

Die Stadt Füssen erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9,10,12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch G v. 21. Dez. 2006 (BGBl. I S. 3316), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 587), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. April 2000 (GVBl. S. 271) den Einfachen Bebauungsplan

A 25 E - Nordwestliche Altstadt vorhabenbezogene erste Änderung

als Satzung.
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung des Einfachen Bebauungsplanes "A 25 E - Nordwestliche Altstadt", rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 28. Juni 2004, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 6. Dezember 2007, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und dem von Stein + Buchholz Architekten, Füssen ausgearbeiteten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) in der Fassung vom 6. Dezember 2007 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigegefügt.

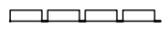
ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird der Einfache Bebauungsplan "A 25 E - Nordwestliche Altstadt", rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 28. Juni 2004, durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.
-  Maßzahl in Metern
- Die maximal zulässige Geschossfläche ergibt sich aus der Grundfläche pro Bauraum und der jeweils maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Der Bauraum ist die private Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen, Baulinien bzw. Linien zur Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und/oder unterschiedlicher Hauptfirstrichtung umgrenzt wird.
- III maximal drei Vollgeschosse
- Va maximal fünf Vollgeschosse, wobei das fünfte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
- GH = 815,2 m maximale Gebäudehöhe in Metern über Normal Null (m ü NN), gemessen am höchsten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut). Untergeordnete Bauteile dürfen die max. Gebäudehöhe überschreiten.
(Maßangabe in Klammern s.h. Hinweise)
- TH = 811,0 m maximale Traufhöhe in Metern über Normal Null (m ü NN), gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Untergeordnete Bauteile dürfen die max. Traufhöhe überschreiten.
(Maßangabe in Klammern s.h. Hinweise)
- Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen, außer für Keller, Tiefgaragen und dgl., sind nicht zulässig.
- MD Mansarddächer mit einer Dachneigung bis 62° für Hauptgebäude
- FD Flachdächer bis 18° für Hauptgebäude
- Für die Dachhaut von Hauptgebäuden mit Satteldächern bzw. Mansarddächern sind Tondachziegel (z. B. Falz- oder Biberschwanzziegel) in naturroten Tönen oder Kupferoberflächen zulässig.
- Als Dachüberstand sind an der Traufseite und am Ortgang max. 0,3 m zulässig.

-  Hauptfirstrichtung Hauptgebäude
-  Baugrenze
-  Baulinie
-  Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und/oder unterschiedlicher Hauptfirstrichtung
-  mit Geh- und Fahrrecht im EG zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche, Überbauung ab 1. OG zulässig
-  **abweichende Bauweise**
Die abweichende Bauweise a schreibt eine geschlossene Bauweise mit Grenzbebauung auf der rückwärtigen Grenze des Bauraumes vor, soweit dies durch Baugrenzen bzw. -linien ermöglicht oder vorgesehen ist. Der Bezugspunkt zur Bestimmung der rückwärtigen Grenze des Bauraumes ist die Straßenfront, der das Gebäude zugeordnet ist. Bezugsraum zur Definition der Bauweise sind die durch die Linien zur Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und/oder unterschiedlicher Hauptfirstrichtung umgrenzten privaten Grundstücksflächen (Bauraum).
- Bei Grundstücken, für die eine Grenzbebauung festgesetzt ist, sind im Falle der Grenzbebauung keine Fensteröffnungen an der zu der Grenzbebauung vorgesehenen Gebäudeseite zulässig.
-  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
-  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- eingehauste Tiefgaragenzufahrt im Sinne Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) 2008
-  Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage
-  Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG - Lärmarme bauliche Ausführung der Tiefgaragenzufahrt

Zur lärmarmen baulichen Ausführung der eingehausten Tiefgaragenzufahrt ist die Verwendung von lärmarmen Garagentoren, die lärmarme Ausführung von überfahrbaren Regenrinnen und Einbauten sowie lärmarme Ausführung der Rampenoberfläche erforderlich (s.h. Hinweise).
- Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, als sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind.

Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen

-  Bereich, in dem der einfache Bebauungsplan, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 28. Juni 2004, weiterhin rechtsverbindlich bleibt.
-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  bestehende Gebäude
-  zu entfernende Gebäude/Gebäudeteile
-  Flurstücksnummer
-  Erdgasleitung mit Bezeichnung (unterirdisch) der Erdgas Allgäu Ost GmbH & Co.KG
-  Höhenangaben in Metern über bestehendem Gelände
-  Verlauf der Baugrenze außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
-  Verlauf der Baulinie außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

10. Für alle Bauvorhaben ist eine Genehmigung nach Artikel 7 und 15 des Denkmalschutzgesetzes erforderlich.

11. Bei allen Bodeneingriffen im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein von Bodendenkmälern zu rechnen. Es wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Alle Beobachtungen und Funde (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Erklärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden. Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

12. Es wird auf die von der Stadt Füssen erlassenen Satzungen

- Satzung über die Zulässigkeit und die Gestaltung von baulichen Anlagen (1. August 1984)
- Satzung zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes vor verunstaltender Außenwerbung in der Stadt Füssen (1. August 1984)

hingewiesen. Werden durch den vorliegenden Bebauungsplan von diesen Satzungen abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgebend.

13. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Anhaltswerte für Innenschallpegel der verschiedenen Raumarten wie z.B. Schlaf-, Wohn-, und Arbeitsräume (vgl. VDI 2719) durch einen Nachweis gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" für die erforderlichen bewerteten, resultierenden Schalldämm-Maße der Gebäudeaußenbauteile im Hinblick auf die im Bebauungsplangebiet herrschenden bzw. auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen zu erbringen.

14. Es wird empfohlen, Entlüftungsanlagen der Tiefgarage auf dem Dach des Gebäudes des südlichen Bauraumes der Flurstücksnummer 521 anzuordnen.

15. Für die Festsetzung zur lärmarmen baulichen Ausführung der Tiefgaragenzufahrt innerhalb der umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG wird folgende Ausführung empfohlen:
> Verwendung von Sektional- oder Schwingtoren als lärmarme Garagentore
> Verwendung von verschraubten Gusseisenplatten zur lärmarmen Ausführung von überfahrbaren Regenrinnen
> Verwendung von nicht geriffeltem Gussasphalt zur lärmarmen Ausführung der Rampenoberfläche
Auf die entsprechenden Empfehlungen der Parkplatzlärmstudie 2007 des Bayerischen Landesamt für Umwelt wird hingewiesen. (s.h. Begründung Pkt. 6)

16. Es wird empfohlen, für die Durchfahrt im Bereich der Überbauung der Flurstücksnummer 4109 lärmabsorbierende Materialien zu verwenden.