



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 27.08.1997 (BGBl. I S 2411, ber. BGBl. I S. 137), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434, ber. 1998 S 270) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S 796) einschließlich der Änderungen folgenden Bebauungsplan

N 10 Moosangerweg – Ost

(Neufassung inkl. 2. und 3. Änderung)

für das Gewerbegebiet zwischen der Bundesstrasse B 310 (neu), der Hopfener Strasse (Staatsstrasse 2008) und dem Moosangerweg als Satzung. Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten die Satzungen des Bebauungsplanes N 10 für das „Gewerbegebiet zwischen der geplanten B 310, der Hopfener Straße (St 2008) und dem Moosangerweg“, i. d. F. vom 23.02.1987 und die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Füssen N 10 – Moosangerweg“, i. d. F. vom 26.10.1994 ausser Kraft.

§ 1

Inhalt des Bebauungsplans

Für das oben genannte Gebiet gilt die nachfolgend ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung der Kling Consult Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach i.d.F. vom 26.03.2002

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäss der Baunutzungsverordnung festgesetzt als

a) Gewerbegebiet 1 (§ 8 BauNVO).

¹Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art (u. a. produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe, Discotheken), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

²Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

³Unzulässig sind:

1. Tankstellen
2. Spielhallen und Lagerplätze für Kies: Ausnahmen zur Lagerung von Kies können befristet oder stets widerruflich genehmigt werden, wenn ein dringender und unmittelbarer Bedarf vorliegt, der an anderer Stelle nicht gedeckt werden kann. Die Lagerung ist auf die am Moosangerweg angrenzenden Grundstücke beschränkt. Die Kieslagerfläche darf 50 v.H. der Grundstücksfläche und eine Höhe von 3,00 m über Strassenhöhe (Moosangerweg) nicht überschreiten. Voraussetzung für eine Ausnahmegenehmigung ist ferner eine vollständige Eingrünung des Grundstücks entsprechend dem Bebauungsplan und den Auflagen des Genehmigungsbescheides.

b) Gewerbegebiet 2 (§ 8 BauNVO)

¹Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art (u. a. produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe, Discotheken), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

²Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

³Unzulässig sind:

1. Tankstellen
2. Spielhallen und Lagerplätze für Kies (Ausnahmen siehe Buchstabe a Satz 3 Nr. 2)
3. alle Handelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäss nachfolgender Liste:

- | | |
|-------------------------------|-------------------------------|
| • Bastelartikel | • Nähzubehör |
| • Beleuchtungskörper | • Oberbekleidung |
| • Blumen | • Optische Erzeugnisse |
| • Briefmarken | • Orthopädie |
| • Bücher | • Papier- und Schreibwaren |
| • Devotionalien | • Pharmazeutika |
| • Drogeriewaren | • Porzellan |
| • Elektrowaren (kleinteilige) | • Reformwaren |
| • Feinmechanische Erzeugnisse | • Schmuck |
| • Fotogeräte und Fotowaren | • Schuhe |
| • Gardinen und Zubehör | • Schulbedarf |
| • Geschenkartikel | • Silberwaren |
| • Glas | • Spielwaren |
| • Hausrat | • Sportartikel (kleinteilige) |
| • Haus- und Heimtextilien | • Sportbekleidung |
| • Hohl- und Stahlwaren | • Stoffe und sonstige Artikel |
| • Jagdbedarf | • Tonträger |
| • Keramik | • Uhren |
| • Kosmetika | • Unterhaltungselektronik |
| • Kürschnerware | • Videogeräte |
| • Kunstgewerbe | • Wäsche |
| • Kurzwaren und Handarbeiten | • Wasch- und Putzmittel |
| • Lebensmittelhandwerk | • Waffen |
| • Lederbekleidung | • Wolle |
| • Leder- und Galanteriewaren | • Zeitschriften |
| • Modewaren | • Zooartikel |
| • Musikalienhandel | |
| • Nahrungs- und Genussmittel | |
| • Nähmaschinen | |

c) Gewerbegebiet 3 (§ 8 BauNVO).

¹Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art (u. a. produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe, Discotheken, Übernachtungsplätze für Wohnmobile mit Übernachtungsdauer von bis zu zwei Nächten), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen

²Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

³Unzulässig sind:

1. Alle Handelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäss Buchstabe b Satz 3 Nr. 3
2. Spielhallen und Lagerplätze für Kies (Ausnahmen siehe Buchstabe a Satz 3 Nr. 2)

d) Sondergebiet Baumarkt mit Gartencenter (§ 11 BauNVO)

Es dürfen insbesondere alle Baustoffe, Werkzeuge, die zum Bau und Innenausbau von Gebäuden benötigt werden, sowie alle Artikel des Gartenbedarfs geführt werden.

Ausgeschlossen sind die Sortimente Lebensmittel, Schuhe und Bekleidung. Hiervon ausgenommen sind Arbeitskleidung und Arbeitsschuhe.

§ 3

Mass der baulichen Nutzung

1. Das Mass der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschoszzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) bestimmt.
2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.
3. Die Firsthöhe darf allgemein höchstens 8,00 m über dem Höhengniveau der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschliessungsstrasse in der Mitte der zur Erschliessungsstrasse nächstgelegenen Gebäudeseite liegen. In den in der Planzeichnung eingetragenen Bereichen mit Firsthöhen von mehr als 8,00 m im beschränkten Bauschutzbereich des von der Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern am 03.07.1980 (Nr. 815-7833a-12-1/79) genehmigten Segelfluggeländes Füßen können die maximalen Firsthöhen entsprechend der Planeinschriebe erhöht werden. Ausgangspunkt ist das Höhengniveau der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschliessungsstrasse in der Mitte der zur Erschliessungsstrasse nächstgelegenen Gebäudeseite.

§ 4

Bauweise

Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise. Als Ausnahme sind Gebäude auch mit über 50,00 m Länge zulässig.

§ 5 Garagen

1. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Von der Strassenbegrenzungslinie haben Garagen einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 16° bis 26° zulässig.
2. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roter oder rotbrauner Farbe zu erfolgen.
3. Der Dachüberstand muss an der Giebel- und Traufseite mindestens 0,40 m betragen.
4. Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfussbodens darf höchstens 0,30 m über dem Höhenniveau der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschliessungsstrasse in der Mitte der zur Erschliessungsstrasse nächstgelegenen Gebäudeseite liegen; ausgenommen sind Gebäude mit notwendigen Rampen.
5. Bei den Aussenfassaden sind nur Putzfassaden mit Anstrich in hellen Farbtönen, nicht reflektierende Metallfassaden in hellen Farbtönen oder Holzverkleidungen in hellen Farbtönen zulässig.

§ 7 Einfriedung

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur graue oder grüne Maschendrahtzäune bis 1,80 m Höhe zulässig. Dieselben sind dicht zu hinterpflanzen.
2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgefächte mit verzinkten Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen höchstens 1,80 m über fertigem Gelände hoch sein.
3. Pfeiler für Türen und Tore als Bestandteil der Grundstückseinfriedung dürfen nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und in gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.

§ 8 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 ausnahmslos unzulässig.

§ 9 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. Einfriedungen dürfen im Sichtdreieck höchstens 0,90 m hoch sein.

§ 10 Landschaftspflege und Ortsbild

1. Um jede durch Baugrenzen ausgewiesene Baufläche ist ein Grünstreifen gemäß der Bebauungsplanzeichnung anzulegen.
2. Mindestens 10 % der Grundstücksfläche ist einschliesslich des Randstreifens als Grünfläche anzulegen. Auf je 1.000 m² Grundfläche wird die Pflanzung von mindestens 8 Bäumen mit einem Stammumfang von nicht unter 20 cm vorgeschrieben.
3. Die in der Bebauungsplanzeichnung als zu erhalten eingetragenen Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten.
4. Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Gehölze müssen spätestens bis zum 1. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden.
5. Vorgeschrieben wird für sämtliche Baugrundstücke die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes als Beiplan zum Baugesuch.
6. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen privaten Grünflächen zur Randeingrünung des Baugebietes sind bei den Bepflanzungsplänen zu beachten. Sie müssen dicht mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.
7. Grundstückszufahrten sind im Bereich der privaten Grundstücksflächen mit Pflanzbindung allgemein zulässig.

§ 11 Oberflächenwasser

Das im Geltungsbereich anfallende Oberflächenwasser ist, soweit möglich, zu versickern.

§ 12 Immissionsschutz

1. Für die innerhalb der im Gewerbegebiet 3 umgrenzten „Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Einschränkungen der Art der Betriebe und Anlagen hinsichtlich der Lärmemissionen“ sind die Lärmemissionen auf tags (6:00 bis 22:00 Uhr) 60 dB(A) pro m² und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) auf 45 dB(A) pro m² begrenzt (flächenbezogener Schallleistungspegel). Die Berechnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgt nach den Berechnungsverfahren der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in der Fassung vom Mai 1987 unter Berücksichtigung von freier Schallausbreitung und ebenem Gelände. Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleleistungspegel beziehen sich auf die westliche Baugrenze des Grundstücks Flur-Nr. 1536/3 im östlich anschliessenden Bebauungsplangebiet N 21 „Hopfener Dreieck“. Die Einhaltung der flächenbezogenen Schalleleistungspegel ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro nachzuweisen. Ein Nachweis ist nicht erforderlich bei offensichtlich lärmarmen Nutzungen, wie z. B. Büronutzung etc..
2. Die Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die weniger als 50,00 m von der nördlich gelegenen Umgehungsstrasse entfernt sind, dürfen nicht zu dieser Strasse hin orientiert werden.

§ 13 Leitungsrechte

Sofern auf Privatgrundstücken Wasser- und Abwasserleitungen zur allgemeinen Ver- und Entsorgung des Baugebietes liegen, ist die Stadt Füssen und der Abwasserzweckverband Füssen berechtigt, zur Sicherung des Bestandes und zur ordnungsgemäßen Unterhaltung Dienstbarkeiten zu bestellen. Das Recht gilt für Flächen in jeweils 3,00 m Breite beiderseits der Leitungen, die mit einem Leitungsrecht belastet sind.

§ 14 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sollen nicht freistehend, sondern den Gebäuden zugeordnet sein. Je Gewerbebetrieb kann maximal eine freistehende Werbeanlage zur öffentlichen Straße hin zugelassen werden. Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen. Befinden sich mehrere Gewerbebetriebe auf einem Grundstück, so ist ebenfalls maximal eine freistehende Werbeanlage zulässig.
2. Werbeanlagen dürfen nicht am oder auf dem Dach angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht höher als die Gebäude sein, maximal jedoch nicht höher als sechs Meter.
3. Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sind nicht zulässig. Die maximal zulässige Höhe von Schriftzeichen beträgt 50 cm.
4. Werbeanlagen dürfen die Verkehrssicherheit auf der Staatsstrasse 2008 und der Bundesstrasse 310 nicht beeinträchtigen.

**§ 15
Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Füssen, den 14.05.2002

gez.

Gangl
Erster Bürgermeister

Kling Consult – Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH
Abteilung Raumordnungsplanung
Krumbach, 26. März 2002

gez.

Dipl.-Ing. Kanderske

Bearbeiter:

gez.

Dipl.-Geogr. Meinel

Amtliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes am 23.05.2002
in der Allgäuer Zeitung – Füssener Blatt – Nr. 117