



Bebauungsplan N 8 – In der Bildsaul

1. Änderung Satzung



Stadt Füssen, Landkreis Ostallgäu
Bebauungsplan
Füssen N 8 – In der Bildsaul – 1. Änderung

Die Stadt Füssen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.1994 (BayRS 2020-1-1-I) folgenden anzeigepflichtigen Bebauungsplan Füssen N 8 „In der Bildsaul“ als

Satzung

§ 1 Inhalt

Für das Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes gilt die vom Architekturbüro Stein + Winkelmann, Füssen, ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i.d.F. vom 22.12.1998.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt als:
 - Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO.
Zulässig sind jedoch nicht
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
Zulässig sind jedoch nicht
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
2. Für das Gebiet des Geltungsbereiches wird gem. § 22 BauGB festgesetzt, daß die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), von Wohnungserbbaurecht oder Teilerbbaurecht (§ 30 WEG) und von Dauerwohnungsrecht (§ 31 WEG) der Genehmigungspflicht unterliegt.



Bebauungsplan N 8 – In der Bildsaul

1. Änderung Satzung



§ 3

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen, Geschosflächenzahlen und Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.
Auf die GRZ anzurechnen sind:
 - Terrassenflächen
 - Stellplätze und Garagen
 - Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
 - Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO
 - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
2. Die in der Planzeichnung eingetragenen Grund- (GRZ), Geschosflächen- (GFZ) und Vollgeschossezahlen gelten als Höchstgrenze. Sie dürfen nicht überschritten werden.
3. Bei den Wandhöhen, gemessen an der Außenwand ab natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche bis UK Dachschalung, gilt als Höchstgrenze:
 - a) bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen: 6,50 m
 - b) bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen: 9,20 mAus städtebaulichen Gründen darf bei Gebäuden auf dem Grundstück 1364/6 mit 1 m Kniestock die Wandhöhe 6,80 m betragen.

§ 4

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

1. Für die bebaubaren Bereiche gilt die offene Bauweise.
2. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenze durch unterirdische Tiefgaragen und deren Abfahrtseinhausungen ist zulässig.

§ 5

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

1. Der Mindestabstand von Garagen, Carports und Einhausungen von TG-Zufahrten zur Straße beträgt 5 m.
2. Garagenzufahrten sowie Vor- und Stellplätze dürfen nicht vollständig versiegelt werden. Sie sind als wassergebundene Decke, als Magerrasen/Trittrassen oder mit Granit- oder Porhyrkleinsteinen (8/10 cm) anzulegen. Die Breite der Zufahrten darf 3 m bei Einzelgaragen und 6 m bei Doppelgaragen nicht überschreiten. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist zwischen den Zufahrten ein Pflanzstreifen anzuordnen. Der Pflanzstreifen muß je Grundstück eine Breite von mind. 0,50 m aufweisen.

§ 6

Einfriedungen

1. Einfriedungen sind mit senkrechten Holzlatten oder waagrechten Brettern auszuführen. Durch Hecken eingegrünte Drahtzäune sind zugelassen. Die max. Höhe von Einfriedungen darf 0,9 m nicht überschreiten. Sockelmauern sind nicht zulässig.
2. Pfeiler für Gartentüren und Tore dürfen nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,0 m und in gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.



Bebauungsplan N 8 – In der Bildsaul

1. Änderung Satzung



§ 7

Gestaltung der Gebäude

1. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses wird auf max. 0,30 m über der angrenzenden Erschließungsstraße, an der Haustür gemessen, festgelegt.
2. Die Gestaltung der baulichen Anlage ist in Bezug auf Maßstäblichkeit, Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Es sind natürliche Materialien, z.B. Ziegel, glattflächiger Putz, Holz zu verwenden, damit eine gute Einbindung in die örtliche charakteristische Bauweise und Landschaft gewährleistet ist. Die Farbgebung ist im Rahmen des Bauantrages mit der Stadt Füssen abzuklären. Als Außenputz sind glatte oder geschleibte Putze zu verwenden, strukturierte Putzarten sind nicht zugelassen. Von außen sichtbare Holzteile dürfen nicht dunkel gestrichen werden.
3. Fenster und Außentüren sollten vorzugsweise in Holz ausgeführt werden. Kunststoff- und Metallkonstruktionen sind vertretbar, soweit sie in Größe und Farbe verträglich (holzähnlich) sind. Eloxierete und glänzende Oberflächen sind unzulässig. Fenster und Fenstertüren von einem Rohbaumaß mit mehr als 1,10 m Breite sind zu unterteilen.
4. Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend vorgeschrieben. Der First des Satteldaches muß gebäudemittig verlaufen. Untergeordnete Bauteile können als Wiederkehr auf einer Breite bis zu einem Drittel der Gebäudewandlänge zugelassen werden.
5. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 23° und 28°. Ausgenommen davon ist die Flur Nr. 1374, hier ist eine Dachneigung bis 37° zugelassen. Die Dachflächen sind mit naturroten Ziegeln oder ziegelroten Betondachsteinen einzudecken.
6. Bei einer Dachneigung von 28° und mehr sind Dachaufbauten in Form von Satteldach – bzw. Schleppegauben ausnahmsweise zugelassen. Die Längen der Gauben dürfen 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Zur Gebäudeaußenwand ist ein Mindestabstand von 3,00 m und zum First von 1 m einzuhalten. Auf einer Dachseite sind nicht mehr als 2 Gauben erlaubt, die zusammen wieder 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten dürfen.

§ 8

Immissionsschutz

1. Für Gebäude in der 1. Häuserzeile parallel zur Augsburgs Straße gilt folgendes: Bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen oder Sanierungsmaßnahmen an den bestehenden Wohngebäuden, die in die Bausubstanz wesentlich eingreifen (z.B. Grundrißänderungen oder Austausch von Außenbauteilen), sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Anforderungen und Nachweise“ (Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 23.04.1991 Nr. II B 10-4132 DIN 4109/04/90) einzuhalten. Die Süd-, Ost- und Nordfassaden sind dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Ab einer Entfernung von 30 m von der Straßenmitte ist der Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Mit dem Bauantrag ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.
2. Bei der Grundrißgestaltung ist darauf zu achten, daß zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur auf der vom Verkehrslärm abgewandten Westseite angebracht werden dürfen.

§ 9

Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
2. Abgrabungen zur teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind unzulässig.



Bebauungsplan N 8 – In der Bildsaul

1. Änderung Satzung



§ 10

Abwasserbeseitigung, Grundwasser

1. Anfallendes Oberflächenwasser ist, soweit es keine schädlichen Stoffe enthält, aus wasserwirtschaftlichen Gründen grundsätzlich auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen. Zu diesem Zweck muß die Bodenoberfläche möglichst wasserdurchlässig ausgebildet werden. Die Bodenversiegelung ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.
2. Im westlichen Bereich des Planungsgebietes kann es von den Hängen des Galgenbichls her zum Abfluß von Oberflächenwasser (wild abfließendes Wasser) kommen. Es sind entsprechende Vorsichtsmaßnahmen zu treffen.

§ 11

Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege oder Stellplätze angelegt werden, zu begrünen. Bei der Vorgartenbepflanzung und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische oder Einheimischen ähnliche Arten verwendet werden. An den gekennzeichneten Stellen bzw. je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Mit den Baueingabeplänen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
2. Die als Biotop dargestellte Grünfläche ist von dem Eigentümer der betroffenen Grundstücke zu pflegen und vor Zerstörung und Veränderung seines charakteristischen Zustandes zu bewahren. Zulässig ist die extensive Grünlandnutzung ohne Veränderung der Bodendecke, ohne Düngung, Beweidung und chemischen Pflanzenschutz.
3. Im Bereich der privaten Grünflächen sind einheimische Gehölze als gemischte Strauchpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzungshöhe der Strauchpflanzungen sollte 2,0 m nicht übersteigen.

§ 12

Stellplätze

Folgender Mindest-Stellplatzschlüssel wird festgelegt:

2 Stellplätze je dauergenutzter Wohneinheit

Bei Wohngebäuden mit 5 oder mehr Wohneinheiten sind die Stellplätze – mit Ausnahme der Besucherstellplätze – in einer Tiefgarage auszuweisen.

§ 13

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind für die davon berührten Grundstücke und für die Versorgungsunternehmen im Grundbuch einzutragen.



Bebauungsplan N 8 – In der Bildsaul 1. Änderung Satzung



§ 14 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Füssen für das Gebiet zwischen Feistlestraße, Dr.-Enzinger-Straße, Augsburgener Straße und südliche Grenze Flur Nr. 1373 Gemarkung Füssen bestehend aus der Planzeichnung in der Fassung vom 20.08.75 und Textteil i.d.F. vom 23.04.75 genehmigt am 01.06.71/07.10.76 außer Kraft.

Füssen, den 21.06.1999

gez.

Dr. Wengert, Erster Bürgermeister