

Satzung über die Zulässigkeit und die Gestaltung von baulichen Anlagen

Im Bewußtsein ihrer Verpflichtung zur Erhaltung des historischen Stadtbildes mit den Randbereichen erläßt die Stadt Füssen auf Grund des Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Juli 1982 (GVBl.S. 419, ber. S 1032) folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die nachfolgenden Vorschriften gelten innerhalb des Altstadtgebietes und bestimmter Randbereiche der Stadt Füssen. Zum Altstadtgebiet zählen:
 - a) das Stadtgebiet innerhalb der früheren Stadtmauer, d.h. innerhalb des von der Luitpoldstraße, dem Augsburger-Tor-Platz, der Sebastianstraße, der Stadtmauer samt Blutanger, dem Lech, der Verbindung Lech-Pfarrkirche und der Stadtmauer bis zur Ritterstraße begrenzten Bereiches;
 - b) die äußere Lechvorstadt (Schwangauer- und Tiroler Straße bis zur Frau-am-Berg-Kirche) und der Bereich „Maxsteg“;
 - c) zu den Randbereichen zählen: die Gegenseite der Luitpoldstraße, des Augsburger-Tor-Platzes und der Sebastianstraße. Desweiteren jeweils beidseitig die Bahnhofstraße, die Augustenstraße bis zur Einmündung der Rupprecht- bzw. Dr.-Samer-Straße, die Augsburger Straße bis Haus Nr. 19, die Rupprechtstraße, die Kemptener Straße zwischen Ritterstraße und Morisse, die Glückstraße, die Ottostraße und die Von-Freyberg-Straße zwischen Glück- und Luitpoldstraße; die ehemalige Hanfwerkesiedlung, der Baumgarten und der Ortsteil Bad Faulenbach.
- (2) Die Vorschriften gelten sowohl für baugenehmigungspflichtige Anlagen als auch für solche, die einer Baugenehmigung nicht bedürfen. Sie gelten nicht für Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) nach Art. 13 BayBO.

§ 2 Baugestaltung - Allgemeines

- (1) Alle Neu- und Umbauten sowie Fassaden sind nach Maßgabe der folgenden Vorschriften so zu gestalten, daß sie sich in das historische Bild der Altstadt und der Randbereiche einwandfrei einfügen.
- (2) Die in der Denkmalliste bezeichneten besonders schutzwürdigen baulichen Anlagen sollen in ihrer künstlerischen und konstruktiven Substanz – wozu auch Fenster, Türen und Dachgestaltung gehören – möglichst unverändert erhalten werden. Die Vorschriften des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind hierbei zu beachten.
- (3) Vor Abbruch von Gebäuden, die in der Denkmalliste aufgeführt sind, ist eine Bauaufnahme und Dokumentation zu erstellen.

§ 3 Baukörper, Baumaterial

- (1) Baukörper sind in der Länge, Breite und Höhe, also in ihrer Proportion und Gesamtgestaltung so auszuführen, daß sie sich in die Umgebung bzw. in den Straßenzug (Nachbarhäuser) harmonisch einfügen (Ensembleschutz).
- (2) Firstrichtung und Neigung des Daches über vorhandenen Gebäuden sind, soweit diese ursprünglich sind, beizubehalten, bzw. wieder herzustellen. Werden Gebäude abgebrochen und durch neue ersetzt, so sind bei Neubauten die Firstrichtung und Dachneigung sowie Trauf- und Firsthöhe der in der Umgebung vorhandenen Bebauung anzugleichen.
- (3) Jegliches beim Baukörper verwendete, außen sichtbare Material hat dem herkömmlichen Material in Form und Farbe zu entsprechen. Zu starke Gegensätze und grelle Farbgebung sind unzulässig.
- (4) Stützmauern sind möglichst in den ortsüblichen herkömmlichen Natursteinarten auszuführen, bzw. zu verkleiden. Bei künstlichem Material, wie Beton usw., ist die Oberfläche zu verputzen oder entsprechend zu behandeln (stocken oder spitzen).

§ 4 Außenwände

- (1) Die Außenwände von Gebäuden sind einheitlich zu gestalten.
- (2) Alle Außenwände sind zu verputzen und mit einem Anstrich zu versehen. Es darf nur der alte heimische Glattputz mit lebendiger Oberfläche zur Anwendung kommen. Zur Ausführung der Arbeiten ist das Einvernehmen des Stadtbauamtes erforderlich. Entsprechende Putzmuster sind anzusetzen.
- (3) Verkleidungen an den Außenwänden sind nur im Sockelbereich zulässig. Es darf nur Natursteinmaterial verwendet werden. Dem Stadtbauamt sind vor Beginn der Arbeiten Materialmuster vorzulegen.
- (4) Der Farbanstrich darf erst nach Begutachtung des Farbtones durch die Stadt – Stadtbauamt – bzw. einen von ihr beauftragten Sachverständigen erfolgen. Zur Beurteilung von Farbton und Material sind Farbproben in der beabsichtigten Ausführung an einer hierfür geeigneten Stelle der Außenwand des Gebäudes anzubringen.
- (5) Automaten und Schaukästen sind nur statthaft, wenn sie hauswandbündig ins Mauerwerk eingelassen werden und wenn auf beiden Seiten eine ausreichend breite Mauerfläche verbleibt.

§ 5 Fassadenmalereien

- (1) Vorhandene Fassadenmalereien dürfen nicht ohne Genehmigung verändert oder beseitigt werden.
- (2) Treten bei Erneuerungsarbeiten alte Fassadenmalereien zutage, so sind diese sofort zu schützen und die Arbeiten an dieser Stelle zu unterbrechen. Das Stadtbauamt ist unverzüglich zu verständigen. Die Freilegung darf nur unter Aufsicht eines vom Stadtbauamt bezeichneten Fachmannes erfolgen. Bei der neuen Fassadengestaltung sind die freigelegten Malereien, soweit sie erhaltenswert sind, instand zu setzen und in die Gesamtgestaltung einzubeziehen.
- (3) Neue Fassadenmalereien sind im Entwurf dem Stadtbauamt vorzulegen. Sie dürfen erst nach Genehmigung ausgeführt werden.

§ 6 Dacheindeckung

- (1) Sofern die Dachneigung es gestattet, hat die Dacheindeckung von baulichen Anlagen mit herkömmlichen Dachziegeln (Falz- und Biberschwanzziegel) zu erfolgen. Der Farbton der Dacheindeckung ist mit dem Stadtbauamt abzusprechen.

§ 7 Dachaufbauten

- (1) Dachaufbauten, Dachgauben oder Dachflächenfenster sind in zurückhaltender Weise nur dort zulässig, wo sie nicht störend wirken.
- (2) Die Außenflächen der Gauben sind, mit Ausnahme der Fensterrahmen, dem Farbton des Daches anzugleichen.
- (3) Liegende Dachfenster sind bis zu einer Größe von 0,60 m² zulässig, wenn sie die Ansicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht nachteilig beeinflussen und das Stadtbild nicht stören. Eine Kombination von liegenden Dachfenstern und Dachgauben ist nicht gestattet.
- (4) Dachausschnitte (sog. Negativgauben) sind unzulässig.
- (5) Fernsehantennen sind so anzubringen, daß das Orts- und Straßenbild nicht gestört wird. Gemeinschaftsantennen sind anzustreben; bei Neubauten oder Dachumbauten sind Gemeinschaftsantennen zu errichten.
- (6) Kaminköpfe sind in herkömmlicher Weise auszubilden, eine Verblechung oder Plattenverkleidung des Kamines über Dach ist nicht zulässig.

§ 8 Fenster

- (1) Die Fenster müssen stehendes Format haben. Sie sollen mit Quersprossen unterteilt werden. Die Fensterrahmen sollten aus Holz gefertigt sein.
- (2) Ausnahmen von Abs. 1 sind zulässig, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, insbesondere dem Charakter des Hauses angepaßt sind und sich in das Straßenbild harmonisch einfügen.

§ 9 Schaufenster

- (1) Die Größe von Schaufenstern (Glasflächen) muß in einem maßstabgerechten Verhältnis zur Größe und Gestaltung des Gebäudes stehen.
- (2) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Zwischen den Schaufenstern und an den Hausecken sind Mauerpfeiler in genügender Breite auszubilden.
- (3) Eckschaufenster und Eckeingänge sind nicht gestattet; dasselbe gilt für Kragdächer über Schaufenstern.
- (4) Bei der Verwendung von Schaufenstern in Metallkonstruktion sind hochglänzende Oberflächen und störende Farbimitationen nicht zulässig.

§ 10 Passagen

- (1) Passagen sind statthaft; sie dürfen jedoch nur dann errichtet werden, wenn dadurch das historische Straßenbild nicht gestört wird. sie sollten in einem Zuge voll ausgebaut werden.
- (2) Die Häufung von Werbeanlagen am Eingang von Passagen ist unzulässig.

§ 11 Markisen

- (1) Markisen dürfen als Sonnenschutz nur in der Erdgeschoßzone eingebaut werden. Sie dürfen in geschlossenem Zustand nicht über die Putzflucht herausragen. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn aus konstruktiven Gründen diese Anordnung nicht möglich ist und die Fassade und Gestaltung des Gebäudes und das Straßenbild dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die lichte Höhe der geöffneten Markise hat mindestens 2,15 m, der senkrechte Abstand von der Randsteinaußenkante mindesten 0,50 m zu betragen. Markisen dürfen im geöffneten Zustand nicht mehr als 1,60 m ausladen.
- (2) Bei Schaufenstern sind in der Regel Markisen auf die jeweilige Fensterbreite zu beschränken. Bei Stoffausziehmarkisen sind Ausnahmen dann denkbar, wenn mehrere Schaufenster ohne architektonisch wirksame Zwischenpfeiler gekoppelt sind. Die Maßstäblichkeit der gesamten Fassade muß auf alle Fälle erhalten bleiben.
- (3) Die Verwendung von Markisen in grellen oder unharmonisch wirkenden Farben und Material ist untersagt. Die Markise ist farblich auf die Fassade abzustimmen.
- (4) Die straßenrechtlichen Bestimmungen über die Sondernutzung öffentlichen Straßengrundes bleiben unberührt.

§ 12 Bauteile von besonderem kulturhistorischen Wert

Bauteile von besonderem kunst- oder/und kulturhistorischem Wert, z.B. alte Türen, sind zu erhalten. Dies gilt auch für Skulpturen, Schilder, historische Zeichen, Inschriften, Ausleger, Friese, Fenster- und Türeinrahmungen und dergleichen.

§ 13 Bauunterhalt

- (1) Befindet sich das Äußere eines Hauses (Fassade) in schlechtem, das Straßen- oder Stadtbild verunstaltendem Zustand, so ist es auf Anordnung der Stadt entsprechend instand zu setzen. Vorstehende Satzung ist dabei zu beachten.
- (2) Ganz oder teilweise unvollendete, unverputzte oder nur zum Teil gestrichene Häuser oder Fassaden müssen auf Verlangen der Stadt binnen angemessener Frist gänzlich vollendet werden.

§ 14 Erhaltung historische Anlagen

Die Stadtmauer mit ihren Türmen und Wehrgängen muß in ihrem ursprünglichen Charakter erhalten bleiben. Anbauten aller Art sind nicht gestattet.

§ 15 Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Von den Vorschriften dieser Satzung, die als Regel oder Sollvorschriften aufgestellt oder in denen Ausnahmen vorgesehen sind, kann die Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Ostallgäu) Ausnahmen gewähren, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und die für die Ausnahmen festgelegten Voraussetzungen vorliegen.
- (2) Von zwingenden Vorschriften dieser Satzung kann bei Vorliegen der in Art. 72 Abs. 5 BayBO geregelten Voraussetzungen durch die Bauaufsichtsbehörde Befreiung erteilt werden. Hiernach ist Voraussetzung, daß
 1. die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde oder
 2. das Wohl der Allgemeinheit die Abweichung erfordert und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (3) Für die Erteilung von Ausnahmen oder Befreiung ist das Einvernehmen der Stadt erforderlich.

§ 16 Anträge und einzureichende Unterlagen

- (1) Anträge auf eine Baugenehmigung (Bauantrag) sind gemäß Art. 69 BayBO über die Stadt Füssen einzureichen. Sie sind durch maßstab- und farbgerechte Zeichnungen einschließlich der Nachbarhäuser so zu erläutern, daß eine ausreichende Beurteilung möglich ist. Die Bestimmungen der Verordnung über das bauaufsichtliche Verfahren sind anzuwenden.
- (2) Für Anträge auf Ausnahmen oder Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung gilt Abs. 1 entsprechend.

§ 17 Andere Vorschriften

- (1) Werden in einem Bebauungsplan von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen so sind diese maßgebend.
- (2) Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes werden durch diese Satzung nicht berührt.

§ 18 Ordnungswidrigkeiten

Wer den Vorschriften dieser Satzung oder einer auf Grund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt, kann gemäß Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 BayBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000.- DM belegt werden.

§ 19
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 1. des auf ihre amtliche Bekanntmachung folgenden Monats in Kraft.

Füssen, den 26. Juli 1984

gez.

Wanner
1. Bürgermeister

Vorstehende Satzung wurde im Amtsblatt der Stadt Füssen „Allgäuer Zeitung“ vom 31. Juli 1984 Nr. 175 als amtliche Bekanntmachung veröffentlicht.
Geändert durch Satzung vom 31.01.2002, im Amtsblatt der Stadt Füssen „Allgäuer Zeitung“ vom 06.02.2002 Nr. 31 als amtliche Bekanntmachung veröffentlicht.

Hinweis: Bei der Beantragung zur Genehmigung handelt es sich formal um einen Bauantrag, welcher nach den Bestimmungen der Bauvorlagenverordnung folgende Unterlagen umfassen muß:

- ◆ amtliche Formulare „Antrag auf Baugenehmigung“ und „Baubeschreibung“ (zu beziehen im Fachhandel) mit genauer Beschreibung der Ausführung (Material, Farbgebung, ...),
- ◆ Lageplan, Maßstab 1:1000 (zu beziehen beim Vermessungsamt in Marktoberdorf),
- ◆ maßstabsgerechte Bauzeichnungen einschließlich farbiger Darstellung der Anlage und Ansicht der Gesamtfassade des Gebäudes und der umgebenden Gebäude, evtl. zusätzlich Fotos,

in dreifacher Ausfertigung, geheftet in Bauplanmappen. Bitte sämtliche Formulare und Zeichnungen unterschreiben. Sollten Sie nicht der Hauseigentümer sein, so muß die Unterlagen auch der Hauseigentümer unterschreiben bzw. sein Einverständnis schriftlich mitteilen.

Für Auskünfte und Hilfestellung bei der Beantragung steht Ihnen das Stadtbauamt der Stadt Füssen gerne zur Verfügung (Stadtbaumeister, Zimmer 22, Tel. 08362/903150).