dem landwirtschaftlichen Verkehr können nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass derartige Immissionen als ortsüblich zu bewerten sind und deshalb nach § 906 BGB hinzunehmen sind.
- (2) Bei Einreichung des Bauantrags sind Höhenlagepläne vorzulegen, die als Grundlage für die Ansichten und Schnitte verwendet wurden. In den Grundrissen und Schnitten sind Roh- und Fertigfußbodenhöhen anzugeben und es sind natürliches und geplantes Gelände einzutragen. Mit Baubeginn ist die Höhenlage zusammen mit der Gemeinde mittels Schnurgerüstabnahme gemeinsam zu fixieren.
- (3) Unverschmutztes Regenwasser (Dachwasser) ist möglichst breitflächig und nicht über Schächte zur Versickerung zu bringen. Soweit dies aufgrund geologischer Grundverhältnisse nicht möglich ist, soll das Regenwasser in einer Zisterne mit nachfolgendem Sickerschacht aufgefangen werden. Die Zisterne bzw. der Sickerschacht kann mit einem Notüberlauf an die gemeindliche Oberflächenentwässerung angeschlossen werden. Der Bau von Regenwasserspeichern ist zulässig. Soweit eine Versickerung des Regenwassers über eine Zisterne in einem

- Sickerschacht beseitigt werden soll, wird darauf hingewiesen, dass die Sohle der Versickerungsanlage nicht im Grundwasser liegen darf, bzw. 1 m einzuhalten sind.
- (4) Es wird dringend empfohlen die Gebäude aufgrund der Baugrundverhältnisse und der möglichen Aufstauung des Forggensees und einem möglichen Katastrophenhochwasser mit wasserdichten Wannen und Bauteilen bis zur Höhe von 784,00 üNN auszustatten. Die Gefahr eines Rückstaus aus der Kanalisation muss durch eine Rückschlagklappe oder einen Absperrschieber verhindert werden. Kellerabgänge außerhalb des Gebäudes sind zu vermeiden.
 - (5) Aufgrund der Grundwassersituation wird empfohlen auf eine Ölheizung zu verzichten.
 - (6) Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen, insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt. Zur Vermeidung der oberirdischen Leitungsführung durch die Telekom und Minimierung der Kosten wird dem Bauherrn empfohlen, auf eigene Kosten ein erdverlegtes Leerrohr (DN50) für die Fernsprechversorgung des geplanten Gebäudes bis zum öffentlichen Grund zu verlegen.
 - (7) **Energetische Maßnahmen**
Es wird empfohlen über die gesetzlichen Mindestanforderungen der jeweils gültigen EnEV (Energieeinsparverordnung) im Sinne des Klimaschutzes entsprechende Maßnahmen zur Energieeinsparung bei der Planung und Errichtung der Gebäude zu berücksichtigen. Dies betrifft sowohl die passive Solarnutzung (Solaren Eintrag durch Fensterflächen an den Sonnenbeaufschlagten Fassaden ermöglichen) als auch die aktive Solarnutzung durch entsprechende Kollektoren, aber auch den Einsatz von klima- und ressourcenschonenden Heizsystemen.
 - (8) **Denkmalschutz**
Sowohl Art. 8 Abs. 1 DschG (Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, die unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.) und Art. 8 Abs. 2 DschG (Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271-8157-0; Fax 08271-8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Denkmalschutzbehörde.) sind vollumfänglich zu beachten und einzuhalten.
 - (9) Gemäß durchgeführter Altlastenuntersuchung gibt es keine Anhaltspunkte für schadstoffbelasteten Boden. Sollte entgegen diesen Annahmen schadstoffbelasteter Boden und Aushub bei den Bauarbeiten anfallen, ist dieser entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

**§ 11
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Füssen
Füssen, den

.....
Iacob
Erster Bürgermeister

