



# Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 3 Enzensberg - Mitte Satzung



Festsetzung durch Text

## 1. Art der baulichen Nutzung

- 1,1 Das Baugebiet ist gem. Planzeichnung in die mit WA1, WA2 und SO bezeichneten Gebiete unterteilt.
- 1,2 WA 1 und WA2 sind Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.  
Unzulässig: Anlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO
- 1,3 SO ist Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO  
Zulässig: Betriebe des Kur- und Beherbergungsgewerbes mit mindestens 30 Betten pro Einheit.  
Ausnahmsweise zulässig: Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Betriebspersonal sowie Anlagen für gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke.
- 1,4 Für den Bereich des Flurstücks 144/23 sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 4 Abs. 4 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2,1 WA2: GRZ=0,30; GFZ=0,40
- 2,2 WA1: GRZ=0,30; GFZ=0,60
- 2,3 SO : GRZ=0,20; GFZ=0,40

## 3. Zahl der Vollgeschosse, Wandhöhen

- 3,1 WA2: I Vollgeschoß, Wandhöhe max. 4,0 m
- 3,2 WA1: II Vollgeschosse als Höchstgrenze Wandhöhe max. 6,5 m
- 3,3 SO : II+U Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe max. 9,0 m
- 3,4 Es bedeutet Wandhöhe = Abstand von Oberkante nat. Terrain bis Oberkante Fußpfette, gemessen an der Talseite.
- 3,5 Es bedeutet U = Untergeschoß talseits freiliegend, bergseits als Kellergeschoß.

## 4. Bauweise

- 4,1 Es gilt die offenen Bauweise
- 4,2 Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen sind gem. Festsetzung durch Planzeichen zulässig.

## 5. Garagen, sonstige Nebengebäude, Grundstückszufahrten

- 5,1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der Flächen für Garagen zulässig.
- 5,2 Garagen können bei Wohngebäuden ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn dies zur Bewältigung von Hanggelände in gestalterischer und verkehrsmäßiger Hinsicht geboten ist.
- 5,3 Garagen müssen mind. 5,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein. Zufahrtsflächen unter 7 m Tiefe dürfen nicht eingefriedet werden.
- 5,4 Grundstückszufahrten dürfen 6 m Breite nicht überschreiten.
- 5,5 Sonstige Nebengebäude sind in WA1 und WA2 nur bis zu einer Gesamtfläche von 12 m<sup>2</sup> zulässig. Sie sind entweder mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung abzustimmen oder in den Hauptkörper einzubeziehen.
- 5,6 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen und die sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
- 5,7 Stellplätze für Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen, außer Besucherstellplätze, sind in der Form von Garagen bzw. Tiefgaragen zu errichten.



# Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 3 Enzensberg - Mitte Satzung



## 6. Gestaltung

- 6,1 Dächer: Satteldächer, Dachneigung 18° - 23°  
dunkelbraun engobierte Dachplatten.
- 6,2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (pos. und neg. Dachgauben) sind unzulässig.  
Dachflächenfenster dürfen nicht mehr als 0,30 m<sup>2</sup> groß sein.
- 6,3 Kniestock: max. 0,30 m  
Als Kniestock gilt der Abstand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette.
- 6,4 Garagen können ausnahmsweise Flachdächer erhalten, wenn dies sich gestalterisch in die übrige Planung einfügt.
- 6,5 Baustoffe und Anstriche mit grellen Farben oder glitzernder Oberfläche dürfen im äußeren Erscheinungsbild nicht zur Anwendung kommen.

## 7. Einfriedungen

- 7,1 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen: Hanichelzaun, natürliche Tönung, ohne Sockel, Höhe max. 0,90 m, vor den Pfosten durchlaufend, Zaunabtreppungen entsprechend dem Geländeverlauf sind unzulässig, Böschungsmauern sind auf das notwendige Maß zu beschränken.  
Ausnahmsweise zulässig: Natursteinmauern, lebende Hecken, wenn dies die Geländeverhältnisse begründen und gestalterisch nichts entgegensteht.
- 7,2 Zwischenzäune: Höhe max. 0,80 m  
Zulässig: Maschendrahtzäune, dunkel getönt.

## 8. Terrassen und Anböschungen

Abgrabungen und Anböschungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und dem natürlichen Geländeverlauf anzugleichen. Insbesondere sind weiche Übergänge herzustellen.

## 9. Mülltonnen

Mülltonnen sind so aufzustellen, bzw. baulich unterzubringen, daß von der Straße aus keine Einsicht besteht.

## 10. Bepflanzung

Bebaute Grundstücke müssen eine Baum- und Strauchbepflanzung erhalten.

## 11. Antennen

Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung müssen Sammelantennen errichtet werden.

## 12. Bisherige Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des gegebenen Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Enzensberg, genehmigt vom Landratsamt Füssen am 24.5.1968 Nr. –B4-H/e sowie alle sowie alle sonstigen Festsetzungen durch Bebauungsplan, jeweils beschränkt auf das Gebiet des Geltungsbereiches des gegebenen Bebauungsplanes außer Kraft.



# Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 3 Enzensberg - Mitte Satzung



*Die Gemeinde Hopfen am See hat die Genehmigung des Bebauungsplanes am 22.10.1977 durch Anschlag an den Gemeindetafeln ortsüblich bekannt gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.*