

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO),
zulässig sind

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise auf Flur Nr. 597 (Hotel) zulässig, in anderen Bereichen sind sie nicht zulässig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Die Gebäudehöhe wird über die Geschoßzahl in Verbindung mit der Wandhöhe bzw. Gesamthöhe festgesetzt. Die festgesetzte Wandhöhe ist der Abstand von der direkt angrenzenden natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, die festgesetzte Gesamthöhe bis zur oberen Dachbegrenzungskante.

1.3 Bauweise

Die abweichende Bauweise wird durch die Planzeichnung festgesetzt.

1.4 Garagen und Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Im Übrigen gelten für die Berechnung der Anzahl der Stellplätze die Richtzahlen des Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 12.02.1978.

Nach § 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen nicht zulässig, Stellplätze können ausnahmsweise zugelassen werden.

Bei Grundstückszufahrten sowie vor Garagen und Stellplätzen ist ein Stauraum zu öffentlichen Verkehrsstraßen, der straßenseitig nicht eingezäunt werden darf, mit mind. 5,0 m anzulegen.

1.5 Abstandsflächen

Für Abstandsflächen, die von den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichen, gelten gemäß Art.7 (1) BayBO die in der Planzeichnung festgesetzten Abstände. Im Übrigen gelten die Abstandsflächen der BayBO.

2. Örtliche Bauvorschriften nach Art. 91 BayBO

2.1 Dächer

Die Dachform wird nach der Planzeichnung vorgeschrieben. Garagen sind mit Satteldächern und einer Dachneigung von 12° bis 35° auszuführen.

Zulässig sind nur ortsübliche Dachüberstände und Dacheindeckung aus naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen oder farbig beschichtete Metalleindeckungen. Flachdächer sind, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden, zu begrünen.

Aneinander gereihte Garagen sind straßenseitig mit gleicher Dachebene auszubilden.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf den Dächern zulässig. Sie sind in ihrer Neigung dem Dach anzugleichen, müssen eine zusammenhängende Fläche bilden und sollen möglichst höhengleich in die Dachfläche integriert werden. Bei Giebelrichtung Nord-Süd können diese auf zwei Dachflächen aufgeteilt werden. Ihre maximale Fläche einschließlich der von Dachflächenfenstern beträgt 40% der Dachfläche.

2.2 Baukörper

Bei planungsrechtlich zulässigem Grenzbau ist profilgleich anzubauen.

2.3 Fassaden

Fassaden sind in ruhiger Struktur zu verputzen, ausgenommen sind Holzbauten, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile. Die Außenwände sind mit einem hell getönten Anstrich zu versehen; der Farbton ist mit dem Stadtbauamt abzustimmen. Außenwandverkleidungen sind nur aus Holz zulässig.

Fenster und Türen mit Ausnahme von Ladeneinbauten und Schaufenstern müssen als Holzkonstruktion ausgeführt werden.

2.4 Gestaltungssatzung

Die Satzung über die Zulässigkeit und die Gestaltung von baulichen Anlagen, bekannt gemacht am 31.07.1984 gilt im Übrigen uneingeschränkt weiter.

2.5 Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen darf entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Grünflächen sowie zu Nachbargrundstücken maximal 1,50 m betragen, sofern aus Lärmschutzgründen keine anderen Anforderungen zu erfüllen sind.

Es sind nur Zäune aus Holz oder Metall mit senkrechter Gliederung oder geschnittene Laubholzhecken zulässig. Maschendrahtzäune in Verbindung mit geschnittenen Laubholzhecken können ausnahmsweise zugelassen werden.

2.6 Lärmschutzwände

Aneinander grenzende Lärmschutzwände sind in Ausführung, Material, Dimension und Gestalt aufeinander abzustimmen.

2.7 Leitungen, Antennen, Mülltonnen

Leitungen zur Elektrizitätsversorgung sowie Fernmeldetechnik dürfen ausnahmslos nur unterirdisch ausgeführt werden. Nebenanlagen der Versorgungsunternehmen sind außenbündig mit der straßenseitigen Einfriedung herzustellen.

Antennen außerhalb eines Gebäudes sind nur als Gemeinschaftsanlage zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

Die Standorte von Mülltonnen sind mit einem Sichtschutz einzuhausen und zu begrünen.

2.8 Werbeanlagen

Das Aufstellen von frei stehenden Werbeanlagen oder Automaten ist unzulässig. Werbeanlagen dürfen nicht am oder auf dem Dach angebracht werden. Die maximale Höhe von Schriftzeichen beträgt 40 cm. Frei liegende Leuchtstoffröhren sind nicht zulässig. Folienbeklebungen dürfen nur in dezenter Form und an der Innenseite von Fensterscheiben angebracht werden. Wechsellichtanlagen, Laufschriften oder bewegliche Werbeträger sind nicht zulässig. Die Satzung zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes vor verunstaltender Außenwerbung in der Stadt Füssen, bekannt gemacht am 31.07.1984 gilt im Übrigen uneingeschränkt weiter.

3. Grünordnung

Die Begrünung ist entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen und weitere Satzungsbestimmungen vorzunehmen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

3.1 Verkehrsgrün

3.1.1 Die Flächen sind gem. Festsetzung durch Planzeichen (1.6) mit Einzelbäumen nach Pflanzliste 1 zu bepflanzen.

Pflanzliste 1:

Pflanzqualität: H., 4xv., m.B., StU 20-25 cm

- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Fraxinus excelsior (Straßen-Esche)
- Quercus palustris (Boulevard-Eiche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)

3.1.2 Die Flächen sind mit Bodendeckern nach Pflanzliste 2 zu bepflanzen.

Pflanzliste 2:

Pflanzqualität: Co., 20-30 cm

- Ligustrum vulgare 'Lodense' (Zwerg-Liguster)
- Lonicera nitida 'Elegant' (Immergrüne Heckenkirsche)
- Rosa in Sorten

3.2 Verkehrsberuhigter Bereich

Die Flächen sind gem. Festsetzung durch Planzeichen (1.6) mit Einzelbäumen nach Pflanzliste 3 zu bepflanzen.

Pflanzliste 3:

Pflanzqualität: H., 3xv., m.B., StU 14-16 cm

- Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn)
- Crataegus 'Carrierei' (Apfeldorn)
- Robinia pseudoacacia 'Pyramidalis' (Säulen-Robinie)
- Robinia pseudoacacia 'Unifolia' (Einblättrige Robinie)

3.3 Private Grünflächen

Private Grünflächen sind von Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten.

Es sind Obstbäume und weitere heimische Laubgehölze zulässig.

3.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sowie der zulässigen Arbeits- und Lagerflächen als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. Festsetzung durch Planzeichen (1.6) mit Einzelbäumen nach Pflanzliste 1 zu bepflanzen.

Als Laubholzhecken sind die Arten der Pflanzliste 4 zulässig.

Pflanzliste 4:

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Fagus silvatica* (Rot-Buche)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)

Stellplätze sind versickerungsfähig zu befestigen, z. B. Pflastersteine mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrassen.

Sonstige zu befestigende Flächen sind wasserdurchlässig anzulegen, die Flächenversiegelung ist zu minimieren. Versiegelte Flächen sind soweit wie möglich zu entsiegeln.

Tiefgaragen sind mind. 60 cm mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Soweit diese Flächen dauerhaft begrünt werden, erfolgt keine Anrechnung nach §19 (4) BauNVO. Die Überdeckung bei notwendig befestigten Flächen wie z. B. Wege, Terrassen, kann reduziert werden.

3.5 Sonstige Anpflanzungen

Die Lärmschutzwände nördlich der Ottostraße sind beidseitig mit Kletterpflanzen nach Pflanzliste 5 zu begrünen.

Pflanzliste 5:

- *Hedera helix* (Efeu)
- *Parthenocissus quinquefolia* (Wilder Wein)
- *Parthenocissus tricuspidata* (Jungfernrebe)

3.6 Sonstige Maßnahmen

3.6.1 Baumschutzmaßnahmen

Während Bauarbeiten sind Baumschutzmaßnahmen für zu erhaltende Bäume vorzusehen.

3.6.2 Wurzelbrücken

Für zu erhaltende Bäume in und neben befestigten Flächen sind technische Maßnahmen i. S. v. Wurzelbrücken erforderlich, deren Ausdehnung den Kronendurchmesser um 1,50m in alle Richtungen überschreiten sollte.

3.7 Freiflächengestaltungsplan

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mindestens im Maßstab 1 : 200 beizugeben.

4. Immissionsschutz

4.1 Aktiver Schallschutz

Bei einer Wohnnutzung auf den Fl.Nrn. 935, 936 und 937 ist an der südöstlichen Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Oberkante der Wand muss eine Höhe von mindestens 2,20 m bezogen auf die Straßenoberkante der Ottostraße aufweisen. Die Wand ist nach dem diesbezüglichen Stand der Technik fugendicht, witterungsbeständig und mit einem bewerteten Schalldämm-Maß $R'w \geq 25$ dB auszuführen.

4.2. Grundrissorientierung und passiver Schallschutz

In den mit Vorkehrungen für Schallschutz gekennzeichneten Bereichen , bei denen die Grenzwerte der 16. BImSchV von 64 db(A) tagsüber und 54 db(A) nachts überschritten sind, sind die Wohnungsgrundrisse der Gebäude (Neu- und Ersatzbauten) so zu gestalten, dass in diesen Bereichen keine Außenwandöffnungen zu liegen kommen, die notwendig sind, um Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 zu belüften. Ausnahmen von der festgesetzten Grundrissorientierung sind in Einzelfällen möglich, wenn ausreichend dimensionierte Schallschutzfenster eingebaut werden.

4.3 Baulicher Schallschutz

Die Umfassungsbauteile der Baukörper sind nachweislich entsprechend den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. Tabelle 8 der DIN 4109 auszuführen. Die jeweils herrschenden "Maßgeblichen Außenlärmpegel" ermitteln sich aus den im Schallschutzgutachten dargestellten Beurteilungspegeln während der Tagzeit und einem Zuschlag von 3 dB(A).

4.4. Dimensionierung von Schallschutzmaßnahmen nach der 24. BImSchV

An den Fassadenabschnitten von bestehenden Gebäuden entlang der neu ausgebauten Straßentrasse, bei denen die Grenzwerte der 16. BImSchV von 64 db(A) tagsüber und 54 db(A) nachts überschritten werden, sind Art und Umfang erforderlicher Schallschutzmaßnahmen gemäß der 24. BImSchV zu ermitteln.

Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer Vorschrift dieses Bebauungsplanes zur Gestaltung oder Grünordnung oder einer aufgrund dieser Vorschrift ergangenen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO).

Mit Geldbuße bis zu 10.000 Euro kann belegt werden, wer nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Hinweise durch Text

1. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dach- und Grundstücksflächen ist, soweit technisch möglich, in geeigneten Versickerungsanlagen auf den Grundstücken schadlos zu versickern.

2. Denkmalschutz

Denkmalrechtliche Bestimmungen gehen den Festsetzungen des Bebauungsplans vor.

Alle Baumaßnahmen an oder in der Nähe von Baudenkmalern sind erlaubnispflichtig nach Art. 6 DSchG.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

Für alle Bauvorhaben ist eine Erlaubnis nach Art. 7 und Art. 15 DSchG zu beantragen.

3. Mobilfunk

Kommunikationstechnische Antennenanlagen (Mobilfunkanlagen) sind innerhalb des Bebauungsplangebiets unzulässig.