



## BAUGESTALTUNGSSATZUNG

### Baugestaltungssatzung der Stadt Füssen über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutz des historischen Stadtbildes von Füssen

vom 07.02.2023

Die Stadt Füssen erlässt gemäß Beschluss des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 07.02.2023 aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1 und 5 in Verbindung mit Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 8. November 2022 (GVBl. S. 650) geändert worden ist, sowie nach Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) und dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz folgende Gestaltungssatzung:

#### Präambel

Die Erhaltung des in Jahrhunderten gewachsenen Stadtbildes von Füssen ist eine Aufgabe von hoher kultureller Bedeutung und verlangt bei allen baulichen Maßnahmen Rücksicht auf den Baubestand, sowie auf Gestaltungsmerkmale und Maßstabsregeln, die die Eigenart der Stadt geprägt haben. Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind so zu errichten, anzubringen, zu ändern und zu unterhalten, dass sie in Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung des Altstadtgefüges nicht beeinträchtigen. Mit der Gestaltungssatzung soll die Erhaltung und Weiterentwicklung des Stadtbildes von Füssen sichergestellt werden. Damit soll das unverwechselbare baukulturelle Erbe der Altstadt von Füssen geschützt, verbessert und weiterentwickelt werden. Für alle Bürgerinnen und Bürger soll dadurch eine hohe Aufenthaltsqualität garantiert werden. Unterstützend bietet die Sanierungsberatung als auch das kommunale Förderprogramm eine Hilfestellung in der Umsetzung. Die Satzung ist so der Handlungsrahmen für alle baulichen Maßnahmen im Sinne von § 2.

Nachfolgende Zielsetzung werden mit dem Vollzug der Gestaltungssatzung verfolgt:

- Alter Gebäudebestand ist zu erhalten und zu pflegen.
- Veränderungen sollen sich in die historische Umgebung einfügen und einen architektonischen Mehrwert generieren.
- Fehlentwicklungen sollen im Sinn dieser Satzung Zug um Zug beseitigt werden.
- Gebäude mit von der Regel abweichenden Baustilen sollen entsprechend ihrer stilprägenden Besonderheiten behandelt werden. Die Satzung fördert Rechtssicherheit



und beschleunigt das Bauen. Bei der Umsetzung bietet die Stadt den Bauwilligen eine Bauberatung an und fördert eine fachgerechte Sanierung basierend auf der Satzung.

Weitergehende Anforderungen aus anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, aus Bebauungsplänen oder Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben unberührt.

## **§ 1** **Geltungsbereich**

- (1) Der Geltungsbereich umfasst den historischen Altstadtbereich (Sanierungsgebiet Altstadt“, „Westliche Innenstadt“ und „Lechvorstadt“ und daran angrenzende Randbereiche. Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan 1:2.000 exakt dargestellt.
- (2) Der sachliche Geltungsbereich umfasst alle Vorhaben, genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige, die sich auf Bestand und Erscheinung auswirken können, u. a.
  - Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen. Dies umfasst auch Renovierungen und Reparaturen.
  - Gestaltung der privaten Freiflächen mit Mauern und Einfriedungen.
  - Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen nach Art. 57 BayBO (verfahrensfreie Vorhaben) und Art. 58 BayBO (Genehmigungsfreistellungsverfahren).
- (3) Die Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben von dieser Satzung unberührt. Auf die Erlaubnispflicht nach Art.6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) und Art. 7 BayDSchG, wird verwiesen. Unabhängig von der Einhaltung der Vorgaben nach dieser Satzung ist damit im Rahmen des BayDSchG immer auch das denkmalrechtliche Erlaubnisverfahren durchzuführen. Der Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis ist über die Stadt Füssen an die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ostallgäu zu stellen. Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, wenn aus anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften z. B. Bebauungsplänen Abweichendes festgelegt wurde.

## **§ 2** **Städtebauliche Merkmale**

### **(1) Parzellenstruktur**

Die Proportionen der Baukörper und die Fassadenfolgen sind entsprechend der überlieferten Parzellenstruktur zu erhalten und bei Neubauten zu berücksichtigen. Die historische Parzellenstruktur muss in der Fassadenabfolge erkennbar bleiben, auch wenn mehrere Parzellen zusammengefasst werden. Neubauten, die über die Breite einer historischen Parzelle hinausreichen, sind in den Fassaden und im Dachbereich so zu gestalten, dass die historische Parzellenstruktur ablesbar bleibt.



## **(2) Baukörper und Proportionen**

Baukörper sind einfach, klar und mit stimmigen Proportionen zu gestalten. Die Höhe der Bebauung hat sich grundsätzlich am Bestand des jeweiligen Altstadtquartiers auszurichten.

## **(3) Gebäudestellung und Gebäudeflucht**

Die Stellung der Gebäude, die Firstrichtung, sowie der Abstand zur Nachbarbebauung und zur Straße sind bei Um- und Neubauten soweit historisch belegbar einzuhalten. Prägende historische Baufluchten sind herzustellen bzw. einzuhalten.

### **§ 3**

### **Außenwand und Fassade**

#### **(1) Wandöffnungen**

Es ist eine Lochfassade mit stehenden regelmäßig angeordneten Fensterformaten sowie überwiegendem Mauerwerksanteil auszubilden, hierbei bildet der Anteil der Fenster einen deutlich untergeordneten Anteil zur Fassade aus. Das städtebauliche Umfeld ist bei der Ausgestaltung zu berücksichtigen. Die Wandöffnungen sollen in einer Fassade überwiegend die gleiche Größe haben und sich aus einem Grundformat ableiten und wiederholen. Die Formate der Fensteröffnungen sind hochrechteckig oder mit Segmentbogen auszuführen. Im Verhältnis „Öffnung zu Wand“ muss der Wandanteil deutlich überwiegen (Lochfassade definiert sich durch mind. 60 % Fassadenanteil). Der Abstand der Wandöffnungen untereinander und zu den Gebäudeecken muss mindestens eine Fensterbreite und mindestens 75 cm betragen. Bodentiefe Fensterelemente sind in Fassaden, die vom öffentlichen Raum her einsehbar sind, unzulässig.

#### **(2) Fassadenmaterial**

Außenwände sind massiv, bevorzugt in Ziegelmauerwerk, auszuführen. Fassaden sind einschließlich des Sockels einheitlich mit mineralischem Putz zu gestalten. Der Putz ist geglättet oder gescheibt in einer feinen Körnung auszuführen, damit ein handwerkliches Erscheinungsbild entsteht. Weitere bzw. glänzende Zuschläge sind nicht zulässig. Ausgeschlossen sind besonders strukturierte, gemusterte und dekorative Putzarten (sogenannte Zierputze). Bestehende Baufluchten müssen eingehalten werden. Die typischen Laibungstiefen einer Ziegelbreite bei Fenster- und Türöffnungen sind beizubehalten oder wiederherzustellen (ca. 10 cm).



Fassadenverkleidungen sind ausgeschlossen, außer diese sind historisch belegbar. Ziegelsichtmauerwerk, Holzverkleidungen an Hauptgebäuden in öffentlich einsehbaren Bereichen und Verkleidungen jeder Art, wie z. B. aus Kunststoff, Edelstahl und Glas, sind nicht zulässig.

### **(3) Anstrich, Farbton**

Außenputze und Farbanstriche dürfen erst nach Befund eines Restaurators / Kirchenmalers und der Anbringung von Putz- und Farbmustern an den betreffenden Flächen im Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ausgeführt werden. Zur Beurteilung von Farbton und Material sind ausreichend große Farbproben/Putzmuster in der beabsichtigten Ausführung an einer hierfür geeigneten Stelle der Außenwand des Gebäudes in aussagekräftiger Größe anzubringen und von der Stadt freizugeben. Farbtöne und Farbintensitäten sind aus der historisch gebräuchlichen Farbpalette zu entwickeln.

### **(4) Sockelausbildung**

Die Sockelhöhe ist auf maximaler Höhe des Spritzwasserbereichs niedrig zu halten und dem Geländeverlauf anzupassen. Der geputzte Sockel ist auf die Fassadenfarbe abzustimmen. Als Sockelverkleidungen sind Natursteinplatten in Grünstein oder ähnlich oder Sandstein in größeren, stehenden Formaten zulässig. Die Oberfläche ist sägerau, gestockt oder gespitzt herzustellen. Auszuschließen sind keramische Materialien, Natursteinriemchen, sowie poliertes und geschliffenes Material, sowie Granit.

### **(5) Gliederungselemente, Material- und Fassadenschmuck**

Historische, prägende Fassadengestaltungen sowie ihre Schmuck - und Gliederungselemente sind zu bewahren, zu erhalten, zu erneuern und ggf. auch bei Neubauten vorzusehen.

Architektonische Gliederungselemente, Hauszeichen, Wand- bzw. Fassadenmalereien, Hausfiguren und sonstige prägende Details sind in die Gesamtplanung mit einzubeziehen.

Neu- sowie Umgestaltungen an der Fassade sind mit einem Gesamtkonzept im denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren zu beantragen.

### **(6) Technische Anlagen**

Technische Anlagen (beispielsweise Klima-, Lüftungs-, Abluftanlagen, Kamine, Heizstrahler, Wärmepumpen) an Fassaden mit Ansicht vom öffentlichen



Verkehrsraum oder mit störendem Sichtbezug vom Hohen Schloss anzubringen, ist nicht zulässig.

## § 4 Dach

### (1) Konstruktion und Form

Die charakteristische Dachlandschaft mit ihren historischen Dächern soll bewahrt werden. Bei notwendigem Ersatz und Neubau sind Dachform und Dachneigung am historischen Vorgängerbau zu orientieren bzw. als steil geneigtes Dach in die Umgebung einzufügen.

### (2) Dacheindeckung und Dachentwässerung

- 2.1. Bei der Erneuerung der Dacheindeckung ist der naturrote bzw. rotbraune Biberschwanzziegel mit (Kreis-)Segmentschnitt oder kleinteilige Dachpfannen - nicht engobiert und nicht glasiert - zu verwenden. Bezüglich der Regelung zu PV-Anlagen wird auf § 4 Abs. 4.1.2 verwiesen.
- 2.2. Bautechnisch bedingte Blechdeckungen (Kupfer, Zink) dürfen verwendet werden, wenn sie im Bestand bereits vorhanden sind und die Neigung eine Deckung mit einem Ziegel nicht zulässt. Blechdeckungen sind in Kupfer bzw. Zink auszuführen, alternativ handgestrichenes Stahlblech in rotbraunen Tönen. Sie sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Andere Blechmaterialien können aufgrund von möglicher Flächenkorrosion in Absprache mit der Genehmigungsbehörde zugelassen werden.
- 2.3. Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer bzw. Zink auszuführen. Kunststoffe sind auch im bodennahen Bereich nicht zulässig. Andere Blechmaterialien können aufgrund von möglicher Flächenkorrosion in Absprache mit der Genehmigungsbehörde zugelassen werden.

### (3) Dachdetails

- 3.1. Historische, prägende Ortgang- und Traufbereiche inklusive Gesimse und Trauflinien sind zu bewahren. Wenn notwendig sind sie nach dem historischen Vorbild zu erneuern.
- 3.2. Der Ortgang und die Traufe sind gemörtelt bzw. massiv auszuführen. Ausgenommen sind historisch belegbare in Holz gestaltete Gesimse bzw. Traufabschlüsse.



- 3.3. Ortgänge sind mit angeschnittenen, gemörtelten Ziegeln auszuführen. Ortgangziegel und Ortgangverblechungen sind nicht zulässig.
- 3.4. Firste und Grate sind gemörtelt auszuführen.

## **(4) Dachaufbauten**

- 4.1. Kamin und technische Aufbauten
  - 4.1.1. Historische und neue Kamine sind gemauert, nicht verkleidet im Inneren des Gebäudes und über Dach in firstnaher Lage zu führen. Sie sind zu verputzen oder zumindest in Klinkermauerwerk auszuführen. Kamine sollen am First oder in Firstnähe aus der Dachfläche herausragen. Verkleidungen sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind und die historische Dachlandschaft mit Sichtbezug vom Hohen Schloss nicht beeinträchtigen.
  - 4.1.2. Die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien (Solarthermie-Anlagen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) auf Dächern ist zulässig, wenn diese an nicht einsehbaren Flächen angebracht werden. Hofseitige Nebengebäude sind für deren Anbringung zu bevorzugen. Aufständereien sind unzulässig. Eine Anbringung an einsehbaren Flächen ist nur möglich, wenn dies mit dem historischen Erscheinungsbild des Denkmals bzw. Ensembles vereinbar ist, bei Einzeldenkmälern davon keine nachteiligen Auswirkungen auf dessen Substanz ausgehen, und insgesamt keine überwiegenden Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen.
  - 4.1.3. Technische Anlagen:  
Pro Gebäude darf ein Satellitenempfänger angebracht werden, wenn er vom öffentlichen Raum nicht einsehbar ist. Sonstige Anlagen oder Antennen sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind und die historische Dachlandschaft mit Sichtbezug vom Hohen Schloss nicht beeinträchtigen.

## **(5) Dachterrasse, Dacheinschnitt, Dachausstiege**

- 5.1. Dachterrassen dürfen nur auf flach geneigten Dächern (bis zu 15°) von Anbauten errichtet werden. Sie dürfen nicht vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sein und die historische Dachlandschaft mit Sichtbezug vom Hohen Schloss nicht beeinträchtigen.
- 5.2. Dachein- bzw. Dachausschnitte beispielsweise für den Anbau von Balkonen bzw. Loggien, Rettungsstege sind unzulässig.
- 5.3. Rettungsstege, etc. und baulich notwendige Rettungswege sind untergeordnet über eine Gaube ohne bauliche Eingriffe in den historischen Dachstuhl einzuplanen.



## **(6) Dachgaube und Dachfenster**

### **6.1. Dachöffnungen**

Öffnungen in der Dachhaut sind nur zulässig, wenn sie für die Belichtung und Belüftung von Wohn- und Schlafräumen nötig sind. Sie dürfen die Ansicht von öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlich zugänglichen Aussichtspunkten aus nicht nachteilig beeinflussen, das Stadtbild nicht stören und müssen nach außen verträglich im Gesamterscheinungsbild ausgebildet werden. Bei Einzelgebäuden darf die geschlossene Dachfläche in einsehbaren Bereichen nicht durch liegende Dachfenster zerstört werden, insbesondere wenn das historische Gesamterscheinungsbild – auch im Rahmen des Ensembleschutzes - gestört wird. Der Einbau ist in jedem Einzelfall zustimmungspflichtig. Durch Öffnungen in der Dachhaut darf der Dachstuhl nicht in seiner historischen Konstruktion verletzt werden.

### **6.2. Dachgauben und Dachflächenfenster**

- 6.2.1 Dachgauben sind nur in Dächern von mehr als 40 Grad Neigung in Form von Einzelgauben zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe und Größe dem Ortsbild einordnen. Dachgauben sind sparsam einzusetzen und wahrnehmbar kleiner als die darunterliegenden Fenster auszuführen. Bei der Ausrichtung ist auf das Gesamtbild der Fassade zu achten, Regelmäßigkeiten sind einzuhalten. Auf Abstände zwischen den Gauben und zu allen Dachrändern sowie dem First ist zu achten. Die Ansichtsflächen sind schlank zu halten.
- 6.2.2 Dachgauben in der ersten Dachebene sind zulässig. Historisch in zweiter Reihe nachweisbare Dachgauben sind in dieser Art und Form zulässig.
- 6.2.3. Als Eindeckung ist nur das Material des Hauptdaches zulässig. Stirnflächen sind bevorzugt zu verputzen. Seitliche Verkleidungen sind zu verputzen, in Blech (Farbton des Daches) bzw. in Holz mit senkrechten Nut- und Federbrettern auszuführen.
- 6.2.4 Negative Gauben (Dacheinschnitte) sind nicht zulässig.
- 6.2.5 Dachgauben sind zwischen die Sparren zu setzen. Bei historischen Dachkonstruktionen ist der Einbau von Wechsellern und dergleichen unzulässig.
- 6.2.6 Außenliegende Verschattungs- und Verdunklungselemente, Regenrinnen, Regenfallrohre sowie Schneefanggitter sind nicht zulässig.
- 6.2.7 Dachgauben und Dachfenster dürfen nicht gemischt auf einer Dachflächenseite errichtet werden.





## 6.3. Dachflächenfenster

- 6.3.1. Liegende Dachfenster (Dachflächenfenster) sind unzulässig; sie können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dachflächenfenster dürfen in Größe, Art und Form vergleichbar einer Dachausstiegs Luke und nahezu flächenbündig mit der Dachhaut eingebracht werden. Der Rahmen ist in rotbraun oder kupferfarbig passend zur Dachfläche auszuführen. Sie dürfen von öffentlich zugänglichen Straßenraum und vom Hohen Schloss nicht einsehbar sein. Dachflächenfenster in zweiter Reihe sind nicht zulässig.
- 6.3.2. Integrierte Hitzeschutz-Masken können im Innenraum angebracht werden. Außenliegender Sonnenschutz oder Rollläden auf Dachflächenfenstern sind nicht zulässig.

## (7) Dachüberstände

- 7.1. Bestehende und historisch ableitbare Dachüberstände am Ortgang und Traufgang sind beizubehalten.

## § 5 Fenster

- (1) Historische Fenster sind in den historischen Fassaden zu belassen. Energetische Ertüchtigungen durch den Umbau zu Kastenfenstern oder das Anbringen von Dichtungsnuten müssen vom Detail abgestimmt werden.
- (2) Neue Fenster sind in Holz (Rahmen, Flügel, Stulp, Sprosse, konstruktiver Wetterschenkel) herzustellen und mit einer geringen Laibung (max. 10 cm) zu setzen. Der Rahmen soll kaum sichtbar sein. Die Fensterform und Fenstergliederung soll sich an dem jeweiligen Baustil der Fassade orientieren. Die Fenster sind zumindest zweiflügelig mit Quersprossen auszuführen. Höhere Fenster sind mit regelmäßigen, glasteilenden horizontalen Sprossen oder mit der so genannten „Wiener Sprosse“ zu gliedern. Kreuzstock- oder Galgenfenster können ebenfalls verwendet werden. Fensterrahmen und Fenstersprossen sind handwerksgerecht und konstruktiv auszuführen. Zwischen den Scheiben gesetzte Sprossenattrappen sind nicht zulässig. Sprossen sollen vorzugsweise glasteilend sein. Die Farbgebung ist harmonisch auf die Gesamtfassade abzustimmen und zu beantragen. Kunststofffenster sind unzulässig.
- (3) Die Verglasung hat mit klarem Glas zu erfolgen. Beklebungen sind unzulässig. Ornamentgläser, wie getönte und strukturierte Gläser sowie Glasbausteine sind zum öffentlich einsehbaren Bereich nicht zulässig.





- (4) Fensterbleche sind aus gefalztem Kupfer-/Zinkblech nach Maß zu fertigen und vor Ort maßgerecht einzupassen. Die Tropfkante ist gerundet auszubilden.

## § 6 Fensterläden

- (1) Historische Fensterläden sind in den Fassadenflächen funktionsfähig zu erhalten.
- (2) Neue Fensterläden sind in Holz zu fertigen und funktionsfähig an den Fensterrahmen / Fenstereinfassungen anzuschlagen.
- (3) Die Farbgebung ist harmonisch auf die Gesamtfassade abzustimmen und zu beantragen.

## § 7 Tür und Tor

- (1) Historische Haustüren und Tore sind in den Hausfassaden zu erhalten. Notwendige neue Elemente sind nach historischem Vorbild zu gestalten.
- (2) Neue von öffentlichen Bereichen einsehbare Haustüren sind nach Maß eingepasst in Holz auszuführen. Glasfüllungen mit durchsichtigen Scheiben können in den oberen Türhälften untergeordnet eingesetzt werden.
- (3) Neue in den öffentlichen Bereich einsehbare Tore und Garagentore sind nach Maß auszuführen. Oberflächen und Füllungen sind in Holz auszuführen.
- (4) Garagentore sollen eine zweiflügelige Ausführung darstellen und stehend angeschlagen werden. Sektionaltore mit einem Torblatt, dass in mehrere Sektionen waagrecht unterteilt und von oben nach unten schließt, sind nicht zulässig.

## § 8 Balkon, Laubengang und Loggia

- (1) Historische Altanen, Balkone, Arkadengänge und Loggien sind zu bewahren.
- (2) Balkone dürfen neu errichtet werden, wenn sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind. Freisitze in Hof und Garten sind allerdings zu bevorzugen.
- (3) Die Größe (Auskragung und Länge) sowie die Konstruktion muss sich der Fassade unterordnen. Balkone dürfen nicht über das Dach geführt werden bzw. weder Traufe noch Giebel einschneiden.



- (4) Geländer für Balkone und Terrassen sind in senkrechter Holzlattung und bevorzugt geschlossen auszuführen. Neue Geländer können alternativ in einer filigranen, matt gestrichenen Stahlkonstruktion ausgeführt werden (hochwertige handwerkliche Ausführung bzw. schmiedeeisern).
- (5) Brüstungen von Loggien sind verputzt oder mit senkrechten geschlossenen Nut- und Federbrettern auszuführen.

## § 9

### Eingänge und Schaufenster

- (1) Historische, prägende Erdgeschosszonen einschließlich Schaufenster, Ladentüren sowie Vortreppen sind zu bewahren.
- (2) Erdgeschosszonen sind in einem maßstäblich ausgeglichenen Verhältnis zu den darüber liegenden Geschossen zu gestalten. Sie sind mit Mauerpfeilern zu gliedern. Die Randbereiche bzw. Gebäudeecken sind proportional breiter auszubilden. Vorhandene Sockel sind zu erhalten oder bei Verlust wieder auszubilden. Ansonsten ist ein durchgehender, massiver Sockel vorzusehen. Bodentiefe Schaufenster sind unzulässig. Die Brüstungen sind zu erhalten.
- (3) Die Schaufenster sind mit schlanken Rahmen aus Holz bzw. Metall mit Profilierungen auszuführen. Eine geringe Laibung soll berücksichtigt werden.
- (4) Ladeneingangstüren sollen mit einer vergleichbaren Laibung wie die Schaufenster gesetzt werden und dürfen je nach Fassade maximal zweiflügelig ausgeführt werden. Eingangstüren aus Glas müssen mit einem Rahmen, angepasst an die Schaufensterkonstruktion, ausgeführt werden. Massive Türen sind nach Maß in Holz auszuführen. Die Farbigkeit soll auf die Fassade abgestimmt werden, bevorzugt wird die Holzichtigkeit oder historisch deckende Farbtöne nach Abstimmung.

## § 10

### Beleuchtung in Schaufenstern

- (1) Für die Beleuchtung in Schaufenstern ist eine maximale Leuchtdichte von 100 cd/m<sup>2</sup> in den Abend- und Nachtstunden beginnend ab der Dämmerung zulässig.
- (2) Für die Beleuchtung gelten einheitliche Schaltzeiten, die sich an den Jahreszeiten und den Beleuchtungszeiten der öffentlichen Einrichtungen orientieren. Die Schaltzeiten für die Beleuchtung von Schaufenstern lauten:
  - Dämmerung bis 22 Uhr: voller Betrieb,
  - 22 Uhr bis 24 Uhr: 50% Dimmstufe,



- 24 Uhr bis Dämmerung: 20% Dimmstufe, alternativ keine Beleuchtung

(3) Bildschirme und Displays in Schaufenstern sind unzulässig. Bei Aufstellung im Gebäudeinneren ist ein Mindestabstand zum Schaufenster von 2 Metern einzuhalten.

## § 11

### Jalousie, Rollläden und Markise, weitere Möblierung

- (1) Historische Jalousien/ Rollläden sind in der Fassade zu erhalten.
- (2) Markisen über Eingängen und über Schaufenstern sowie an gewerblich genutzten Erdgeschossbereichen sind zulässig, wenn sie nur einen begrenzten Teil der Fassadenzone erfassen und zu keiner gestalterischen Trennung der Fassade zwischen den Geschossen führen.
- (3) Außenrollläden an Schaufenstern und an Eingangstüren sind unzulässig.
- (4) Kragplatten aus Beton und ähnliche massive Konstruktionen sowie Anlagen, die als Werbeträger dienen, sind unzulässig. Außen bzw. in den Fensterlaibungen geführte Jalousien, Rollläden bzw. Markisen sind nicht zulässig.
- (5) Markisen sind filigran zu gestalten, dürfen die Fensterbreite je Einzelfenster maximal 10 cm überschreiten und müssen sich auch im geöffneten Zustand der Fassade unterordnen. Die Bespannung muss aus textilen Materialien hergestellt und farblich auf die Fassade abgestimmt sein. Sie sind nur über Einzelöffnungen anzubringen und dürfen maximal 1,3 m auskragen. Die Breite darf in der Summe maximal 50% der zugehörigen Fassadenbreite betragen. Sie müssen in einer auf die Fassade abgestimmten Farbe ausgeführt werden. (einfarbige Ausführung; gedeckte Farben, keine grellen Farbtöne, nicht schwarz oder dunkel anthrazit).
- (6) Eine in der Wand bzw. in der Laibung integrierte Markisenkonstruktion ist einer vorgesetzten Konstruktion vorzuziehen.
- (7) Glaselemente und Abtrennungen jeglicher Art im Straßenraum sind unzulässig.

## § 12

### Vordach und Überdachung

- (1) Historische bauzeitliche Vordächer und Überdachungen sind zu bewahren.
- (2) Vordächer und Überdachungen außerhalb der Bauflucht bzw. in den öffentlichen Raum hineinragend sind nicht zulässig.



## **§ 13** **Einfriedungen**

- (1) Historische Einfriedungen und Mauern sind zu erhalten.
- (2) Bei neuen Einfriedungen sind senkrechte Lattungen aus Holz oder matt gestrichener Stahl zulässig.
- (3) Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- (4) Einfriedungsmauern, neue Sockel und Pfeiler sind zu verputzen und Mauern mit Biberschwanzziegeln, Mönch- und Nonnenziegeln, Kremperziegeln oder ähnlichem geeigneten Material abzudecken. Die Bestimmungen für Außenwände und Dacheindeckungen gelten sinngemäß.

## **§ 14** **Treppen**

- (1) Außenstufen dürfen nur in Naturstein (Sand- oder Kalkstein, Granit, Muschelkalk) oder Beton in gestockter oder scharrierter Bearbeitung hergestellt werden.
- (2) Freitreppen dürfen nur in heimischem Naturstein ausgeführt werden.

## **§ 15** **Vortreppe und Geländer**

- (1) Historische Außenstufen und Geländer sind zu bewahren.
- (2) Neue von öffentlichen Bereichen einsehbare Außenstufen dürfen nur als Vollblockstufen in Naturstein (Kalkstein, Granit, Muschelkalk) oder in Beton jeweils mit gestockten bzw. scharrierten Oberflächen hergestellt werden.
- (3) Neue von öffentlichen Bereichen einsehbare Geländer sind in einer filigranen, matt gestrichenen Stahlkonstruktion auszuführen (hochwertige handwerkliche Ausführung bzw. schmiedeeisern).

## **§ 16** **Hof, Garten und Begrünung**

- (1) Die unbebauten privaten Höfe, Gärten und Vorgärten sind ökologisch und gärtnerisch zu gestalten.



- (2) An Gewässerläufe angrenzende private und öffentliche Freiflächen sind im Uferbereich gärtnerisch und naturnah zu gestalten. Brüstungen entlang von Uferbereichen sind filigran, in matt gestrichenem Stahl (Farbton anthrazit) auszuführen.
- (3) Für die Bepflanzung sind standortheimische Pflanzen zu verwenden.
- (4) Ein Rückbau von nicht erhaltenswerten baulichen Anlagen mit dem Zwecke der Verbesserung des Wohnumfeldes sowie die Vermeidung von Stellplätzen und Befestigungen von Uferbereichen wird begrüßt. Die Freiflächengestaltung ist mit der Stadt Füssen abzustimmen.

## § 17

### Bodenbeläge und Poller

- (1) Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren. Zuwege und Zufahrten sind so kurz und schmal wie möglich zu gestalten und soweit es die Art der Nutzung zulässt, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- (2) Bodenbeläge, die von öffentlich zugänglichen Bereichen einsehbar sind, sind alternativ in Granit-, Beton- oder Klinkerpflaster auszuführen. Die Fugen sollen nach Möglichkeit begrünt oder wasserdurchlässig ausgebildet werden.
- (3) Poller sind in schlichter Formgebung in Stahl (anthrazit 703) oder Granit auszuführen. Die Höhe ist auf 80 cm über Oberkante Fertigbelag begrenzt. Ketten als Verbindung zwischen Pollern sind nicht zulässig.

## § 18

### Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen auf schriftlichen Antrag bei Vorliegen der Voraussetzungen des Art. 70 BayBO gewährt werden, wenn der historische Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung des Gebäudes, des Straßen- oder Platzbildes und des Altstadtgefüges dadurch nicht beeinträchtigt werden.

## § 19

### Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis 500.000 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- die Vorgaben zur Fassadengestaltung in § 3 nicht beachtet,



- entgegen § 3 Technische Anlagen an Fassaden anbringt,
- entgegen § 4 Klimaanlage anbringt,
- entgegen § 4 außenliegende Verschattungs- und Verdunklungselemente, Regenrinnen anbringt,
- Regenfallrohre sowie Schneefanggitter anbringt,
- entgegen § 4 Dachflächenfenster in zweiter Reihe einbaut,
- die Vorgaben in § 5 hinsichtlich der Gestaltung von Fenstern nicht beachtet,
- die Vorgaben in § 7 hinsichtlich der Gestaltung von Türen und Toren nicht beachtet,
- entgegen § 11 außen bzw. in den Fensterlaibungen geführte Jalousien, Rollläden bzw. Markisen anbringt,
- die Vorgaben in § 13 zur Ausgestaltung von Einfriedungen hinsichtlich ihrer Ausführung und Höhe nicht beachtet.

Hinweis: Im Übrigen verbleibt es bei den bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnissen nach der Bayerischen Bauordnung.

## § 20 Inkrafttreten

Die Satzung tritt eine Woche nach Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung vom 26. Juli 1984 außer Kraft.

Füssen, 13.06.2024

STADT FÜSSEN



**Maximilian Eichstetter**

Erster Bürgermeister



Bekanntmachung der Baugestaltungssatzung durch Aushang der Bekanntmachung im Schaukasten am Rathaus vom Freitag, 14.06.2024 bis Montag, 15.07.2024.