Zeichenerklärung

A Für die Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet
WR Reines Wohngebiet
0,25 Grundflächenzahl, höchstzulässig
0,4 Geschoßflächenzahl, höchstzulässig
II Zahl der Vollgeschoße zwingend
I-II zulässig sind zwei Vollgeschosse, von denen das obere im Dachgeschoß liegt
I-II zulässig ist ein Untergeschoß, das Vollgeschoß sein darf und ein Vollgeschoß darüber
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3. Bauweise

o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
D nur Doppelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze
Firstrichtung

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG) hier: verkehrsberuhigter Bereich nach § 42 Abs. 4 a StVO
Umgrenzung von Flächen für Garagen
ST Stellplatz für PKW
GG Garagen
Garageneinfahrt

5. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG)
Kinderspielplatz

6. Flächen für Versorgungsanlagen:

Elektrizität (Trafostation)
50 kV-Leitung mit je 15 m Schutzstreifen beiderseits der Leitungsachse
20 kV Erdkabel

7. Grünordnung

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Altbaumbestand - zu erhalten
Vorhandene Baum- und Strauchpflanzung - zu erhalten
Landschaftliche Rahmenpflanzung und Leitpflanzung in den Erschließungsstraßen

Arten: Acer Pseudoplatanus
Tilia Tomentosa
Quercus Pedunculata

Am Bach: Alnus Glutinosa

Pflanzgröße: Hochstamm oder Stammbusch
Stammumfang 20 - 25

Mittelhohe kleinkronige Bäume in den verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen und zwischen den Parkflächen, jeweils gruppenweise 7-10 einer Art.

Arten: Carpinus Betulus
Acer Campestre
Sorbus Aurucaria "Moravica"
Sorbus Aria "Magnifica"
Sophora Japonica
Obstgehölze (Hochstamm)
Aesculus Carnea (in den platzartigen Aufweitungen)

Pflanzgröße: Solitär, 3 x v., m.B. 300/350

offene Vorgartengestaltung mit Rasen- und Pflanzflächen, ohne Einfriedung und ohne Hecken und Stützmauern.
Pro 60 qm mindestens ein Solitärstrauch, Koniferen sind unzulässig.

B Für die Hinweise und nachrichtlichen übernahmen

vorhandene Gebäude
vorhandene Grundstücksgrenze

Unterteilung der Straßenverkehrsflächen (Bushaltestellen, Gehweg, Fahrbahn)
Höhenlinie, Höhenunterschied jeweils 1 m
FL NR. 321/3 Flurnummer

Textteil

Die Stadt Füssen erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes - BauGB - in der Fassung vom 17. August 1976 (BGBl. I S. 2256), der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), des Art. 89 und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung vom 2.7.1982 (GVBl. S. 271), des § 9 Abs. 8 BauGB und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und der geltenden Fassung folgenden mit Bescheid der Regierung von Schwaben von genehmigten Bebauungsplan als Satzung.

1. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 Bestandteile

1) Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung des Architekten BDA Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister Klaus Immich, Zorneding, vom 15.05.1987, in der letztgültigen Fassung vom 18.12.1986 mit den darauf verzeichneten schriftlichen und textlichen Festsetzungen und der Begründung.

2) Der Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten BDLA Dipl.-Ing. Walter Biendermann, Eurasburg-Berg, wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 3 Art der baulichen Nutzung

1) Das Neubaugebiet wird als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Bekanntmachung vom 15.11.1977 (BGBl. I S. 1763) festgesetzt.

2) Das bebaute Grundstück im nördlichen Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

3) Die Ausnahmen der §§ 3 und 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

4) Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß in WR jedes auf einem eigenen Flurstück stehende Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen enthalten darf.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte dürfen nicht überschritten werden.

§ 5 Bauweise

1) Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

§ 6 Zahl der Vollgeschosse

1) Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde in der Planzeichnung festgesetzt.

2) Bei der Festsetzung "I+D" muß das Obergeschoß im ausgebauten Zustand liegen. Die Höhe des Kniestocks darf, an der Innenwand bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut gemessen, höchstens 1,5 m betragen. Das Obergeschoß darf in diesem Fall zum Vollgeschoß werden.

3) Bei der Festsetzung "I+I" enthält das Wohngebäude ein Untergeschoß, das gemäß Art. 2 Abs. 4 Satz 2 BayBO zum Vollgeschoß werden kann. Für die Höhe des Kniestocks gilt (2).

4) Bei der Festsetzung "(I)" darf das zweite Vollgeschoß vom Dachgeschoß sein. Die Höhe des Kniestocks darf höchstens 40 cm betragen. Die Kniestockhöhe wird an der Innenwand bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut gemessen.

5) Bei Garagen, deren Dach nicht in das abgeschleppte Dach des Hauptgebäudes einbezogen werden kann, darf die Höhe des Kniestocks höchstens 30 cm betragen. Die Kniestockhöhe wird an der Innenwand bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut gemessen.

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen keine Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden.

§ 8 Gebäudestellung, Baukörper, Höhenlage der Gebäude

1) Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten.

2) Bei der Errichtung der Gebäude darf die natürliche Geländeoberfläche nur für die Garagenzufahrten geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

3) Anschüttungen zur Anlage von Terrassen und Abgrabungen sind auseinanderzusetzen, wenn der Geländeverlauf diese unbedingt erfordert. Der Eingriff in das Gelände ist auf das Mindestmaß zu beschränken.

4) Bei geneigten Grundstücken darf die Gebäudehöhe auf der Talseite maximal 6 m betragen. Als Gebäudehöhe gilt dabei das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

5) Die Oberkante des Garagenbodens darf höchstens 50 cm über oder unter der fertigen Oberfläche der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Dasselbe gilt für das zur Erschließungsstraße hin liegende Eingangstor.

§ 9 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

1) Werden zwei Wohngebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut, so sind sie mit gleicher Dachneigung, gleichem Dachdeckungsmaterial, gleicher Traufhöhe und gleichen Außenwänden zu versehen. Dasselbe gilt für Garagen und Nebengebäude, die an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden sollen.

2) Fenster und Außentüren: Ausführung nur in Holz. Fenster und Fensterläden sind farblich aufeinander abzustimmen. Glas darf nicht spiegelnd verspiegelt oder farbig sein. Sprossen zu unterteilen, daß die einzelnen Glasflächen höchstens 0,70 m breit sind.

3) Fenster und Fensterläden mit einer Breite (Achsabstandsmaß) von 0,50 m bis 2,0 m müssen Fensterläden erhalten.

4) Am- und Nebenbauten sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen und möglichst unter das abgeschleppte Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen.

5) Garagenzufahrten sind mit Granit- oder Porphyrkleinsteinen 9/11 cm zu pflastern. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pfrlastreifen zwischen den beiden Einfahrten anzuordnen. Der Pflasterstreifen muß je Grundstück eine Breite von mind. 50 cm aufweisen. Die Zufahrtsbreite zu Garagen darf pro Grundstück maximal 3,0 m betragen.

6) Die Lage der Garagenzufahrten wurde in der Planzeichnung festgesetzt.

§ 10 Dächer

1) Die zulässige Dachneigung wird mit 23 - 27 Grad festgesetzt.

2) Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder gleichfarbigen Betonziegeln zu decken.

3) Der First des Satteldachs muß in Gebäudemitte verlaufen.

4) Die Dächer über Garagen und Anbauten müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude erhalten.

5) Der Dachüberstand hat bei Hauptgebäuden an allen Seiten mindestens 1,00 m, bei Nebengebäuden an allen Seiten mindestens 0,60 m zu betragen.

6) Dachaufbauten (negative Dachgauben) sind zulässig. Liegende Dachfenster sind insoweit zulässig, als sie in der Summe ihrer Breiten ein Fünftel der Dachlänge nicht überschreiten und je Fenster nicht breiter als 1,0 m sind. Als Dachlänge gilt die Entfernung der Giebelwände an geschlossenen Hauptbaukörper.

§ 11 Außenwände

1) Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Wandflächen oder Flächen mit Lärchenholz-Wolpverschalung vorzusehen. Andere Materialien als Putz oder Holz, Kunststoffe, Asbestzementplattenverkleidungen, o.ä. sind nicht zulässig.

2) Die Putzflächen sind weiß zu streichen, die Holzflächen mittelbraun, auf keinen Fall schwarzverkrend zu streichen.

§ 12 Grünordnung

1) Die in der Planzeichnung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft gekennzeichneten Flächen sind in landschaftsplan der Stadt Füssen als Biotope dargestellt. Die Anwendung der Streuweise ist einzustellen, die Fläche ist jährlich einmal zu mähen.

2) Die in der Planzeichnung auf den Baugrundstück eingetragenen und zu pflanzenden Bäume sind spätestens in der nächsten auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode zu pflanzen und zu unterhalten.

§ 13 Einfriedungen

1) Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1 m über Oberkante Schweg bzw. natürliches Gelände nicht überschreiten.

2) Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen dürfen keine Einfriedungen errichtet werden.

3) Darüber hinaus dürfen Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen nur dann zulässig, wenn entlang mehrfamilienhausen mit mehreren stehenden Briefkasten bestehen. Die Zaunsäulen sind hinter die durchlaufenden Zaunfelder zu setzen. Sockelmauern sind nicht zulässig.

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

Wer dem, BS BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu DM 100.000,-- (einhunderttausend Deutsche Mark) belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Satzung zuwiderhandelt.

§ 15 Inkrafttreten der Satzung (§ 12 BBauG)

Diese Satzung wird gemäß § 12 BBauG mit den Tage der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich.

4. VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.12.1983 und 21.02.1983 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 11.05.1983 ortsüblich bekanntgemacht.

Füssen, den 25.05.1987

(Wanner, 1. Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.07.1985 wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 17.02.1986 bis 20.03.1986 öffentlich ausgelegt.

Füssen, den 25.05.1987

(Wanner, 1. Bürgermeister)

Die Stadt Füssen hat mit Beschluß des Stadtrats vom 18.12.1986 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom 18.12.1986 als Satzung beschlossen.

Füssen, den 25.05.1987

(Wanner, 1. Bürgermeister)

Die Regierung von Schwaben hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom Nr. gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Augsburg, den

i.A.

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde an gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird seit dem Tage zur Einsicht bereitgehalten im Stadtbauamt Füssen je jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan wird damit rechtsverbindlich.

Füssen, den

(Wanner, 1. Bürgermeister)

Geändert gemäß Bescheid der Regierung von Schwaben vom 14.10.1987 Nr. 820-4622/201.9.

Füssen, den 23.11.1987

Unterschrift

Der Bebauungsplan vom 18.12.86, geändert am 23.11.1987, wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 26.01.1988 bis 26.02.1988 öffentlich ausgelegt.

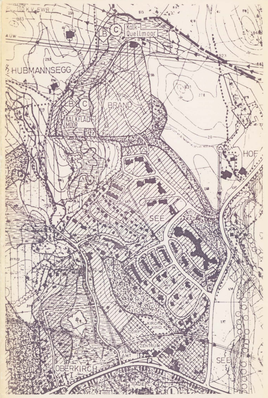
Füssen, den

.....
Unterschrift

Die Stadt Füssen hat den Bebauungsplan vom 18.12.1986, geändert am 23.11.1987, mit Beschluß des Stadtrates vom gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Füssen, den

.....
Unterschrift



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

STADT FÜSSEN
BEBAUUNGSPLAN WEISSENSEE-BRAND

MASSTAB 1:500

KLAUS IMMICH DIPL.ING.ARCHITEKT BDA REGIERUNGSBAUMEISTER
HERZOG WELF STRASSE 74 8011 ZORNEDING TEL.08106/20110

WALTER BIENDERMANN DIPL.ING.LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA/ADL
EURASBURG-BERG 23 TEL.08179/234 FASSUNG 18.12.86
GEÄNDERT AM 23.11.87 S1