

SATZUNG

zum Bebauungsplan der Gemeinde Weissensee für das Baugebiet Weißensee - See

Die Gemeinde Weißensee im Landkreis Füssen erläßt auf Grund der §§ 2 Abs.1, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S.341) und des Art.107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.8.1969 (GVBl.S.263) folgende, mit Verfügung des Landratsamtes Füssen vom 21. Juni 1971 Nr. 1908-III/1 genehmigte Satzung:

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet Weißensee - See gilt die von Herrn Dipl. Ing. Architekt Raimund Beil, 8 München 19, Malsenstraße 15, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 7.9.1970, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der baulichen Nut

(1) Das Baugebiet ist unterteilt in

1. ein reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGB1.I S.1238);
2. ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO.

(2) Im Bereich der Einzel- und Reihenhäuser sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

(3) Die in der Bebauungsplanzeichnung im südlichen Teil des zweiten Terrassenhauses für den Bereich des Unter- und Erdgeschosses ausgewiesene Gemein-Bedarfsfläche ist für die Errichtung eines öffentlichen Hallenbades vorbehalten. Daneben können in diesem Bereich der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden, sofern sie hinsichtlich Nutzung und Raumbedarf das öffentliche Hallenbad nicht beeinträchtigen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung jeweils eingetragene Zahl der Vollgeschosse ist zwingend. Sie darf bei fallendem Gelände auch an der Talseite nicht überschritten werden. Der vollständige oder teilweise Ausbau des Untergeschosses ist unzulässig.
- (2) Für den Planbereich der Reihenhäuser darf eine Geschößflächenzahl von 0,6 nicht überschritten werden.
- (3) Ein künftiger Neubau des "Sonnenplatzl" kann ausnahmsweise auch mit 2 Vollgeschossen oder in 2-stufiger Terrassenbauweise zugelassen werden, falls dies im Interesse eines Fremdenverkehrsbetriebs (z.B'.Cafe oder Pension) notwendig ist und das Gebäude sich in seiner Gestaltung der exponierten Lage anpaßt.

§ 4

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Im Planbereich der Einzel- und Reihenhäuser gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß die vorgesehenen Reihenhäusergruppen, soweit es die Baugrenzen zulassen, auch eine Gesamtlänge von mehr als 50 m erhalten können, An den durch die Planzeichnung bestimmten Stellen sind jeweils nur Einzelhäuser und nur Reihenhäuser zulässig.
- (2) Im Planbereich der Terrassenhäuser gilt die geschlossene Bauweise gemäß den in der Planzeichnung vorgesehenen Baulinien.
- (3) Die bei den Terrassenhäusern eingetragenen Geschößlinien gelten als Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs.3 BauNVO für das jeweilige Geschöß.

§ 5

Garagen und sonstige Nebengebäude

- (1) Soweit keine Tiefgaragen vorgesehen sind, müssen die Garagen in den Hauskörper einbezogen werden.
- (2) Freistehende Garagen und sonstige Nebengebäude sind nicht zugelassen.
- (3) Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5,50 m einhalten. In dieser Tiefe darf die Zufahrt nicht eingefriedet werden.
- (4) Tiefgaragen sind ins Gelände einzubetten, mit Erdreich zu bedecken und zu begrünen.

§ 6

Gestaltung der Gebäude

- (1) Für die Einzel- und Reihenhäuser sind Satteldächer und versetzte Pultdächer gemäß den im Bebauungsplan eingetragenen Festsetzungen auszuführen. Bei Satteldächern und Pultdächern ist eine Dachneigung zwischen 12 ° und 18° zulässig. Im Bereich der Einzelhäuser sind als Eindeckung nur dunkelbraun getönte Dachplatten zulässig. Im Bereich der Reihenhäuser sind als Eindeckung dunkelbraun getönte Dachplatten oder dunkel getönte Wellplatten zulässig.
- (2) Dachaufbauten, Dachgauben und Kniestöcke sind unzulässig.
- (3) Die Traufhöhe darf sich bei eingeschossigen Gebäuden nicht mehr als 3 m, bei zweigeschossigen Gebäuden nicht mehr als 6 m über die natürliche Geländeoberfläche erheben. Dies gilt insbesondere auch für die Talseite der Gebäude.
- (4) Für die Terrassenhäuser sind Flachdächer auszuführen. In allen Geschossen sind an den Terrassenseiten durchlaufende Pflanztröge mit einer Mindesttiefe von 80 cm anzuordnen.
- (5) Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glitzernde Oberflächen dürfen im äußeren Erscheinungsbild nicht zur Anwendung kommen.

§ 7

Terrassenhäuser

Die beiden Terrassenhäuser müssen, wenn sie in Abschnitten gebaut werden, fortschreitend von Süd nach Nord in der durch die Buchstabenfolge A - G vorgeschriebenen Reihenfolge errichtet werden. In diesem Falle muß jedoch schon im Genehmigungsverfahren für den 1. Bauabschnitt des jeweiligen Terrassenhauses ein Plan über die generelle äußere Gestaltung des gesamten Baukörpers vorgelegt werden, der mit der bauaufsichtlichen Genehmigung des 1. Bauabschnittes auch für die weiteren Bauabschnitte verbindlich ist. Gleichzeitig ist ein von einem Landschafts- oder Gartenarchitekten gefertigter Grünflächenplan im Maßstab 1 : 200 vorzulegen, der die Gestaltung und Bepflanzung der dem jeweiligen Terrassenhaus zugeordneten Grünfläche verbindlich festlegt.

§ 8

Reihenhäuser

Jede Reihenhaushausgruppe muß nach einem einheitlichen Plan genehmigt und gebaut werden.

§ 9

Einfriedungen

- (1) Für den Bereich der Einzel- und Reihenhäuser sind für Einfriedungen entlang den Straßen Holzzäune aus Hanicheln (Jägerzaun) in natürlicher Tönung anzuordnen. Die Zäune dürfen eine Höhe von 90 cm, gerechnet vom Straßenniveau, nicht überschreiten. Die Zäune müssen vor den Pfosten durchlaufen; sie dürfen nicht abgetrept werden, sondern sind entsprechend dem Gelände zu verlegen. Tor- und Türpfosten dürfen sichtbar sein. Ausnahmsweise können Natursteinmauern oder lebende Hecken zugelassen werden, wenn die Geländeverhältnisse dies verlangen und der Gegensatz zu den Holzzäunen nicht störend wirkt. Grelle Farben dürfen auch bei Einfriedungen nicht zur Anwendung kommen.
- (2) Die Einfriedungen zwischen den einzelnen Baugrundstücken dürfen, sofern sie überhaupt vorgesehen werden, höchstens 80 cm hoch errichtet werden und müssen Maschendrahtzäune mit Stahlsäulen in dunklen und neutralen Farben sein.
- (3) Im Bereich der Terrassenhäuser sind Einfriedungen nicht gestattet.

§ 10

Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Die Oberfläche der Baugrundstücke ist so herzustellen, daß der natürliche Geländeverlauf erhalten bleibt. Im Bereich der Einzel- und Reihenhäuser soll jedes Grundstück an die Nachbargrundstücke nach Möglichkeit so anschließen, daß keine Stützmauer und keine künstliche Böschung notwendig wird.
- (2) An den Gebäuden selbst sind Anböschungen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Abgrabungen - etwa zum Zwecke der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses - sind ausnahmslos unzulässig.

§ 11

Bepflanzung

- (1) Alle nicht überbauten Flächen sind einzugrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. An den in der Bebauungsplanzeichnung durch farbige Baumsymbole gekennzeichneten Stellen sind - spätestens bei Errichtung der zugeordneten baulichen Anlagen - Bäume und Sträucher, soweit sie nicht bereits bestehen, anzupflanzen und für die Zukunft zu erhalten.
- (2) Für die Anlage und Unterhaltung der in der Planzeichnung ausdrücklich dargestellten privaten Grünflächen um die Terrassenhäuser einschließlich des Kinderspielplatzes und der Sportanlagen sind die Eigentümer der Terrassenhausgrundstücke gemeinschaftlich verantwortlich.

§ 12

Antennen

Frei sichtbare Einzelantennen sind generell nicht gestattet. Eine Ausnahme kann nur dann erteilt werden, wenn ein ordnungsgemäßer Empfang durch verdeckte Antennen technisch nicht möglich ist.

§ 13

Mülltonnen

Mülltonnen dürfen nicht so aufgestellt werden, daß sie von der Straße aus eingesehen werden können. Wenn zu ihrem Abstellplatz Einsicht von der Straße besteht, sind sie in geschlossenen Behältern (Boxen) abzustellen, die auch in die Einfriedung eingebaut werden dürfen.

§ 14

Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen (Telefon, Strom etc.) sind in Erdverkabelung anzulegen.

§ 15

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 12 BBauG mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weissensee, den
16.6.1971
(Schneider) 1. Bürgermeister

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 1.7. bis 30.7.71 in der Gemeindekanzlei gem. § 12 Satz 1 BbauG öffentlich ausgelegt. die Genehmigung und die Auslegung sind am 1.7.71 bis 30.7.71 ortsüblich durch Anschläge bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BbauG rechtsverbindlich.