

**30.10.2009****EINBEZIEHUNGSSATZUNG**  
**gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB**  
**(textliche Festsetzungen)****Erkenbollingen**  
**Stadt Füssen**

Die Stadt Füssen erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), des Art. 7 und 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. März 2006 GVBl. S. 120, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 466), des Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.12.2006 (GVBl. 2006 S. 975) folgende Einbeziehungssatzung in Erkenbollingen/ Stadt Füssen als

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG**

Mit der Einbeziehungssatzung Erkenbollingen soll am nordöstlichen Bereich von Erkenbollingen eine dreiecksförmige Grundstücksteilfläche, die zwischen bebauten Flächen liegt, mit in die bebaubare Fläche einbezogen werden, um eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus zu ermöglichen.

**A) FESTSETZUNGEN****1. Allgemeine Vorschriften****§1****Inhalt der Einbeziehungssatzung**

Für das Gebiet der Einbeziehungssatzung Erkenbollingen gilt die vom Architekturbüro Dorothea Babel-Rampp Architektin Dipl. Ing. Stadtplanerin Stapferweg 17, 87459 Pfronten ausgearbeitete Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 vom 30.10.2009 , die zusammen mit den nachfolgenden, textlichen Festsetzungen und der Begründung die Einbeziehungssatzung bildet.

**2. Planungsrechtliche Vorschriften****§ 2****Art der baulichen Nutzung**

- (1) Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich der der Einbeziehungssatzung wird gemäß der Baunutzungsverordnung §1 Abs. 3 als Baugebiet Dorfgebiet (MD) i. S. d. § 5 BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle,

soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Tankstellen nach § 5, Absatz 2 Nr. 5, 7 und 9 BauNVO.

- (2) Für das Gebiet des Geltungsbereiches wird gemäß § 22 BauGB festgesetzt, dass die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§1 des Wohnungseigentumsgesetzes WEG) von Wohnungserbbaurecht oder Teilerbbaurecht (§30 WEG) und von Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§31 WEG) der Genehmigung unterliegt.

### **§ 3**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Die in den Planzeichnungen eingetragenen GRZ und GFZ werden als Höchstgrenzen festgesetzt.
- (2) Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Oberkante Fußpfette des Dachstuhles. Die Wandhöhe darf nicht an Vorsprüngen gemessen werden.

### **§ 4**

#### **Bauweise**

- (1) Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- (2) Es sind pro Gebäude 2 Wohnungen für Dauerbewohner mit Hauptwohnsitz zulässig. Abweichend hiervon sind pro Gebäude auch eine Wohnung für Dauerbewohner mit Hauptwohnsitz und eine Ferienwohnungen zulässig.

### **§ 5**

#### **Garagen, Nebengebäude und Stellplätze**

- (1) Garagen dürfen nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden. Zulässig ist auch eine bauliche Erweiterung (Fortführung) des Garagenbauvorhabens in das angrenzend festgesetzte Hauptbaufeld.
- (2) Nebengebäude größer als 6 m<sup>2</sup> sind außerhalb der Baugrenzen und als selbständige Gebäude nicht zulässig.
- (3) Die Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden dürfen traufseitig am höchsten Punkt 2,60 m nicht überschreiten. Gemessen wird an der Außenwand von Oberkante Fertigfußboden bis OK Fußpfette. Garagen und Nebengebäude sind erdgeschossig auszuführen.
- (4) Eine überschüttete Garage (Tiefgarage) ist nicht zulässig.
- (5) Pro Wohneinheit (Bewohner mit Hauptwohnsitz) sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei Ferienwohnungen ist 1 Stellplatz pro Ferienwohnung auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagenvorplätze zählen nicht als Stellplätze.
- (6) Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind als wassergebundene Decke, als Schotterrasen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mindestens 2,5 cm anzulegen.

## **§ 6 Gestaltung der Gebäude**

- (1) Für sämtliche Gebäude (Ausnahme Garagengebäude) sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit der in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtung zugelassen.
- (2) 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.
- (3) Das Verhältnis von Gebäudebreite (Giebelseite) zu Gebäudelänge (Traufseite) soll mindestens 1 : 1,3 betragen.
- (4) Schräge Dachanschnitte sind unzulässig. Am Traufbereich ist 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).
- (5) 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 zum Hauptgebäude ausgebildet werden. Die flachst mögliche Dachneigung für Pultdächer beträgt 5°, damit auch im Obergeschoss des Wohnhauses eine Seitenbelichtung durch Fenster möglich ist. Die in § 5 Abs. 4 genannten Dachüberstände der Hauptgebäude gelten bei Nebengebäuden und Garagen verkleinert im Verhältnis der Gebäudegrößen zueinander.
- (6) Die Dacheindeckung hat in naturziegelroter Ziegeleindeckung zu erfolgen.
- (7) Ausgenommen von der Ausführung in naturziegelroter Farbe sind Solar- oder Photovoltaikanlagen. Diese sind in die Dachflächen (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 der Dachneigung sind nicht zulässig.
- (8) Dacheindeckungen aus Metall sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Metaldächer bei flach geneigten Garagen oder Nebengebäuden zulässig.
- (9) Gemäß Planzeichnung ist auf der Westseite des Gebäudes ein Schaugiebel herzustellen. Dieser ist von Balkonen freizuhalten und ist symmetrisch mit mindestens 3 Normalfenstern/-türen (mindestens 1 m x 1 m Ansichtsflächen) pro Geschoss über die gesamte Hausfront (beide Geschosse) aufzuteilen.
- (10) Erker und seitlich abgeschrägte Balkone, sowie massive Brüstungen und Balkonpfeiler sind gänzlich unzulässig.
- (11) Die Fassadengestaltung der Gebäude ist angepasst an die umgebende Bebauung mit weißen Putzflächen oder mit einer senkrechten Boden-Deckel Holzverschalung in naturfarbenen Tönen auszuführen.
- (12) Ausnahmsweise sind Kelleraußentreppenabgänge außerhalb der Baugrenze zulässig, sofern die Längsseite des Abgangs parallel zur Hauswand verläuft und ohne Abstand an die Hauswand anschließt.

## **§ 7 Dachaufbauten/Dacheinschnitte**

- (1) Dachaufbauten sind unzulässig.
- (2) Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

## **§ 8 Einfriedungen**

- (1) Garagenvorflächen und Stellplätze sind von Einfriedungen und Toren freizuhalten.
- (2) Einfriedungen zur öffentlichen Erschließungsstraße sind nur als einfacher und ortsüblicher Lattenzaun oder mit zwei waagrecht Brethern mit maximal 0,90 m Höhe zulässig. Betonsockel sind nicht zugelassen. Fundamente müssen mit dem Gelände bündig abschließen.
- (3) Dichte Heckenhinterpflanzungen sind entlang der Erschließungsfläche unzulässig.

## **§ 9 Aufschüttungen und Abgrabungen**

- (1) Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.
- (2) Die Höhensituierung des Gebäudes hat so zu erfolgen, dass das Gebäude im Süden im Mittel höchstens ebenerdig dem bestehenden Gelände verläuft und unter keinen Umständen höher liegt (NN Höhe Fertigfußboden Erdgeschoss  $\leq$  NN Höhe Bestandsgelände). Die Garagenhöhenlage kann aufgrund der Hantigkeit des Grundstücks bezogen auf die Erschließungsstraße höher gesetzt werden, so dass diese mindestens 50 cm tiefer sitzt als das Hauptgebäude.
- (3) Das Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen. Ausnahmsweise ist eine Böschung zur Erschließungsstraße aufgrund der Höhensituierung der Garage zulässig.
- (4) Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind unzulässig.

## **§ 10 Grünordnung**

- (1) Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen und Wege angelegt werden, einzugrünen.
- (2) Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern sind einheimische und den einheimischen ähnliche Arten zu wählen.

An der Nordost-Grenze – in der Planzeichnung als private Grünfläche gekennzeichnet – ist eine einreihige, gemischte Strauchbepflanzung anzulegen. Der Pflanzabstand der Sträucher darf maximal 1,00 m betragen, zur Grundstücksgrenze sind die gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen gemäß BayBO einzuhalten.

Strauchpflanzungen sind nach Möglichkeit mit folgenden Straucharten auszuführen:

Corylus avellana	-	Haselnuss
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Rosa canina	-	Hunds-Rose

- (3) Auf der Westseite des Gebäudes darf im Bereich der 20 kV-Freileitung nur eine Bepflanzung mit niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen erfolgen, so dass bei der Endwuchshöhe zwischen

Leiterseil und Pflanzung bei größtem Durchhang und maximaler seitlicher Ausschwingung der Leitung ein Mindestabstand von 2 Metern zwischen Leitung und Gehölz verbleibt.

- (4) Die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume sind spätestens bis zum 1. Mai des auf die Bezugsfertigkeit der Gebäude folgenden Jahres zu pflanzen. Die Lage der Baumstandorte ist in geringfügigem Umfang veränderlich. Die festgesetzten Gehölze sind vom entsprechenden Grundstückseigentümer zu pflegen und zu unterhalten. Eingegangene Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

Zum äußeren Rand der Fahrbahn der Erschließungsstraße hin sowie gegenüber dem landwirtschaftlichen Weg sind die Bäume mit einem Mindestabstand von 1,5 m zu pflanzen. Die straßenraumbildenden Einzelbäume entlang der Erschließungsstraße des Gebietes sind als Hochstämme mit einem Kronenansatz von mindestens 2,5 m Höhe vorgeschrieben.

Folgende Arten werden hierfür vorgeschrieben:

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Mindestpflanzgröße: Hochstamm/Stammbusch 3xv., m. B., 16-18

- (5) Obstbäume sind ausschließlich als einheimische, bewährte Obst-Hochstämme zu pflanzen, wie z.B.:
- Brettacher
  - Bohnapfel
  - Ernst Bosch
  - Gewürzluiken
  - Grahams Jubiläumsapfel
  - Jakob Fischer
  - Korbiniansapfel KZ3
  - Wettringer Traubenapfel
- Sowie in robusten Lokalsorten:
- Doppelte Phillipsbirne
  - Gelbmöstler
  - Gute Graue
  - Oberösterreichische Weinbirne

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 10-12

- (6) Geschnittene oder dichte Hecken sind als Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin nicht zulässig.
- (7) Die Einfahrten zu den Garagen sind bevorzugt mit wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen auszubilden, damit eine sachlich und fachlich einwandfreie Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers an Ort und Stelle möglich ist.
- (8) Zur Eingabeplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab von mindestens 1 : 200 vorzulegen, der konkrete Aussagen zu den Festsetzungen der Einbeziehungssatzung und insbesondere der Grünordnung enthält.

## B) HINWEISE

- (1) Eventuelle Lärm- und Geruchsimmissionen von umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben und aus der Bewirtschaftung von im Nahbereich des Gebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sowie aus dem landwirtschaftlichen Verkehr (auf der Erschließungsfläche und dem südlich angrenzenden Wirtschaftsweg) können nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf

hingewiesen, dass derartige Immissionen als ortsüblich zu bewerten sind und deshalb nach § 906 BGB hinzunehmen sind.

- (2) Bei Einreichung des Bauantrags sind Höhenlagepläne vorzulegen, die das vorhandene Gelände und die geplante Höhenlage des Gebäudes darstellen. Die exakte Höhenlage des Gebäudes muss vor Baubeginn durch eine Schnurgerüstabnahme des Landratsamtes festgelegt werden. In den Grundrissen und Schnitten sind Roh- und Fertigfußbodenhöhen anzugeben und es sind natürliches und geplantes Gelände einzutragen.
- (3) Auf den Dachflächen anfallendes Regenwasser ist soweit dies möglich ist, auf dem Grundstück zu versickern.
- (4) Zur Beurteilung und Sicherstellung der notwendigen VDE-gemäßen Sicherheitsabstände bezüglich der 20 kV-Freileitung ist das AÜW im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

### **§ 11 Inkrafttreten**

Die Einbeziehungssatzung Erkenbollingen der Stadt Füssen tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

Füssen, den 18.01.2010

.....  
Iacob, Erster Bürgermeister