



**Satzung
der Stadt Füssen
für den Bebauungsplan N 10 - Moosangerweg – Ost
vorhabenbezogene vierte Änderung**

Die Stadt Füssen erlässt aufgrund der §§ 2, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. März 2006 (GVBl. S. 120) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. April 2000 (GVBl. S. 271) folgende Satzung:

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes N 10 - Moosangerweg – Ost, vorhabenbezogene vierte Änderung umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1439/4 und Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1439, 1441, 1441/2, 1456/1 und 2386 der Gemarkung Füssen. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

**§ 2
Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan N 10 - Moosangerweg – Ost, vorhabenbezogene vierte Änderung besteht aus der Planzeichnung der Kling Consult Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach i.d.F. vom 6. November 2007, dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) i.d.F. vom 6. Dezember 2007 und den Festsetzungen des nachfolgenden Textteiles. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

**§ 3
Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan N 10 - Moosangerweg – Ost, vorhabenbezogene vierte Änderung tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung des Bebauungsplanes N 10 - Moosangerweg – Ost, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 23. Mai 2002 innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

Textteil

In Ergänzung zur Planzeichnung werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes N 10 - Moosangerweg – Ost, vorhabenbezogene vierte Änderung nachfolgende Festsetzungen getroffen. Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, als sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Bauland innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als

a) Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt 1 – SO1 (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

¹ Zulässig ist ein Baumarkt. ² Es dürfen insbesondere alle Baustoffe und Werkzeuge, die zum Bau und Innenausbau von Gebäuden benötigt werden, sowie Artikel des Gartenbedarfes geführt werden.

³ Unzulässig ist die Handelsnutzung 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 | |

⁴ Die in Satz 3 genannten Sortimente sind im SO1 ausnahmsweise zulässig, soweit hierfür in Summe eine Verkaufsfläche von maximal 100 qm nicht überschritten wird.

b) Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt 2 – SO2 (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

¹ Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe für den Gartenbedarf mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.400 qm. ² Unter Einhaltung dieser maximalen Gesamtverkaufsfläche sind im Einzelnen folgende Verkaufsflächen zulässig:

- maximale Verkaufsfläche im umschlossenen Raum: insgesamt 1.000 qm
- maximal anrechenbare Verkaufsfläche auf überdachten Freiflächen: insgesamt 400 qm
(Anrechnung der überdachten Freiflächen als Verkaufsfläche zu 50 Prozent)

³ Zu den zulässigen Sortimenten des Gartenbedarfs zählen im Einzelnen:

- Campingartikel
- Gartenmöbel
- Pflanzen
- Pflanzgefäße
- Gartentechnik
- Dünger, Erden
- Gartenbaustoffe

⁴ Andere als die in Satz 3 genannten Sortimente sind im SO2 ausnahmsweise als Randsortimente zulässig, soweit hierfür in Summe eine Verkaufsfläche von maximal 100 qm nicht überschritten wird. Die Verkaufsfläche für Randsortimente ist in der zulässigen Gesamtverkaufsfläche des SO2 gemäß Satz 1 enthalten.

c) Gewerbegebiet 1 (§ 8 BauNVO)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes N 10 - Moosangerweg – Ost, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 23. Mai 2002, bleiben unverändert.

d) Gewerbegebiet 2 (§ 8 BauNVO)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes N 10 - Moosangerweg – Ost, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 23. Mai 2002, bleiben unverändert.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen, durch die Höhe der baulichen Anlagen, durch die Anzahl der Vollgeschosse, durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

2.2 Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.

2.3 ¹ Die maximale Wandhöhe baulicher Anlagen (WH) wird am Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut gemessen.

² Bezugshöhe ist das Höhenniveau der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

³ Bauliche Anlagen, die eine Wandhöhe entsprechend Satz 1 und 2 von 8,0 m überschreiten, benötigen entsprechend der Bekanntmachung der Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern vom 3. Juli 1980 (Nr. 815-7833a-12-1/79) über den beschränkten Bauschutzbereich für das Segelfluggelände Füssen eine Zustimmung der Luftfahrtbehörde, Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

In Sondergebiet 1 und 2 sind Gebäude in abweichender Bauweise zulässig. Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.

4. Garagen/Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 In Sondergebiet 1 und 2 darf die maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,85 überschritten werden.
- 4.2 Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

5. Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO)

- 5.1 Für Gebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 16° bis 26° und Flachdächer zulässig. Als Flachdächer gelten Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15°.
- 5.2 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.

6. Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO)

- 6.1 Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur graue oder grüne Maschendrahtzäune bis 1,80 m Höhe zulässig. Dieselben sind dicht zu hinterpflanzen.
- 6.2 Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen höchstens 1,80 m über fertigem Gelände hoch sein.
- 6.3 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.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 7.1 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.
- 7.2 Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
- 7.3 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig.

8. Landschaftspflege und Ortsbild (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO)

- 8.1 Um jede durch Baugrenzen ausgewiesene Baufläche sind private Grünflächen zur Randeingrünung gemäß der Bebauungsplanzeichnung anzulegen.
- 8.2 Mindestens 10 % der Grundstücksfläche ist einschließlich der Randeingrünung als Grünfläche anzulegen.
- 8.3 Die in der Bebauungsplanzeichnung als zu erhalten eingetragenen Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten.
- 8.4 Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Gehölze müssen spätestens bis zum 1. Mai des auf die Bezugfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden.
- 8.5 Vorgeschrieben wird für sämtliche Baugrundstücke die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes als Beiplan zum Baugesuch.
- 8.6 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen privaten Grundstücksflächen zur Randeingrünung des Baugebietes sind bei den Bepflanzungsplänen zu beachten. Sie müssen dicht mit heimischen Bäumen bzw. Sträuchern bepflanzt werden. Private Grundstücksflächen zur Eingrünung durch Sträucher sind mit Sträuchern mindestens zweireihig zu bepflanzen. Bei privaten Grundstücksflächen zur Eingrünung durch Bäume und Sträucher ist ein Baum-Strauch-Verhältnis von mind. 1:10 einzuhalten.
- 8.7 Grundstückszufahrten sind im Bereich der privaten Grundstücksflächen mit Pflanzbindung allgemein zulässig.

9. Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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

10. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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.

11. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO)

- 11.1. Werbeanlagen müssen 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.
- 11.2. 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.
- 11.3. Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sind nicht zulässig. Die maximal zulässige Höhe von Schriftzeichen beträgt 50 cm.
- 11.4. Werbeanlagen dürfen die Verkehrssicherheit auf der Staatsstraße 2008 und der Bundesstraße 310 nicht beeinträchtigen.

Füssen, den 18.07.2011

Iacob
Erster Bürgermeister

Kling Consult – Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH
Team Raumordnungsplanung
Krumbach, 6. November 2007

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Kanderske

Dipl.-Ing. Stöberl
