

# **Textliche Festsetzungen**

zum

**vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan W 44  
- Borhochstraße -**

**der Stadt Füssen**

Stadt Füssen  
Lechhalde 3  
87629 Füssen  
Tel.: 08362/903-151  
Fax: 08362/903-204

## **Planung:**

Ingenieurbüro  
Günther Schindlbeck  
Schützenstraße 14  
87616 Marktoberdorf  
Tel.: 08342/7979  
Fax: 08342/41221

Landschaftsarchitekturbüro  
Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger  
Lindenstraße 13 A  
87600 Kaufbeuren  
Tel.: 08341/41697  
Fax: 08341/41435

Aufgrund des § 2 Abs. 1, des § 9 und des § 12 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der gültigen Fassung erlässt die Stadt Füssen, Landkreis Ostallgäu zur Deckung des Wohnbedarfs in der Stadt Füssen, nach ordnungsgemäßer Durchführung des Verfahrens, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **W 44 - Borhochstraße** als

## **S a t z u n g**

### **§ 1**

#### **Inhalt des Bebauungs-/Grünordnungsplanes**

Für das o. g. Gebiet gilt die von der Stadt Füssen ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften, der Begründung und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 07.09.2004.

### **§ 2**

#### **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)

- 2.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird festgesetzt als Reines Wohngebiet.
- 2.2 Zulässig sind Wohngebäude.
- 2.3 Zu den nach 2.2 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
- 2.4 Freiflächen werden gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

### **§ 3**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

- 3.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse, der Grund- und Geschossflächenzahlen gelten als Höchstgrenze.
- 3.2 Bei Gebäuden mit zulässiger, II-geschossiger Bauweise ist der Ausbau des Dachgeschosses, jedoch nicht als Vollgeschoss, erlaubt.

### **§ 4**

#### **Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 5 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 4.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.
- 4.2 Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Haustypen (Einzel-, Doppel- bzw. Reihenhäuser) wie auch die festgesetzten Baugrenzen.
- 4.3 Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen gelten die Regelungen über Abstandsflächen entsprechend der Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

## § 5

### **Gestaltung** (Art. 91 BayBO)

- 5.1 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.
- 5.2 Einrichtungen und Anlagen der Außenwerbung sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes an Wohnhäusern unzulässig; ausgenommen ist Werbung an der Stätte der Leistung unter folgenden Voraussetzungen:
- Größe max. 0,25 qm;
  - Werbeanlagen dürfen nicht am oder auf dem Dach angebracht werden;
  - Keine Wechsellichtanlagen, keine blinkende Leuchtwerbung und keine Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren.
- 5.3 In der Bebauungsplanzeichnung ist die festgesetzte Firstrichtung eingetragen.
- 5.4 Satteldächer sind mit dem First über die Längsseite des Hauptbaukörpers zu erstellen.
- 5.5 Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachpfannen in ziegelroter Farbe zu verwenden. Dachrinnenverblendungen sind verboten.
- 5.6 Bei II-geschossigen Gebäuden darf der Kniestock eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer. Zulässige Dachneigung: 36° (Satteldach).
- 5.7 Dachflächenfenster sind zulässig bis zu einer Einzelgröße von maximal 1,65 m<sup>2</sup>.
- 5.8 Dachflächen sind rechteckig auszubilden.
- 5.9 Sonnenkollektoren sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch einwandfrei in die Dachfläche einzufügen (symmetrisch und parallel zur Dachfläche). Die maximale Größe einschließlich der von Dachflächenfenstern beträgt 40% der südseitigen Dachfläche. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes vorliegt.
- 5.10 Die Oberkante Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschosses darf in der Hausmitte höchstens 0,20 m über Gehsteigniveau der Borhochstraße liegen.
- 5.11 Bei der Außengestaltung sind nur zulässig:
- a) Verputzmauerwerk mit hellem Anstrich;
  - b) Bauteile aus hell gehaltenem Holz.
  - c) Alle verwendeten Wandverkleidungen müssen den Ansprüchen des landschaftsgebundenen Bauens entsprechen.
  - d) Farbige Anstriche sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- 5.12 Dachgauben sind zulässig, soweit sie
- a) an der Südseite der Gebäude liegen,
  - b) 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten; bei Hausgruppen gilt die Länge des gesamten Baukörpers,
  - c) mindestens 40 cm Abstand zum First aufweisen,
  - d) mindestens 40 cm Abstand zur Trauflinie aufweisen und diese nicht unterbrechen,

- e) einen Abstand von mindestens 2,50 m zur äußeren Giebelwand einhalten, um wenigstens den Randbereich der Gebäudesilhouette zu erhalten.

Quergiebel und Widerkehre sind lediglich an der Südseite der Mittelhäuser der beiden aus drei Einheiten bestehenden Hausgruppen (Gebäude Nrn. 2 und 15 lt. Planzeichnung) erlaubt. Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 5.13 Die Doppel- und Reihenhäuser je Hausgruppe sind in ihrer äußeren Gestaltung auf einander abzustimmen und einheitlich auszuführen.

## **§ 6**

### **Flächen für Garagen und Nebengebäude**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Es sind jeweils 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen, wobei einer davon für Besucher frei anfahrbar sein muss.
- 6.2 Alle Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten. Gartenhäuser bis zu einer Größe von 9 m<sup>2</sup> sind davon ausgenommen. Je Grundstück ist maximal ein Nebengebäude zulässig.
- 6.3 Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig, ausgenommen sind Tiefgaragen an den dafür vorgesehenen Stellen.
- 6.4 Carports sind ausnahmsweise erlaubt, soweit sie einheitlich (Dacheindeckung, Höhe und Gestaltung) gestaltet werden. Extensive Dachbegrünung auf den Carports ist erlaubt.
- 6.5 Die Einhausung der Tiefgarage muss mindestens 5,0 m von der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche entfernt errichtet werden. Treppeneinhausung und Tiefgarageneinhausung sind von den vorgeschriebenen Dachneigungen nicht betroffen. Diese Bauteile sind frei gestaltbar, müssen sich jedoch ins Gesamtbild einfügen.

## **§ 7**

### **Freiflächengestaltung/Einfriedungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und § 11 BauGB)

- 7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Es ist zudem möglich, das Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen.

- 7.3 Zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedungen als Holzlattenzäune max. 0,90 m hoch oder als Gehölzhecken auszuführen. Im Vorgartenbereich ist auf Schnitthecken zu verzichten.

- 7.4 Die Abfallbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in Müllboxen, die gestalterisch in die Einfriedung einzubeziehen sind, untergebracht werden.
- 7.5 Die Versiegelung des Bodens (z. B. durch Überbauung, Terrassen, etc.) darf nicht mehr als 40 % der nicht überbauten Grundstücksfläche betragen.  
Die Befestigung von Flächen über die festgesetzten Prozentzahlen hinaus ist z. B. für Stellplätze, Zufahrten, Höfe etc. versickerungsfähig auszubilden (z. B. mit Rasengittersteinen, Kies, Splitt, wassergebundener Decke o. ä.).
- 7.6 Sämtliches anfallendes Dach- und Oberflächenwasser ist über Sickerschächte zu versickern. Dabei ist ein Notüberlauf an das öffentliche Kanalnetz möglich.
- 7.7 Die Außenanlagengestaltung ist bei Bauantrags- oder in Genehmigungsfreistellungsverfahren in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

### **§ 8 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen aller Art oberhalb einer Höhe von 0,90 m über OK Straße unzulässig.

### **§ 9**

#### **Flächen für Versorgungsanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 und 13 BauGB)

Sämtliche neu zu verlegenden Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

### **§ 10**

#### **Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 25 BauGB, Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

10.1 Auf den Reihenseck- und Doppelhausgrundstücken sind mind. 1 Baum I. Ordnung oder II. Ordnung zu pflanzen. Die nicht versiegelten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen (siehe hierzu die nachfolgende Vorschlagsliste unter 10.2) zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Zu näheren Gestaltungs- und Bepflanzungsfragen der Grundstücke können Beratungsangebote der Stadt Füssen genutzt werden.

10.2 Pflanzenauswahl

#### Sträucher:

Cornus sanguinea – Hartriegel  
Corylus avellana – Haselnuss  
Crataegus monogyna – Weißdorn  
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare – Liguster  
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche  
Prunus spinosa – Schlehdorn  
Rosa canina – Hundsröse  
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

Viburnum opulus – Schneeball

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Fagus sylvatica – Rotbuche  
Fraxinus excelsior – Esche  
Quercus robur – Stieleiche  
Tilia cordata – Winterlinde  
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre – Feldahorn  
Betula pendula – Birke  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Malus sylvestris – Holzapfel  
Prunus avium – Vogelkirsche  
Sorbus aria - Mehlbeere  
Sorbus aucuparia – Vogelbeere  
Obstbäume – standortgerechte Hochstammsorten

10.3 Die Verwendung von Thujen ist zu vermeiden. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist auf max. 30 % des gesamten Gehölzbestandes zu begrenzen. Es ist darauf zu achten, ausschließlich heimische Arten zu pflanzen. Feuerbrandgefährdete Arten sollen nicht verwendet werden.

**§ 11**  
**Teilungen, Begründung von Rechten**  
(§ 22 BauGB)

Genehmigungspflichtig ist die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG), von Wohnungserbbaurecht oder Teilerbbaurecht (§ 30 WEG) und von Dauerwohnungsrecht (§ 31 WEG).

**§ 12**

**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

**Füssen, den .....**

**Gangl**  
**Erster Bürgermeister**

