



Bebauungsplan O 65 - Weidach Nord 2

Die Stadt Füssen erlässt gemäß §§ 2 und 13 b in Verbindung mit 13 a des Baugesetzbuchs (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils gültigen Fassung den Bebauungsplan O 65 – Weidach Nord 2 als Satzung.

SATZUNG

A) FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Vorschriften

§1

Inhalt des Bebauungsplanes

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit integrierter Grünordnungsplanung (Maßstab 1 : 1000), Satzung und Begründung, in der Fassung vom 10.4.2018, erarbeitet vom Architekturbüro Dorothea Babel-Rampp – Dipl. Ing. Architektin Stadtplanerin, Stapferweg 17, 87459 Pfronten, der Grünordnungsplanung erarbeitet von Dipl. Ing. FH Landespflege Cornelius Wintergerst, Baumgarten 124a, 87637 Eisenberg und dem Geologischen/ Hydrologischen Gutachten erarbeitet von GEO-CONSULT GmbH vom 25.10.2017 mit ergänzender Stellungnahme vom 21.3.2018.
- (2) Im südlichen Bereich schließt der Bebauungsplan O 33-Weidach Nord an. In Teilbereichen überlappen sich die Geltungsbereiche. In den sich überlappenden Geltungsbereichen tritt der Bebauungsplan O 33 – Weidach Nord außer Kraft.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 1 der Baunutzungsverordnung festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO und Sondergebiet (Kindertagesstätte und Familienzentrum) i. S. d. § 11 BauNVO.
- (2) Im Gebiet nicht zulässig sind Zweitwohnungen, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

§ 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 Dachstuhls. Die Wandhöhe darf nicht an Vorbauten oder Erkern gemessen werden.
- (3) Die Höhenlage der Gebäude im Geltungsbereich (WA-1, WA-2 und SO) ist mit 784,50 m über Normal Null (NN) festgesetzt. Die Garagen sind mit einer Höhenlage zwischen 784,20 m bis 784,50 m über Normal Null (NN) festgesetzt.

§ 4

Bauweise

- (1) Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA-1 sind in Einzelhäusern 2 Wohnungen und in Doppelhäusern pro Hälfte 1 Wohnung zulässig.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA-2 sind Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten, Doppelhäuser mit max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte, eine Reihenanlage mit max. 1 Wohneinheit pro Reihenhaus zulässig. Es ist hier auch ein Mehrfamilienwohnhaus 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-1 und WA-2) und im Sondergebiet (SO) nicht zulässig.
- (5) Es gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen der Stadt Füssen (Stellplatzsatzung).
- (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. Der Bereich von behindertengerechten Stellplätzen ist hiervon abweichend ohne

Rasenfuge als wasserdurchlässiges Pflaster festgesetzt. Anfallendes Niederschlagswasser muss über entsprechende Entwässerungseinrichtungen auf dem Grundstück entwässert werden und darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche geleitet werden.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

- (1) Es gelten im gesamten Gebiet die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.
- (2) Im WA ist die maximale Gebäudebreite mit 11,00 m festgesetzt.
- (3) Im WA 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-1 und 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) maximal 2,00 m über die Hauptfassade vorstehen,
 - b) maximal 40% der Abmessung des Hauptgebäudes erreichen und
 - c) mittig in der Fassade integriert sind.
- (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-2) 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 im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1 und WA-2) 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. Im Sondergebiet (SO) kann der Dachüberstand an Traufe und Ortgang umlaufend auf 30 cm reduziert werden.

- (10) Die Dacheindeckung hat in naturziegelroter oder brauner Farbe zu erfolgen.
- (11) Ausgenommen von der Ausführung der Dacheindeckung 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.

Aufständierungen auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig. Die Dacheindeckung ist anthrazitfarbig zulässig, wenn die Größe der Solar- oder Photovoltaikanlage mindestens zwei Drittel der Fläche einer Dachseite beträgt.

- (12) Es sind ausschließlich Holz- und Putzfassaden in hellen und nicht grellen Farbtönen zulässig. Ebenso sind Holzwerkstoffplatten zulässig. Untergeordnete Bauteile im Sondergebiet (SO) können zur Akzentuierung des Baukörpers farbig ausgeführt werden.
- (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) Im Sondergebiet (SO) sind untergeordnete Bauteile (Treppenhaus und Nebengebäude) als Flachdach zulässig, wenn diese Bauteile direkt an das Gebäude angebaut sind.
- (16) Flachdachgaragen sind nicht zulässig.
- (17) Ölheizungen sind wegen der Gefährdung des Grundwassers nicht zulässig.

§ 7

Dachaufbauten/Dacheinschnitte

- (1) Dachaufbauten sind unzulässig. Im WA-2 ist bei Reihenhäusern im Mittelhaus jeweils eine Gaube pro Gebäudeseite als SchlepPGAube zulässig,
- a) wenn die Gaubenbreite nicht mehr als 1/2 der Dachbreite des Einzelgebäudes (Mittelhaus) beträgt,
 - b) wenn das Hauptdach eine Mindestdachneigung von 26° aufweist,
 - c) wenn die Gaube als SchlepPGAube ausgeführt wird,
 - d) wenn der Abstand des Gaubendaches zum First Hauptdach mindestens 50 cm - senkrecht gemessen – beträgt
 - e) 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

Einfriedungen sind bis max. 1,20 m Höhe ab Oberkante Gelände zulässig.

§ 9**Aufschüttungen und Abgrabungen**

- (1) Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden.
- (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) Entlang dem Fussweg an der Weidachstraße sind Bäume erst mit einem Abstand von 3,00 m zum Gehweg auf den privaten Grundstücken erlaubt.
- (3) Bindungen und Auflagen für Bepflanzungen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wie folgt festgesetzt:

Geschlossene Hecken mit Nadelgehölzen (wie z.B. Thuja, Scheinzypresse, Wacholder u.s.w.) sind im Baugebiet nicht zugelassen.

Pflanzenauswahl

Es können folgende Baumarten verwendet werden:

Artenliste Bäume 1. Wuchsordnung

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

Die mit * gekennzeichneten Arten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG).

Acer platanoides *	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus *	- Bergahorn
Carpinus betulus *	- Hainbuche
Fagus sylvatica *	- Rotbuche
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 150-200 cm hoch

Acer campestre	- Feldahorn
Corylus colurna	- Baumhasel
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere / Eberesche
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	- Elsbeere

Artenliste Bäume 3. Wuchsordnung

Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv.m.B. St-U 10-12 cm

Cornus mas	- Kornelkirsche
------------	-----------------

Obstbäume:

Empfohlene heimische Obstsorten

Mindestpflanzgröße Hochstamm oder Halbstamm St-U 10-12 cm

Apfel	-Kaiser Wilhelm / Maunzenapfel Wettringer Taubenapfel / Brettacher / Jakob Fischer / Jakob Lebel Roter Boskop / Schöner aus Herrnhut
Birne	- Gute Graue / Oberösterreichische Weinbirne Alexander Lucas / Gellerts Butterbirne
Zwetschge	- Hauszwetschge - Wangenheimer Frühzwetschge / Hanita

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

Beerensträucher

Beerenobst wie z.B. Brombeere, Himbeere, Johannisbeere, Stachelbeere u.s.w. kann in verschiedenen Sorten verwendet werden.

Für geschnittene Hecken sind folgende Arten zu verwenden

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster

B) HINWEISE

- (1) 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.
- (2) Für jedes Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen mit Darstellung von Pflasterflächen, befestigten Flächen und Baum- und Strauchpflanzungen. Es wird verwiesen auf §10 der Satzung.
- (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 und mindestens 1 m zum Grundwasser einzuhalten ist.

- (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) 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.
- (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) Es wird empfohlen die Belange des generationengerechten und barrierefreien Wohnens zu berücksichtigen.
- (9) **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 Bayerische Landesamt für 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.
- (10) **Bepflanzungen**
Bei der Pflanzung von Bäumen der 1. Wuchsordnung sollte bei der Pflanzenauswahl das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) beachtet werden. Damit wird sichergestellt, dass an die regionalen Wuchsbedingungen angepasste Pflanzen verwendet werden.

**§ 11
Inkrafttreten**

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

Stadt Füssen
Füssen, den

.....
Iacob
Erster Bürgermeister

