Die Stadt Füssen erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, (zuletzt geändert durch G v. 27. Juli 2001, BGBl.I S. 1950), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl. S. 434, ber. 1998 S. 270), geändert durch Art. 45 Gesetz vom 10. Juli 1998 (GVBl. S. 389) und Gesetz vom 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 21. August 1990 (BGBl II S. 889, 1124) und Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), geändert durch Gesetz vom 26. März 1999 (GVBl. S. 86) den einfachen Bebauungsplan

„A 25 E - nordwestliche Altstadt"

als Satzung.
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung In 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 ..... die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. 4,00 Maßzahl In Metern

3. 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.

4. III maximal drei Vollgeschosse

5. IIIa maximal drei Vollgeschosse, wobei das dritte Vollgeschoss Im Dachgeschoss liegen muss

6. III drei Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

7. GH = 14,0m maximale Gebäudehöhe in Metern über dem bestehenden Gelände, gemessen am höchsten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut). Bezugspunkt zur Bestimmung der max. Gebäudehöhe ist die Höhe der Erschließungsstraße in der Fahrbahnmitte in der Mitte der jeweiligen der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite. Liegen Gebäude nicht an einer Erschließungsstraße, Ist der Bezugspunkt zur Bestimmung der max. Gebäudehöhe die gemittelte Höhe der mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche, gemessen an den Gebäudeecken. Untergeordnete Bauteile dürfen dieses Maß überschreiten. Ausgenommen von dieser Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ist der Kirchenturm der Krippkirche, Flurstück Nr. 63, Gemarkung Füssen.

8. TH = 8,0m maximale Traufhöhe in Metern über dem bestehenden Gelände, gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bezugspunkt zur Bestimmung der max. Traufhöhe ist die Höhe der Erschließungsstraße in der Fahrbahnmitte in der Mitte der jeweiligen der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite. Liegen Gebäude nicht an einer Erschließungsstraße, Ist der Bezugspunkt zur Bestimmung der max. Gebäudehöhe die gemittelte Höhe der mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche, gemessen an den Gebäudeecken. Untergeordnete Bauteile dürfen dieses Maß überschreiten.

9. Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen, außer für Keller, Tiefgaragen und dgl., sind nicht zulässig.

10. SD 40°- 45° Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 40° und 45° für Hauptgebäude

11. SD/WD 40°- 45° Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 40° und 45° für Hauptgebäude

12. FD Flachdächer bis 18° für Hauptgebäude

13. PD Pultdächer ab 18° für Hauptgebäude

14. Im gesamten Geltungsbereich sind für Garagen oder sonstige Nebengebäude Satteldächer mit einer Dachneigung entsprechend der zulässigen Dachneigung der Hauptgebäude, mindestens mit einer Dachneigung von 20°, oder Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° zulässig.

15. Für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden mit Satteldächern bzw. Walmdächern sind Tondachziegel (z. B. Falz- oder Biberschwanzziegel) in naturroten Tönen zu verwenden.

16. Als Dachüberstand sind an der Traufseite und am Ortgang max. 0,3 m zulässig.

17. Liegende Dachfenster sind bis zu max. 1,0 m² (Glasflächenmaß) zulässig. Rahmen und Verwahrung sind der Farbe der Dacheindeckung anzugleichen.

18. Hauptfirstrichtung Hauptgebäude

19. Baugrenze

20. Baulinie

21. Baugrenze - Überdachung
Umgrenzung von Flächen, für die eine Überdachung im Erdgeschossniveau (max. GH=3,5m) aus optisch durchsichtigen farblosen Materialien (z.B. Glas) zulässig ist.

22. Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und/oder unterschiedlicher Hauptfirstrichtung

23. A In den mit "A" gekennzeichneten Bereichen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und/oder unterschiedlicher Hauptfirstrichtung sind das Dach und die freistehenden Fassaden aus optisch durchsichtigen, farblosen Materialien (z.B. Glas) zu gestalten.

24. mit Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

25. mit zeitlich beschränktem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

26. mit Gehrecht Im EG zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche, Überbauung ab 1. OG zulässig

27. mit zeitlich beschränktem Gehrecht Im EG zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche, Überbauung ab 1.OG zulässig

28. mit Geh- und Fahrrecht im EG zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche, Überbauung ab 1. OG zulässig

29. Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage

30. **geschlossene Bauweise**
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).

31. **offene Bauweise**
Soweit Abweichungen von den vorgeschriebenen Abstandsflächen der Bayerischen Bauverordnung durch die Ausnutzung der durch Baugrenzen und -linien festgesetzten Bauräume entstehen, werden diese zugelassen.
Bezugsraum siehe "geschlossene Bauweise".

32. a1 **abweichende Bauweise - a1**
Die abweichende Bauweise a1 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 siehe "geschlossene Bauweise".

33. a2 **abweichende Bauweise - a2**
Die abweichende Bauweise a2 schreibt eine einseitige Grenzbebauung sowie die Bebauung der rückwärtigen Grenze des Bauraumes vor, soweit dies durch Baugrenzen bzw. -linien ermöglicht oder vorgesehen ist.
Bezugsraum siehe "geschlossene Bauweise".
Rückwärtige Grenze des Bauraumes siehe "a1".

34. a3 **abweichende Bauweise - a3**
Die abweichende Bauweise a3 schreibt die Bebauung der rückwärtigen Grenze des Bauraumes vor, soweit dies durch Baugrenzen bzw. -linien ermöglicht oder vorgesehen ist.
Bezugsraum siehe "geschlossene Bauweise".
Rückwärtige Grenze des Bauraumes siehe "a1".

35. a4 **abweichende Bauweise - a4**
Die abweichende Bauweise a4 schreibt die einseitige Grenzbebauung vor, soweit dies durch Baugrenzen bzw. -linien ermöglicht oder vorgesehen ist.
Bezugsraum siehe "geschlossene Bauweise".

36. Bei Grundstücken, für die eine Grenzbebauung festgesetzt ist, sind im Falle der Grenzbebauung keine Fensteröffnungen an der zu der Grenzbebauung vorgesehenen Gebäudeseite zulässig.

37. Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen und -linien.

Außerhalb der "Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen und -linien" sind Garagen und Nebengebäude nicht zulässig.
In den Erdgeschossen aller Gebäude außerhalb der Umgrenzung von "Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen und -linien" sind Garagen generell zulässig.

38. TGA Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

39. Fläche für Elektrizitätsversorgung;
Trafo (unterirdisch, innerhalb der Tiegarage). Standort abhängig von Tiefgaragenplanung

Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen

1. bestehende Grundstückgrenzen

2. bestehende Gebäude

3. zu entfernende Gebäude/Gebäudeteile

4. 604/2 Flurstücksnummer

5. ga 125 Erdgasleitung mit Bezeichnung (unterirdisch) der Erdgas Allgäu Ost GmbH & Co.KG

6. Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und/oder unterschiedlicher Hauptfirstrichtung - Überdachung im Erdgeschossniveau (max. GH=3,5m) aus optisch durchsichtigen, farblosen Materialien (z.B. Glas) zulässig.

7. Baudenkmal

8. Bodendenkmal

9. denkmalgeschütztes Ensemble

10. denkmalgeschütztes Teilstück der ehemaligen Stadtbefestigung, z. T. in Flurkarte nicht abgemarkt

11. Verlauf der ehemaligen historischen Stadtmauer, Lage gemäß historischer Flurkarte

12. Für alle Bauvorhaben Ist eine Genehmigung nach Artikel 7 und 15 des Denkmalschutzgesetzes erforderlich.

13. 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.

14. markanter Orientierungspunkt, Sichtbeziehung zum Turm der Krippkapelle

15. Bei allen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze und buntlaubige Arten Ist zu verzichten.

16. 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.

17. 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.