



# Bebauungsplan W 27 – Am Kobelhang Satzung



Stadt Füssen  
Landkreis Ostallgäu

Die Stadt Füssen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Neufassung der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl I S. 133), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBo) i. d. F. der Bek. vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bek. vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) folgenden anzeigepflichtigen Bebauungsplan für das Gebiet „W 27“ – Am Kobelhang – als

## SATZUNG

### § 1

#### Inhalt des Bebauungsplans

Für das oben genannte Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i. d. f. vom 12.09.1990.

### § 2

#### Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Teilbereichen gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als

1. Mischgebiet (MI) i. S. des § 6 BauNVO
2. Sondergebiet für Sporteinrichtungen (SO Sport) i. S. des § 11 BauNVO
3. Sondergebiet für Einrichtungen der Feuerwehr (SO Feuerwehr) i. S. des § 11 BauNVO.

Diese Flächen dienen dem Gemeinbedarf i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschöszahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschößflächenzahlen (GFZ) bestimmt, soweit diese festgesetzt sind. Für den Schlauchturm der Feuerwehr wird als Ausnahme von der festgesetzten Geschöszahl eine maximale Bauhöhe von 25 m ab Oberkante Hofffläche festgesetzt.

### § 4

#### Bauweise

Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise. Hallenbauten über 50 m Länge sind als Ausnahmen zulässig.

### § 5

#### Größe der Baugrundstücke

Wohnbaugrundstücke müssen mindestens 600m<sup>2</sup> groß sein.



# Bebauungsplan W 27 – Am Kobelhang Satzung



## § 6

### Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen und Nebengebäude einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.
4. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie die der Hauptgebäude vorgeschrieben.
5. Bei beidseitigem Grenzsanbau sind Garagen einheitlich zu gestalten.

## § 7

### Gestaltung der Gebäude

1. Für die Wohngebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 23° mit  $\pm 3^\circ$  Toleranz zulässig. Dasselbe gilt für Gebäude für die Feuerwehr. Bauten im Bereich der öffentlichen Gemeinbedarfsfläche sind mit Flachdächern oder mit Satteldächern bis max. 26° Neigung zu versehen.
2. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Firstrichtung ist einzuhalten.
3. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roter Farbe zu erfolgen. Flachdächer sind zu bekiesen.
4. Kniestöcke sind bei eingeschossigen Wohnhäusern bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen. Falls das zweite Geschoß als Dachgeschoß errichtet wird, ist ein Kniestock bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig. Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 0,35 m hohen Kniestock aufweisen. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Innenkante der Umfassungsmauer.
5. Der Dachüberstand muß bei Satteldächern an der Giebel- und Traufseite 0,60 bis 1,40 m betragen.
6. Die Oberkante der Kellerdecke darf höchstens 0,30 m über natürlichem Gelände liegen.
7. Bei der Außengestaltung sind nur zulässig:  
Verputzte Außenwände mit weißem Anstrich, weiße Plattenverkleidungen und Bauteile aus Holz. Farbige Anstriche sind als Ausnahme zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Für Wohngebäude sind alle Arten von Wandverkleidungen, außer Holzverkleidungen nicht gestattet.
8. Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern ist bei Wohngebäuden nicht zugelassen.
9. Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.
10. Dachaufbauten wie Gaupen sind ebenso wie negative Dachausschnitte nicht zulässig. Liegende Dachfenster können bis zu einer Glasfläche von 0,75 m<sup>2</sup> eingebaut werden.
11. Die Traufseite von Wohngebäuden muß mind. 10 % länger als die Giebelseite sein.



# Bebauungsplan W 27 – Am Kobelhang Satzung



## § 8 Einfriedungen

1. Als Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind bei Wohngrundstücken nur zulässig:  
Holzzäune aus halbrunden Latten mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Durchlaufende Beton- oder Steinsockel bis 0,15 m Höhe sind gestattet. Es können auch Beton- oder Metallpfosten verwendet werden, wenn diese 0,15 m niedriger als der Zaun sind und der Zaun vor den Pfosten durchläuft.
2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein. Die Stadioneinfriedung ist bis 2,00 m Höhe zulässig. Sie muß beidseitig bepflanzt werden.
3. Pfeiler für Gartentüren und Tore werden als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und in gleicher Höhe wie der Einfriedung zugelassen.

## § 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. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
3. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind unzulässig.

## § 10 Sichtdreiecke

Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.

## § 11 Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nichtüberbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege, Plätze und Stellplätze angelegt werden, einzugrünen.
2. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische oder den einheimischen ähnliche Arten verwendet werden.
3. Die in der Bebauungsplanzeichnung als zu erhaltend eingetragenen Bäume und Gehölze sind auch während der Bauzeit zu schützen. Dergleichen müssen alle erforderlichen Maßnahmen zu Erhaltung und zur Pflege dieser Anpflanzungen durchgeführt werden.
4. Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Gehölze müssen spätestens bis zum 1. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Soweit im Plan nicht vorgeschrieben, sind sie aus folgenden Arten auszuwählen:  
Bergahorn (*acer pseudoplatanus*)  
Linde (*tilia cordata*)  
Fichte (*picea abies*)



# Bebauungsplan W 27 – Am Kobelhang Satzung



5. Im Bauantrag für den geplanten Parkplatz sowie für die Änderungen des bestehenden Parkplatzes sind die Eingrünungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde darzustellen.

## § 12 Immissionsschutz

1. Bestehende Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die weniger als 25 m von der Kemptener Straße entfernt sind, sind im Zuge von Umbauten oder Sanierungsmaßnahmen mit Schallschutzfenster gemäß VDI-Richtlinie 2719 auszurüsten.
2. Beim Neubau von Wohnungen sind bis zu einer Entfernung von 50 m von der Kemptener Straße die Ruheräume und Kinderzimmer nicht auf die der Straße zugewandten Seite anzuordnen.

## § 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Füssen 12.09.1990

Dr. Wengert, 1. Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung in der Allgäuer Zeitung – Füssener Blatt am 02.02.1991