



Satzung

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 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (BayRS 2020-1-1-I) folgenden anzeigepflichtigen Bauungsplan Füssen O33 – Weidach Nord – als

SATZUNG

§ 1 Inhalt

Für das Gebiet des aufzustellenden Bauungsplanes gilt die vom Architekturbüro Stein + Winkelmann, Füssen, ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bauungsplanzeichnung i.d.F. vom 18.12.1992.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt als:

- (1) Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Zulässig sind jedoch nicht
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - 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 Genehmigung unterliegt.

§ 3I Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Bauungsplanzeichnung eingetragenen Baugrenzen, Grundflächenzahlen (0,25), Geschoßflächenzahlen (0,4) und Anzahl der Geschosse (II) bestimmt.
- (2) Die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse gelten als Höchstgrenze. Sie dürfen nicht überschritten werden.
- (3) Wandhöhen:
Bei den Wandhöhen ab gewachsenem Boden bis UK Dachschalung, gemessen an der Außenwand, gilt als Höchstgrenze:

bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß	3,75 m
bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen	6,30 m



Satzung

§ 4

Bauweise

- (1) Für die bebaubaren Bereiche gilt die offene Bauweise (§ 33 Abs. 2 BauNVO). Es sind nur Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser zulässig. Das Verhältnis von Gebäudebreite zur Gebäudelänge soll mindestens 1 : 1,333 betragen.
- (2) Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend vorgeschrieben. Der First des Satteldaches muß gebäudemittig verlaufen. Untergeordnete Bauteile können im Ausnahmefall als Wiederkehr auf einer Breite bis zu einem Drittel der Gebäudewandlänge zugelassen werden.

§ 5

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- (1) Garagen und Pkw-Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Die Abstände der Garage zur Straßenbegrenzung sind so zu bemessen, daß ein vor der Garage außerhalb der Zufahrtsstraße abgestelltes Kraftfahrzeug die Verkehrssicherheit nicht mehr als notwendig beeinträchtigt (mindestens 5,0 m). Vor Stellplätzen, die weniger als 5 m Abstand von der Grundstücksgrenze aufweisen, darf der öffentliche Grund als Stauraum zum Öffnen von Toren genutzt werden.
- (3) Garagenzufahrten sowie Vor- und Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind als wassergebundene Decke, als Magerrasen/Trittrasen anzulegen oder mit Granit- oder Porphyrkleinsteinen, 8/10 cm, zu pflastern. Die Breite der Zufahrten darf 3 m bei Einzelgaragen und 6 m bei Doppelgaragen nicht überschreiten. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen anzuordnen. Der Pflanzstreifen muß je Grundstück mind. 0,50 m betragen.

§ 6

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind als senkrechte Holzzäune auszuführen. Durch Hecken eingegrünte Drahtzäune sind zugelassen. Die max. Höhe von Einfriedungen darf 0,9 m nicht überschreiten. Sockelmauern sind nicht zulässig. Ein Abstand der Einfriedung von mindestens 0,5 m zur Straßenbegrenzung ist einzuhalten.
- (2) Pfeiler für Gartentüren und Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,0 m und in gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.

§ 7

Gestaltung der Gebäude

- (1) Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses wird auf max. 0,30 m über tatsächlichem Geländeneiveau, an der Haustüre 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 gescheibte Putze zu verwenden, strukturierte Putzarten sind nicht zugelassen. Verkleidungen der Außenwand (Giebelverschalung u.ä.) dürfen lediglich im OG und nur in



Satzung

- Holz ausgeführt werden. 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. Eloxierte und glänzende Oberflächen sind unzulässig. Fenster und Fenstertüren von einem Rohbaumaß von mehr als 1,10 m Breite sind zu unterteilen.
 - (4) Balkone sind in für das östliche Allgäu traditioneller Art und Weise nicht durchlaufend zu gestalten und möglichst nur traufseitig anzuordnen. Überecklagen von Balkonen und Anbauten sind unzulässig.
 - (5) Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 24° und 28°. Die Dachflächen sind mit naturroten Ziegeln oder ziegelroten Betondachsteinen einzudecken.
 - (6) Der Dachüberstand muß bei Satteldächern an der Giebel- und Traufseite mindestens 0,6 m betragen.
 - (7) Negative Gaupen (Dacheinschnitte) sind nicht zulässig. Dachaufbauten sind nur in begründeten Einzelfällen bei einer Dachneigung von 28° als stehende Gaupen mit Satteldach oder als Zwerchhäuser ausnahmsweise zulässig.
 - (8) Dachflächenfenster sind nur bis zu 0,6 m² Fensterlichtfläche zugelassen.
 - (9) Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,40 m zugelassen. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Innenkante der Umfassungsmauer.
 - (10) Die Dächer über Garagen sowie Anbauten müssen die gleiche Dachneigung wie das Haupthaus erhalten.

§ 8 Zahl der Wohnungen

Die Einzelhäuser dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben, Doppelhäuser entsprechend 4.

§ 9 Verkehrsflächen und Sichtdreiecke

- (1) Die Straßen sind als verkehrsberuhigter Bereich auszubauen, so daß eine gemeinsame Benutzbarkeit für Fußgänger und eingeschränkten Fahrverkehr ohne höhenmäßige Trennung der Flächen für verschiedene Verkehrsteilnehmer gewährleistet ist.
- (2) Die PKW Stellplätze im Straßenbereich dürfen nicht versiegelt werden, sondern sie sind als Pflaster mit Rasen herzustellen.
- (3) Grundstücksein- und ausfahrten über die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Parkierungsflächen sowie über die Verkehrsgrünflächen sind nicht zulässig.
- (4) Das in der Planzeichnung eingetragene Sichtdreieck und die Einmündungsbereiche der Straßen sind von baulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerung, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten.

§ 10 Entsorgungsflächen

- (1) Auf Haudrainagen ist zu verzichten.
- (2) Anfallendes Oberflächen- und Regenwasser sind auf eigenem Grund zu versickern. Gegebenenfalls sind Kellerräume in eine dichte Wanne zu stellen.



Satzung

§ 11

Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in geringfügigem Umfang durchgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitgehendst zu erhalten. Wenn die Höhe des Straßenniveaus es erfordert, kann die Anhebung des Geländes als Ausnahme zugelassen werden. In den Ansichten der Baueingabepläne sind zusätzliche Geländeschnitte im Bereich der Außenwände darzustellen mit den gegebenen Geländeoberflächen, eventuellen Veränderungen und den EG-Fertigbodenhöhen.
- (2) Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
- (3) Abgrabungen zu teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind unzulässig.

§ 12

Grünordnung

- (1) Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begrünen. Bei der Vorgartenbepflanzung und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische oder einheimischen ähnlichen Arten verwendet werden. An den gekennzeichneten Stellen bzw. je 300m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Baum zu pflanzen und zu unterhalten.
- (2) Die in der Planzeichnung an der östlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereiches dargestellten 6 bzw. 7 m breiten Grünstreifen (Bäume und Sträucher) sind in der nächsten auf die Fertigstellung der Wohngebäude folgenden Pflanzperiode anzulegen.
- (3) Diese Grünstreifen mit Bepflanzung sind von den Eigentümern der betroffenen bzw. angrenzenden Grundstücke zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.
- (4) Die privaten Grünstreifen sind Bestandteil der Baugrundstücke.

§ 13

Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte

- (1) Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte sind an die davon berührten Grundstücke für die Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen im Grundbuch einzutragen.

§ 14

Inkrafttreten

Der vorliegende Bebauungsplan tritt mit der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Füssen, 18.12.1992

Dr. Wengert, Erster Bürgermeister

Bekanntgemacht in der Allgäuer Zeitung – Füssener Blatt – Nr. 101 am 04.05.1993