

Satzung  
des Bebauungsplanes Nr.2  
der Gemeinde Hopfen am See

für das Gebiet Enzensberg-Nord  
(Neufassung und Erweiterung des Nordteils  
des bisherigen Bebauungsplanes Enzensberg)

Die Gemeinde Hopfen am See erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl I S. 341, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.10.74 (GVBl S. 502), Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Änderung vom 24.2.1975 (GVBl S. 15), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl S. 1237) und der Verordnungen über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl S. 168) folgende, mit Schreiben des Landratsamtes Ostallgäu vom 29.12.1976  
*Nr. FÜS-404/Ze.-610* genehmigte Satzung:

§1  
Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet des in der Planzeichnung festgesetzten Geltungsbereiches gilt die Bebauungsplanzeichnung des Dipl.Ing. B. Feldpausch vom 9.11.1974, zuletzt geändert am 11.2.1976, die zusammen mit den nachstehenden Textvorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2  
Unterscheidung der Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Der Geltungsbereich ist unterteilt in folgende Gebiete unterschiedlicher baulicher und sonstiger Nutzung:

- a) Sondergebiet Nr.1 (SO1) gem. §11 BauNVO
- b) Sondergebiet Nr.2 (SO2) gem. §11 BauNVO
- c) Flächen für Tennisplatzanlagen (TP) im Sinne von §9 Abs.1 Nr.8 BBauG
- d) Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (L/F) im Sinne von §9 Abs.1 Nr.2 BBauG

§ 3  
Sonderbaugebiete SO1 und SO2

- (1) Art der baulichen Nutzung  
Zulässig sind im SO1: Sanatorien, Kur- und Erholungsheime, Kurhotels, sowie alle anderen Kur- und Erholungszwecken dienende, Gebäude in die Kureinrichtungen angegliedert sind.

Zulässig sind im S02: Sanatorien und Krankenanstalten einschliesslich der erforderlichen medizinischen Behandlungseinrichtungen.

Ausnahmsweise zulässig in S02: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter.

Auf der überbaubaren Fläche des Flurstückes Nr. 168/72 : Wohnung des Inhabers oder Leiters eines Betriebes des S02.

(2) Mass der baulichen Nutzung

a) Gebiet des S01:

Bei 2-geschossiger Bebauung beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die Geschosflächenzahl (GFZ) 0,7.

Bei 3-geschossiger Bebauung beträgt die GRZ 0,3 und die GFZ 0,9.

Bei 4- und mehrgeschossiger Bebauung beträgt die GRZ 0,3 und die GFZ 1,0.

b) Gebiet des S02:

Das Höchstmass der baulichen Nutzung wird durch die überbaubaren Flächen und die Höchstzahl der Vollgeschosse bestimmt. Einschränkend wird bei zulässiger Bebauung von max. 5 Vollgeschossen eine maximale Gebäudelänge von 75m und eine maximale Gebäudebreite von 22m festgesetzt.

(3) Zahl der Vollgeschosse, Wandhöhen

Die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse dürfen nicht überschritten werden.

Bei den Wandhöhen, gemessen an der Talseite ab gewachsenen Boden gilt folgendes:

a) Gebiet S01:

Zulässige 2-geschossige Bebauung: max. 7m

Zulässige 3-geschossige Bebauung: max. 10m

Zulässige 5-geschossige Bebauung: max 16 m

b) Gebiet S02:

Zulässige 2-geschossige Bebauung: max.6,5m

Zulässige 5-geschossige Bebauung: max. 18m

Bei fallendem Gelände ist die durchschnittliche Höhe (Talseite) des gewachsenen Bodens als Bezugspunkt anzunehmen.

Ausnahmen von den festgesetzten Wandhöhen können gewährt werden, wenn dies die betriebliche Nutzung eines Gebäudes erfordert.

- (4) Bauweise  
Die max. Gebäudeabmessungen werden durch die Ausmasse der jeweiligen überbaubaren Flächen bestimmt. Im Gebiet des SO2 gelten einschränkend die unter §3 Abs.2 Nr.b dieser Satzung festgesetzten max. Gebäudeabmessungen.
- (5) Gestaltung
- a) Gebäude sind im Grundriss und im Aufriss der Neigung des ursprünglichen Geländes anzupassen.
  - b) Grosse Baukörper sind durch Gliederungen im Grundriss und im Aufriss sowie im verwendeten Material massvoll aufzulockern.
  - c) Grelle und glitzernde Baustoffe dürfen nicht verwendet werden.
  - d) Hauptgebäude mit 3 und mehr Geschossen müssen Flachdächer erhalten.  
Hauptgebäude mit 1 oder 2 Geschossen müssen Satteldächer von 18 - 23 Neigung sowie Ziegeleindeckung erhalten.  
Ausnahmen hinsichtlich der Dachgestaltung können gewährt werden, wenn dies mit dem Orts- und Landschaftsbild zu vereinbaren ist.
  - e) Bei Satteldächern sind Dachgaupen und Dacheinschnitte (negative Gaupen) sowie liegende Dachfenster über 0,3qm Grösse unzulässig.  
Zweigeschossige Gebäude dürfen nicht mehr als 0,30m Kniestock erhalten.
- (6) Geländegestaltung  
Abgrabungen und Anböschungen sind auf ein Mindestmass zu beschränken. Zum natürlichen Gelände hin sind weiche Anschlüsse herzustellen.

#### §4

#### Flächen für Tennisplatzanlagen

- (1) Die gegebenen Flächen dienen der Schaffung einer privaten, an SO1 und SO2 gebundenen Grünanlage mit Tennisplätzen und einer Tennishalle. Tennisfreiplätze sind nur im Nordteil der gegebenen Gesamtfläche zulässig.  
Überdachte Plätze (Tennishalle) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen im Südteil der Gesamtfläche zulässig.
- (2) Die Tennisplatzanlagen dürfen im Wesentlichen nur zum Zweck der Ergänzung der gem. §2 Abs.1 dieser Satzung in SO1 und bzw. oder SO2 zulässigen gewerblichen Einrichtungen errichtet und betrieben werden. Im Falle nicht ausreichender Nutzung können Ausnahmen von der an SO1 und SO2 zweckgebundenen Benutzung zugelassen werden.
- (3) Nebenanlagen sind im baulichen Zusammenhang mit der Tennishalle zulässig.  
Nebenanlagen geringen Umfangs können auch in räumlichem Zusammenhang mit den Freiplätzen errichtet werden.

## §5

### Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

- (1) Bauliche Anlagen dürfen nicht errichtet werden.
- (2) Die bisherigen Wiesenflächen sind weiterhin landwirtschaftlich zu nutzen.  
Die gegebenen Hochwaldflächen sind durch Plenterbewirtschaftung in ihrem Bestand als Hochwald zu erhalten.  
Die bisherige Verteilung von Wald- und Wiesenflächen darf nicht durch Rodung oder Aufforstung geändert werden.
- (3) Die Errichtung von Spazierwegen ist zulässig, soweit dies, die landwirtschaftliche Nutzung nicht beeinträchtigt. Neue Fahrwege, Stellplätze, Lagerplätze oder sonstige Geländeänderungen dürfen nicht vorgenommen werden.

## §6

### Einfriedungen

- (1) Einfriedungen im Bereich von SO1 und SO2 und der Flächen für Tennisplatzanlagen (TP), insbesondere zur gegenseitigen Abtrennung einzelner Teilbereiche sind unzulässig.
- (2) Von Abs.1 abweichend darf eine Einfriedung errichtet werden zwischen den Flächen SO1, SO2 und dem Südteil der Fläche TP einerseits sowie den Flächen L/F, dem Nordteil der Fläche TP und dem Gemeindegebiet Rieden andererseits.
- (3) Von Abs.1 abweichend darf auf dem Flurstück 168/72 eine Fläche von max. 8000qm als Umgriff des zulässigen Wohnhauses eingefriedet werden.
- (4) Als Einfriedung gem. Abs. 2 und 3 ist ein ortsüblicher Holzzaun von max. 1,20m Höhe zulässig.
- (5) Von Abs.1 abweichend darf der unmittelbare Spielbereich der Tennisfreianlage eine für Tennisplätze übliche Einzäunung erhalten.
- (6) Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (L/F) dürfen nur Einfriedungen errichtet werden, soweit dies für die landwirtschaftliche Nutzung erforderlich ist. Als Art der Einfriedung sind nur ortsübliche Zäune zulässig.

§7  
Grünordnungsplan

- (1) Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Grünordnungsplan, gefertigt vom Landratsamt Ostallgäu, Sachgebiet 43, datiert 21.1.76 ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Die in der Grünordnungsplanzeichnung vorgesehenen Bäume und Sträucher sind in den vorgeschriebenen Arten und Größen zu pflanzen. Ausser den festgesetzten Gehölzarten dürfen nur Bäume und Sträucher gepflanzt werden, die im ehem. Landkreis Füssen wild vorkommen.  
Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege, Stellplätze angelegt werden, zu begrünen. Der eingezeichnete vorhandene Baum und Waldbestand ist zu erhalten.

§8  
Zuwiderhandlungen

Zuwiderhandlungen gegen Vorschriften dieser Satzung, die aufgrund von Art. 107 BayBO erlassen sind, können bei vorsätzlichem oder fahrlässigem Handeln nach Art. 105 BayBO mit einer Geldbusse bis zu 100 000.- DM belegt werden.

§9  
Bisherige Bebauungsplanfestsetzungen

Die Festsetzungen der "Änderung des Bebauungsplan Enzensberg, Gemeinde Hopfen am See", genehmigt durch Verfügung des Landratsamtes Füssen vom 24.05.1968 Nr. B4 – H/e sowie von sonstigen bisher noch rechtskräftigen Bebauungsplänen für das Gebiet Enzensberg treten mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Hopfen am See für das Gebiet Enzensberg-Nord ausser Kraft, jedoch nur insoweit, als der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes betroffen wird.

§10  
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gem. § 12 BbauG rechtsverbindlich.

Hopfen am See, den 24.06.1976

(Moser)  
1. Bürgermeister

*Am 24.01.1977 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln allgemein bekannt gemacht.*