



Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 2 Enzensberg – Nord 1. Änderung Satzung



Die Stadt Füssen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bek. vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) nach ordnungsgemäßer Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landratsamt Ostallgäu folgende 1. Änderung des Bebauungsplanes Hopfen am See Nr. 2 für das Gebiet „Enzensberg-Nord“ als

SATZUNG

§ 1

Inhalt der 1. Änderung

Für das Gebiet der Änderung gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan i. d. F. vom 31.05.1989.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als:

1. Sondergebiet Klinik (SO Klinik) gemäß § 11 BauNVO.
Zulässig sind Sanatorien und Krankenhausanstalten einschließlich der erforderlichen medizinischen Behandlungseinrichtungen. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und –leiter.
2. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 – 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke) werden Bestandteil des Bebauungsplanes.
Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
3. Für das Gebiet des Geltungsbereiches wird gemäß § 22 BauGB festgesetzt, daß Die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohneigentumsgesetzes – WEG), von Wohnungserbbaurecht oder Teilerbbaurecht (§ 30 WEG) und von Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) der Genehmigung unterliegt.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Baugrenzen und Geschosßzahlen bestimmt.
2. Die in die Planzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschoße gelten als Höchstgrenze. Sie dürfen nicht überschritten werden.
3. Die Anzahl der Betten wird im Bereich des Sondergebietes Klinik auf höchstens 580 Betten beschränkt.



Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 2 Enzensberg – Nord 1. Änderung Satzung



4. Wandhöhen:

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

Bei zulässiger 2-geschoßiger Bebauung: max. 6,5 m

Bei zulässiger 5-geschoßiger Bebauung: max. 18,0 m

Bei zulässiger 7-geschoßiger Bebauung: max. 20,0 m

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

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

§ 4

Gestaltung der Gebäude

1. Gebäude sind in Grund- und Aufriß der Neigung des ursprünglichen Geländes anzupassen.
2. Große Baukörper sind durch Gliederung im Grund- und Aufriß sowie im verwendeten Material maßvoll aufzulockern.
3. Grelle und glitzernde Baustoffe dürfen nicht verwendet werden.
4. Hauptgebäude mit 3 und mehr Geschoßen müssen Flachdächer erhalten.
Hauptgebäude mit 1 oder 2 Geschoßen müssen Satteldächer von 18° bis 22° Neigung sowie Ziegeleindeckung erhalten.
5. Bei Satteldächern sind Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Gauben) sowie liegende Dachfenster über 0,3 m² Größe unzulässig.
6. Zweigeschoßige Gebäude dürfen nicht mehr als 0,30 m Kniestock erhalten.

§ 5

Gestaltung des Geländes

Abgrabungen und Anböschungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zum natürlichen Gelände hin sind weiche Anschlüsse herzustellen.

§ 6

Einfriedungen

1. Einfriedungen im Bereich vom SO Klinik sind unzulässig.
2. Im Bereich außerhalb der Baugebietsflächen dürfen nur Einfriedungen errichtet werden, soweit dies für die landwirtschaftliche Nutzung erforderlich ist.
3. Als Einfriedung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 168/72 und 168/102 ist nur ein ortsüblicher Holzzaun von maximal 1,20 m Höhe zulässig. Der Umgriff ist auf das für die Nutzung notwendige Maß zu beschränken. Einfriedungen zur freien Landschaft sind mit heimischen Feldgehölzen nach § 7 Ziffer 1 – Grünordnung – dicht einzupflanzen. Die aufzubauenden Waldrandbereiche im Süden und Osten des Grundstücks Fl.Nr. 168/72 dürfen auch bei Einfriedungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.



Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 2 Enzensberg – Nord 1. Änderung Satzung



§ 7 Grünordnungsplan

1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen „Uferschutzstreifen mit aufzubauender Hochstaudenflur und Ufergehölzen“ sind mit Gehölzen folgender Art abschnittsweise zu bepflanzen.

Bäume:		Größe:
Fraxinus excelsior	- Esche	Heister 2xv o.B., 150/200
Prunus avium	- Vogelkirsche	„
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	“
Alnus glutinosa	- Grauerle	“

Sträucher:		Größe:
Viburnum opulus	- Wasserschneeball	2xv., o.B. 60/80
Eunoymus europ.	- Pfaffenhütchen	“
Salix purpurea	- Korbweide	“
Rhamnus frangula	- Faulbaum	“

Der 5 m breite Uferschutzstreifen ist nicht zu düngen. Nicht bepflanzte Flächen bleiben der natürlichen Entwicklung überlassen, mit dem Ziel, daß sich hier eine Hochstaudenflur am Bach einstellen kann.

2. Die in der Planzeichnung festgesetzten, in Mischwald umzubauenden privaten Waldflächen sind mit Gehölzen folgender Art und Größe gruppenweise zu durchmischen:

		Größe:
Fagus silvatica	- Buche	Heister 2xv, 150/200 Pflanzenabstand 2 x 2 m
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	“
Ulmus glabra	- Berg-Ulme	“
Fraxinus excelsior	- Esche	“
Prunus avium	- Vogelkirsche	“

3. Die in der Planzeichnung festgesetzten aufzubauenden Waldrandbereiche sind gemäß Planzschema Grünordnungsplan herzustellen.
4. Die in der Planzeichnung festgesetzten umzubauenden Vorwaldbestände sind nach 5 – 10 Jahren auf den Stock zu setzen. In den Pionierbestand sind die künftigen Hauptbaumarten (siehe 2.) einzubringen.
5. Die umzubauenden Fichtenwälder auf Moor sind gemäß der potentiellen natürlichen Vegetation umzuwandeln.
6. Die in der Planzeichnung festgesetzte Baum- und Strauchpflanzung auf Moorboden ist mit Gehölzen folgender Art und Größe zu bepflanzen:

Am Bach:	Größe:	
Alnus glutinosa	- Erle	Heister 2xv. 150/200
Fraxinus excelsior	- Esche	“
In der Fläche:		
Alnus glutinosa	- Erle	Heister 2xv. 150/200
Betula pubescens	- Birke	“
Picea abies	- Fichte	3xv., m.B., 125/150
Pinus silvestris	- Kiefer	“
Prunus avium	- Vogelkirsche	“
Rhamnus frangula	- Faulbaum	STr. 60/80
Salix aurita	- Öhrchenweide	“
Ribes nigrum	- Schwarze Johannisbeere	“
Viburnum opulus	- Wasserschneeball	“



Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 2 Enzensberg – Nord 1. Änderung Satzung



7. Die in der Planzeichnung festgesetzte zu begrünende Dachfläche ist als naturbelassener Magerrasen auszubilden.
8. Die umzubauenden Wälder sind wegen der hohen Wilddichte mit einem Wildschutzzaun (Zaunhöhe 2,20 m) einzuzäunen.
9. Der windwurfgefährdete Fichtenbestand südwestlich der Parkgarage ist um 20 m zurückzunehmen und die freiwerdende Fläche mit einem 7 m tiefen Strauchgürtel (Sträucher und Halbstämme aus heimischen Gehölzen insbesondere Wildkirsche) als Waldgürtel und dahinterliegend einen Mischwald aus Buchen (80%), Tannen und Fichten aufzubauen.
10. Ableitung von Oberflächen- und Hangwasser.
Oberflächen- und Hangwasser sind durch gesicherte Offengräben schadlos abzuführen.
11. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 168/72 sind Stellplätze u. dgl. in wirksamer Weise dicht abzapflanzen, in kleine Gruppen zu gliedern und mit Bäumen zu durchgrünen. Außerdem ist die Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren.
12. Jedem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab von mind. 1 : 200 beizufügen. Er bedarf der Genehmigung der Kreisverwaltungsbehörde.
13. Für das Grundstück der Fachklinik Enzensberg wird das Landratsamt Ostallgäu durch Abschluß eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit der Fachklinik die Verpflichtung zur Ausführung des Grünordnungsplanes begründen. Dieser Vertrag muß spätestens vor Erteilung einer baurechtlichen Einzelgenehmigung abgeschlossen werden.

§ 8

Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten für den Geltungsbereich der 1. Änderung die Festsetzungen der Planzeichnung und des Textteiles des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes, beide genehmigt am 29.12.1976, außer Kraft.

Stadt Füssen, 18.12.1989

Wanner, 1. Bürgermeister.

Amtliche Bekanntmachung in der Allgäuer Zeitung vom 22.03.1990