



Bebauungsplan Weißensee Brand Satzung inklusive 1. Änderung



Textteil

1. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 Bestandteile

- 1) Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung des Architekten BDA Dipl. –Ing. Regierungsbaumeister Klaus Immich, Zorneding, vom 15.05.1985, in der letztgültigen Fassung vom 18.12.1986 mit den darauf verzeichneten schriftlichen und textlichen Festsetzungen und der Begründung.
- 2) Der Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten BDLA Dipl.-Ing. Walter Blendermann, Eurasburg-Berg, wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 1) Das Neubaugebiet wird als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung – BauNVO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.11.1977 (BGBl I S. 1763) festgesetzt.
- 2) Das bebaute Grundstück im nördlichen Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 3) Die Ausnahmen der §§ 3 und 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.
- 4) Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß im WR jedes auf einem eigenen Flurstück stehende Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen enthalten darf.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte dürfen nicht überschritten werden.

§ 5 Bauweise

- 1) Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gilt offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO.



Bebauungsplan Weißensee Brand Satzung inklusive 1. Änderung



§ 6 Zahl der Vollgeschoße

- 1) Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde in der Planzeichnung festgesetzt.
- 2) Bei der Festsetzung „I + D“ muß das Obergeschoß im ausgebauten Dachraum liegen. Die Höhe des Kniestocks darf, an der Innenwand bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut gemessen, höchstens 1,50 m betragen. Das Obergeschoß darf in diesem Fall zum Vollgeschoß werden.
- 3) Bei der Festsetzung „U + I“ enthält das Wohngebäude ein Untergeschoß, das gem. Art. 2 Abs. 4 Satz 2 BayBO zum Vollgeschoß werden kann. Für die Höhe des Kniestocks gilt Abs. 4.
- 4) Bei der Festsetzung „II“ darf das zweite Vollgeschoß kein Dachgeschoß sein. Die Höhe des Kniestocks darf höchstens 40 cm betragen. Die Kniestockhöhe wird an der Innenwand bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut gemessen.
- 5) Bei Garagen, deren Dach nicht in das abgeschleppte Dach des Hauptgebäudes einbezogen werden kann, darf die Höhe des Kniestocks höchstens 30 cm betragen. Die Kniestockhöhe wird an der Innenwand bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut gemessen.

§ 6 Zahl der Vollgeschoße

(Neufassung gültig ab 28.01.1993 nur für den Änderungsbereich)

- 1) Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde in der Planzeichnung festgesetzt.
- 2) Bei der Festsetzung „I + D“ muß das Obergeschoß im ausgebauten Dachraum liegen. Die Höhe des Kniestocks darf, an der Innenwand von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren gemessen, 1,40 m betragen. Das Obergeschoß darf in diesem Fall zum Vollgeschoß werden.
- 3) Bei der Festsetzung „U + I“ enthält das Wohngebäude ein Untergeschoß, das gem. Art. 2 Abs. 4 Satz 2 BayBO zum Vollgeschoß werden kann. Für die Höhe des Kniestocks gilt Abs. 4.
- 4) Bei der Festsetzung „U + I“ darf das zweite Vollgeschoß kein Dachgeschoß sein. Die Höhe des Kniestocks darf höchstens 40 cm betragen. Die Kniestockhöhe wird an der Innenwand zwischen Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren gemessen.
- 5) Bei Garagen, deren Dach nicht in das abgeschleppte Dach des Hauptgebäudes einbezogen werden kann, darf die Höhe des Kniestocks höchstens 30 cm betragen. Die Kniestockhöhe wird an der Innenwand bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut gemessen.

Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, genehmigt von der Regierung von Schwaben mit Bescheid vom 14.01.1987 Nr. 420-4622/201.9 und durch Bekanntmachung am 02.01.1989 in kraft getreten; sie werden übernommen und gelten weiter.



Bebauungsplan Weißensee Brand Satzung inklusive 1. Änderung



§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen keine Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden.

§ 8 Gebäudestellung, Baukörper, Höhenlage der Gebäude

- 1) Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten.
- 2) Bei der Errichtung der Gebäude darf die natürliche Geländeoberfläche nur für die Garageneinfahrten geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.
- 3) Anschüttungen zur Anlage von Terrassen und Abgrabungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Geländeverlauf dies unbedingt erfordert. Der Eingriff in das Gelände ist auf das Mindestmaß zu beschränken.
- 4) Bei geneigten Grundstücken darf die Gebäudehöhe auf der Talseite maximal 6 m betragen. Als Gebäudehöhe gilt dabei das Maß von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- 5) Die Oberkante des Garagenbodens darf höchstens 50 cm über oder unter der fertigen Oberfläche der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Dasselbe gilt für das zur Erschließungsstraße liegende Eingangstor.

§ 9 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

- 1) Werden zwei Wohngebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergesetzt, so sind sie mit gleicher Dachneigung, gleichem Dachdeckungsmaterial, gleicher Traufhöhe und gleichen Außenwänden zu versehen. Dasselbe gilt für Garagen und Nebengebäude, die an der Grundstücksgrenze aneinandergesetzt werden sollen.
- 2) Fenster und Außentüren: Ausführung nur in Holz. Fenster und Fenstertüren von einem Rohbaumaß von mehr als 1,10 m Breite sind zumindest derart mit senkrechten Sprossen zu unterteilen, daß die einzelnen Glasflächen höchstens 0,70 m breit sind.
- 3) Fenster und Fenstertüren mit einer Breite (Rohbaumaß) von 0,50 m bis 2,0 m müssen Fensterläden erhalten.
- 4) An- und Nebenbauten sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen und möglichst unter das abgeschleppte Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen.
- 5) Garagenzufahrten sind mit Granit- oder Porphyrkleinstein 9/11 cm zu pflastern. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten anzuordnen. Der Pflanzstreifen muß je Grundstück eine Breite von mind. 50 cm aufweisen. Die Zufahrtsbreite zu Garagen darf pro Grundstück maximal 3,0 m betragen.
- 6) Die Lage der Garagenzufahrten wurde in der Planzeichnung festgesetzt.



Bebauungsplan Weißensee Brand Satzung inklusive 1. Änderung



§ 10 Dächer

- 1) Die zulässige Dachneigung wird mit 23 – 27 Grad festgesetzt.
- 2) Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder gleichfarbigen Betonziegeln zu decken.
- 3) Der First des Satteldachs muß in Gebäudemitte verlaufen.
- 4) Die Dächer über Garagen und Anbauten müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude erhalten.
- 5) Der Dachüberstand hat bei Hauptgebäuden an allen Seiten mindestens 1,00 m, bei Nebengebäuden an allen Seiten mindestens 0,60 m betragen.
- 6) Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind unzulässig. Liegende Dachfenster sind insoweit zulässig, als sie in der Summe ihrer Breiten ein Fünftel der Dachlänge nicht überschreiten und je Fenster nicht breiter als 1,0 m sind. Als Dachlänge gilt die Entfernung der Giebelwände am geschlossenen Hauptbaukörper.

§ 11 Außenwände

- 1) Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Wandflächen oder Flächen mit senkrechter Holzverschalung vorzusehen. Andere Materialien wie Glasbausteine, Kunststoffe, Asbestzementplattenverkleidungen o.ä. sind nicht zulässig.
- 2) Die Putzflächen sind weiß zu streichen, die Holzflächen mittelbraun, auf keinen Fall schwarzwirkend zu streichen.

§ 12 Grünordnung

- 1) Die in der Planzeichnung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft gekennzeichneten Flächen sind im Landschaftsplan der Stadt Füssen als Biotope dargestellt. Die Beweidung der Streuwiese ist einzustellen, die Fläche ist jährlich einmal zu mähen.
- 2) Die in der Planzeichnung auf dem Baugrundstück eingetragenen und zu pflanzenden Bäume sind spätestens in der nächsten auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode zu pflanzen und zu unterhalten.

§ 13 Einfriedungen

- 1) Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1 m über Oberkante Gehweg bzw. natürliches Gelände nicht überschreiten.
- 2) Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen dürfen keine Einfriedungen errichtet werden.
- 3) Darüber hinaus dürfen Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen nur aus mittelbraun eingelassenen Holzlatenzäunen mit senkrecht stehenden Holzlaten bestehen. Die Zaunsäulen sind hinter die durchlaufenden Zaunfelder zu setzen. Sockelmauern sind nicht zulässig.



Bebauungsplan Weißensee Brand Satzung inklusive 1. Änderung



3. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

nach Art. 89 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu DM 100.000,-- (einhunderttausend Deutsche Mark) belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Satzung zuwiderhandelt.

§ 15 Inkrafttreten der Satzung (§12 BbauG)

Diese Satzung wird gemäß § 12 BbauG mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 02. Januar 1989 gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.

Die Durchführung der vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB, der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Weißensee-Brand“ wurde gemäß § 12 2. Halbsatz BauGB ortsüblich am 28.01.1993 bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.