

# 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 BLENDERMANN DIPL.ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT BOLA /ADL  
EURASBURG-BERG 23 TEL.08179/234 FASSUNG 18.12.86

GEÄNDERT AM 23.11.87 ST.

*Immich*

# 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

 Geschoßflächenzahl, höchstzulässig

 Zahl der Vollgeschoße zwingend


I+D zulässig sind zwei Vollgeschoße, von denen das obere im Dachgeschoß liegt

I+U zulässig ist ein Untergeschoß, das Vollgeschoß sein darf und ein Vollgeschoß darüber

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### 3. Bauweise

0 offene Bauweise

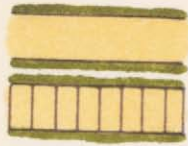
 nur Einzelhäuser zulässig

 nur Doppelhäuser zulässig

 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

Ga Garagen

▲ Garageneinfahrt

#### 5. Grünflächen



öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG)

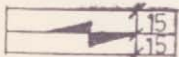


Kinderspielplatz

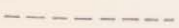
#### 6. Flächen für Versorgungsanlagen:



Elektrizität (Trafostation)

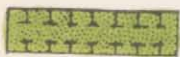


50 kV-Leitung mit je 15 m Schutzstreifen beiderseits der Leitungsachse



25 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

Pflanzgrößen: Hochstamm oder Stammbusch  
Stammumfang 20 - 25



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

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

Pflanzgrößen: 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 (Baumstreifen, 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 - BBauG - in der Fassung von 18. August 1976 (BGBl I S. 2256), der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.11.1977 (BGBl I S. 1763), des Art. 89 und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung vom 2.7.1982 (GVBl. S. 419, ber. S. 1032) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und der geltenden Fassung folgenden mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 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 15.05.1985, 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 Blendermann, 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 - i.d.F. 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 im 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 gilt 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 Dachraum 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 "U+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 Abs. 4.

4) Bei der Festsetzung **II** darf das zweite Vollgeschoß kein 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 Garageneinfahrten geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

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

4) Bei geneigten Grundstücken darf die Gebäudehöhe auf der Tal- seite 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 liegende Eingangstor.

## § 9 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

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

2) Fenster und Außentüren: Ausführung nur in Holz. Fenster und Fenstertüren von einem Rohbaumaß von mehr als 1,10 m Breite sind zumindest derart mit senkrechten Sprossen zu unterteilen, daß die einzelnen Glasflächen höchstens 0,70 m breit sind.

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

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

5) Garagenzufahrten sind mit Granit- oder Porphyrgestein 9/11 cm zu pflastern. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten anzuordnen. Der Pflanzstreifen 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) Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind unzulässig. 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 am geschlossenen Hauptbaukörper.

#### § 11 Außenwände

1) Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Wandflächen oder Flächen mit senkrechter Holzverschalung vorzusehen. Andere Materialien wie Glasbausteine, Kunststoffe, Asbestzementplattenverkleidungen o.ä. sind nicht zulässig.

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



## § 12 Grünordnung

- 1) Die in der Planzeichnung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft gekennzeichneten Flächen sind im Landschaftsplan der Stadt Füssen als Biotope dargestellt. Die Beweidung der Streuwiese ist einzustellen, die Fläche ist jährlich einmal zu mähen.
- 2) Die in der Planzeichnung auf dem 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 Gehweg 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 aus mittelbraun eingelassenen Holzlattenzäunen mit senkrecht stehenden Holzlatten bestehen. Die Zaunsäulen sind hinter die durchlaufenden Zaunfelder zu setzen. Sockelmauern sind nicht zulässig.

## 3. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### § 14 Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 89 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 dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich.

#### 4. VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.12.1982 und 21.02.1983 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß 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 am gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Füssen zu jedermanns 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. 420-4622/201.9.

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 vom 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