

Stadt Füssen
Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan N 19 - zweite Änderung Wohnen im Park
(Bereich Fl. Nr. 1335/1 und 2646 ehemals Hallenbad)

im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB

in der Fassung vom 17.11.2009

Stadt Füssen Landkreis Ostallgäu

Aufstellung des Bebauungsplanes N 19 - zweite Änderung Wohnen im Park (Bereich Fl. Nr. 1335/1 und 2646 ehemals Hallenbad) mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Inhalt

Satzung

Verfahrensverlauf

Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken

Begründung

Auftraggeber:

Stadt Füssen
Lechhalde 3
87629 Füssen,

Planung:

abtPlan
Büro für kommunale Entwicklung
Am Ruderatsbach 1
87616 Marktoberdorf

Stadt Füssen

Landkreis Ostallgäu

Satzung der Stadt Füssen für den Bebauungsplan N 19 - zweite Änderung Wohnen im Park (Bereich Fl. Nr. 1335/1 und 2646 ehemals Hallenbad) mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90),
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG),
- Bayer. Denkmalschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Stadt Füssen den **Bebauungsplan N 19 – zweite Änderung Wohnen im Park (Bereich Fl. Nr. 1335/1 und 2646 ehemals Hallenbad)** als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes zur Aufstellung des Bebauungsplanes N 19 – zweite Änderung Wohnen im Park liegt am nordwestlichen Rand des Stadtkerns Füssen bzw. am südlichen Rande des „Galgenbichl“ in der nordwestlichen Ecke des Bebauungsplangebietes im Bereich der Gemeinbedarfsfläche für Hallenbad an der Feistlestraße. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nr.: 1335/1, 2646 und 1336/8 TF Feistlestraße der Gemarkung Füssen. Der Änderungsbereich weist eine Größe von ca. 1,34 ha auf.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden textlichen Vorschriften, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 17.11.2009.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).
2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Ziffer 4 Gartenbaubetriebe und
 - Ziffer 5 Tankstellennicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl, hier GRZ max. 0,3, die Geschossflächenzahl, hier GFZ = 0,58 und die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe auch Angaben in § 8 Abs. 1 dieser Satzung.

Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird angewendet, wobei die zulässige Grundfläche, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen nur bis zu 70 % überschritten werden darf. Mit wasserdurchlässigen Materialien befestigte Flächen (z. B. Kieswege, Garagenzufahrten aus Rasenfugensteinen und dergleichen) werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

§ 5 Bauweise / Stellung der Gebäude

1. Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für Garagen, Abgrenzung der Tiefgarage u. dgl. gilt auch die Abgrenzung durch Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90).
3. Die Stellung der Gebäude ist durch die in der Planzeichnung eingetragene Gebäuderichtung (Firstrichtung) vorgeschlagen.

§ 6 Garagen und Nebengebäude

1. Garagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der durch eine Linie gemäß Ziffer 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanzV) bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb.
2. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten. Im übrigen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze, bzw. es gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Füssen vom 29.07.2008.

§ 7 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen als Hausgarten zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Dabei sind pro 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zwar mindestens in den Qualitäten:

Pflanzgüte für Bäume:

Halbstamm zweiter Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen.

Pflanzgüte für Obstbäume:

Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m und Halbstamm Kronenansatz 1,60,

Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.

Für die zu verwendenden Bäume und Sträucher steht die nachfolgende Artenliste zur Verfügung:

Die Straucharten können aus nachfolgender Liste ausgewählt werden:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes möglichst nicht verwendet werden; ihr Anteil beträgt maximal 25 % der heimischen Arten.

Neben den vorgenannten Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

Bäume zweite Wuchsklasse	
Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm	
Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche

- Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- Für die bauliche Gestaltung der Gebäude gelten folgende Bestimmungen:

Gebietsteil	Wandhöhe (WH) max.	Dachform	Dachneigung	Bauweise	Giebelbreite max.	Anzahl der VG
Haus H	9,00 m	SD, FD oder Walmdach	15° - 22°	E, o	16,00 m	II + D
Haus B, C, D, E, F, G	12,00 m	- wie vor-	15° - 22°	E, o	16,00 m	III + D
Haus A	15,00 m	- wie vor-	15° - 22°	E, o	6,00 m	IV + D

Erklärungen:

E = Einzelhausbebauung, o = offene Bauweise,

II + D = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das dritte Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

SD = Satteldach, Walmdach und FD = Flachdach

WH = maximale Wandhöhe; die Wandhöhe wird definiert als senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis OK Gebäude. Die Höhenlage der Gebäude wird für die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss definiert mit der maximalen Höhe über NN, siehe Planeintrag.

- Es sind nur Sattel- und Walmdächer, teilweise auch Flachdächer (Umlauf im Dachgeschoss) zulässig. Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten/Ziegel in naturroter Farbe zu erfolgen.
- Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.

4. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit einem vorwiegend hellen Anstrich zugelassen (kräftige Farben sind in Teilbereichen zulässig; desgleichen Bauteile aus Holz. Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten.
5. Oberirdische Versorgungsleitung für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.
6. Die erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage bzw. oberirdisch unterzubringen.
7. Solaranlagen sind in die Dachfläche zu integrieren. Aufgeständerte Solaranlagen sind nicht zulässig.

§ 9 Einfriedungen / Oberflächenwasser

1. Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 1,00 m Höhe beschränkt, wobei die Materialien dem ortsüblichen Bild anzupassen sind.
2. Garageneinfahrten sollen in wassergebundener Decke mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden, z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster; die Tiefgaragenein- und -ausfahrt wird asphaltiert.
3. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Falls dies nicht möglich ist, kann der Versickerungsschacht mit Überlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

§ 11 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören; auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Nachtbeleuchtung ist nicht zulässig.
2. Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind max. 0,80 m x 1,00 m zulässig. Soweit sie nicht an der Hauswand montiert sind, ist ihre Höhenlage auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

§ 12 In-Kraft-treten

Der Bebauungsplanes N 19 – zweite Änderung Wohnen im Park (Bereich Fl. Nr. 1335/1 und 2646 ehemals Hallenbad) tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung in Kraft.

Stadt Füssen
Füssen, 02.12.2009

lacob, Erster Bürgermeister

Es folgen Hinweise und Empfehlungen

Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalpflege / archäologische Bodenfunde

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Abs. 1 bis 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) an die oben genannten Stellen unterliegen.

2. Baugrund / Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes sowie die Baureifmachung des Baugeländes ist von einem zertifizierten Abbruch- und Recyclingunternehmen sicherzustellen. Dies ist Sache des Bauherrn. Sicherung gegen evtl. auftretendes Grundwasser obliegt grundsätzlich ebenfalls dem jeweiligen Bauherrn.

3. Abfallvermeidung, Abfallverwertung Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.
4. Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbare Straßen zur Leerung aufzustellen. Im vorliegenden Planbereich werden die Behältnisse an der Feistlestrasse bzw. am Ziegelbergweg abgestellt. In der Stadt Füssen steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

4. Landwirtschaftliche Immissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bittet um Aufnahme eines weiteren Hinweises: Wir weisen außerdem darauf hin, dass diese Flächen nicht durch Abfall und tierischen Ausscheidungen verunreinigt werden dürfen und regen an, entsprechende Sammelstellen für die Entsorgung der Abfälle zu errichten.

Verfahrensverlauf:

1. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes N 19 – zweite Änderung Wohnen im Park am 20.08.2009.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 24.08.2009 (§ 2 Abs. 1 BauGB) in der Allgäuer Zeitung Nr. 194 mit Hinweis auf das beschleunigte Verfahren und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 20.08.2009.
3. Öffentliche Auslegung gemäß § 13 i. V. mit § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.09.2009 bis zum 07.10.2009.
4. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 13 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB mit Schreiben vom 04.09.2009 und Termin 07.10.2009.
5. Die Stadt Füssen nimmt die Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis, wägt ab und fasst den Satzungsbeschluss am 17.11.2009.
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung des Bebauungsplanes am
in der Allgäuer Zeitung Nr. .

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan N 19 – zweite Änderung Wohnen im Park (Bereich Fl. Nr. 1335/1 und 2646, Gemarkung Füssen) in der Fassung vom 17.11.2009 in Kraft getreten.

B e g r ü n d u n g

1. Veranlassung

Die Stadt Füssen hat am 20.08.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes N 19 – zweite Änderung Wohnen im Park im Bereich des Hallenbades beschlossen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan N 19 – Schulen wird im Bereich der Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 1335/1, 2646, 1336/8 TF -Feistlestr. – Gemarkung Füssen, geändert und zwar von Gemeinbedarfsfläche für Hallenbad in „Allgemeines Wohngebiet“. Es soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden.

Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB liegen vor. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der geändert werden soll. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB gilt das beschleunigte Verfahren auch für diese Fälle. Es werden durch die geplante Bebauung keine Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich würde.

Es soll einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Frist Rechnung getragen werden und zwar durch die Schaffung einer Wohnanlage mit einer Mehrfamilienhausbebauung für ca. 70 Wohnungen. Es soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes zur Aufstellung des Bebauungsplanes N 19 – zweite Änderung Wohnen im Park (Bereich Fl. Nr. 1335/1 und 2646 ehemals Hallenbad) liegt am nordwestlichen Rand des Stadtkerns Füssen bzw. am südlichen Rande des Galgenbichl in der nordwestlichen Ecke des Bebauungsplangebietes an der Feistlestraße. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nr.: 1335/1, 2646 und 1336/8 TF -„Feistlestrasse“ der Gemarkung Füssen. Der Änderungsbereich weist eine Größe von ca. 1,34 ha auf.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, kann davon ausgegangen werden, dass bei der Darstellung der Siedlungsfläche im Bereich des Sondergebietes „Schulen“ die Ziele der Raumordnung beachtet wurden.

Der Regionale Planungsverband hat mit Schreiben vom 08.10.2009 auf den Bauschutzbereich des Segelfluggeländes hingewiesen. Die Stadt Füssen hat diesen Hinweis auf den Bauschutzbereich des Segelfluggeländes abwägend zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet wird sich jedoch keine Relevanz ergeben, weil die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude deutlich unterhalb des nördlich angrenzenden Galgenbichls liegen und auch nicht höher wird, als die Gebäude des Hallenbades waren.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Füssen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid vom 06.10.1987 Nr. 420-4621/201.4, von der

Regierung von Schwaben genehmigt und ist seit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 02.01.1989 verbindlich. Hierin ist das Plangebiet mit der Fl. Nr. 1335/1 und 2646 als Sonderbaufläche Schule und Hallenbad dargestellt. Der nördlich und westlich angrenzende Bereich ist in Richtung „Galgenbichl“ als geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt. Unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst. Es soll die Sonderbaufläche korrigiert werden in eine Wohnbaufläche.

4. Lage und Bestand

Auf dem Gelände befinden sich die Gebäude des ehemaligen Hallenbades der Stadt Füssen. Aus finanziellen und strukturellen Gründen konnte der Betrieb des Hallenbades nicht mehr aufrechterhalten werden und das Bad musste vor einiger Zeit schließen. Für eine umfangreiche bauliche Sanierung und Modernisierung fehlen der Stadt die Mittel. Andererseits besteht nach wie vor eine große

Nachfrage nach Wohnungen. Daher soll für die künftige Nutzung das bisherige Gebäude des Hallenbades durch ein zertifiziertes Abbruch- und Recyclingunternehmen baureif hergerichtet werden.

An das Plangebiet schließt östlich Wohnbebauung an, westlich und südwestlich eine Einzelhausbebauung im Außenbereich an, südlich und südöstlich das Sondergebiet Schule. Nördlich und unmittelbar westlich grenzt ein geschützter Landschaftsbestandteil an. Der nördliche Teil, der auch mit 1.122 m² in das Plangebiet bzw. in das Grundstück mit der Fl. Nr. 1335/1 oberhalb des Gebäudes des ehemaligen Hallenbades hineinreicht, steht durch eine Verordnung des Landkreises Ostallgäu über den geschützten Landschaftsbestandteil „Galgenbichl“, Gemarkung Füssen vom 21. Oktober 1998, unter besonderem Schutz. Als besonderer Schutzzweck wird u. a. angegeben,

- den Galgenbichl als landschaftsmarkante Erhebung des Flysch in seinem natürlichen Erscheinungsbild, insbesondere in seinen vielfältigen morphologischen Strukturen zu bewahren
- den Galgenbichl als Naherholungsraum durch die Beschränkung auf naturverträgliche Erholungsformen zu sichern.

Gleichzeitig wird der nördliche Teil des Grundstücks Fl. Nr. 2646 und der nordwestliche Teil des Grundstücks Fl. Nr. 1335/1 von dem Biotop Nr. 8430-0032 überlagert.

5. Planung

5.1 Allgemeines

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bebautes Gelände. Das bestehende Hallenbad wird bis auf die Grundmauern abgetragen und somit das Grundstück baureif hergerichtet. Die für das Hallenbad seinerzeit erforderliche Pfahlgründung dient mit dazu, die neuen Gebäude für die Wohnbebauung und die Errichtung einer Tiefgarage zu gründen. Es wird bei der Bauausführung noch zu überprüfen sein, ob weitere Bohrpfähle notwendig werden.

Ferner ist mit der geplanten Wohnbebauung auf die oben beschriebene Situation der landschaftlichen und naturhaushaltlichen Belange Rücksicht zu nehmen. Das von der Schutzverordnung überlagerte nördliche Teil des Grundstücks Fl. Nr. 1335/1 nimmt somit auch nicht an der Berechnung der städtebaulichen Werte wie Grund- und Geschossflächenzahl wie auch nicht an der Erschließungs- und Beitragsberechnungsgrundlage teil. Der Bereich des Biotops wird mit Abstand von jeglicher Bebauung freigehalten.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Es soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß 4 BauNVO entstehen.

Bei der Art der baulichen Nutzung sollen unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Ziffer 4 Gartenbaubetriebe und
- Ziffer 5 Tankstellen

ausgeschlossen werden. Sie werden nicht zum Bestandteil der Satzung des Bebauungsplanes erklärt, weil es hierfür im Plangebiet keinerlei Bedarf gibt und solche Nutzungen mit zu viel Verkehr und Flächenbedarf verbunden sind. Sie entsprechen auch nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

Es sollen ca. 70 Wohnungen entstehen.



Abbildung 1: Lageplan der Wohnanlage Entwurf,

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben:

1. die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Entwicklung durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen sowie durch die Grund- und Geschossflächenzahlen bestimmt.

Die Stadt hat sich im vorliegenden allgemeinen Wohngebiet für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 entschieden. Die geplante Bebauung soll sich dem nach Norden ansteigenden Gelände und der bisherigen durch das Hallenbad bebauten Teilfläche anpassen. Die Bebauung wird im nördlichen Teil drei bis vier Geschosse aufweisen und sich nach Süden bis auf maximal zwei Vollgeschosse terrassenförmig reduzieren. Grundsätzlich sollen alle Gebäude hinter einer Attika ein zurückgesetztes Dachgeschoss erhalten. Hierfür sind Satteldächer vorgesehen mit einer Dachneigung von 15° bis 22° wobei die Giebel abgewalmt werden.

Ferner wird die Höhenentwicklung der Gebäude noch durch maximal zulässige Wandhöhen bestimmt. In Verbindung mit der Dachneigung und der maximalen Giebelbreite, siehe Angaben unter § 8 Abs. 1 dieser Satzung, ist die Kubatur und die Höhenlage der Gebäude und damit die Lage innerhalb der Landschaft ausreichend bestimmt.

Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 mitzurechnen sind, wird angewendet. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen um bis zu 70 % überschritten werden. Diese erhöhte Anrechnung ergibt sich aus nachfolgenden Aspekten:

Es sollen möglichst viele der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. Soweit die Tiefgarage nicht von Wohngebäuden überlagert wird, ist die Überdeckung mit einem begrünten Flachdach herzustellen. Dieser Bereich nimmt Wege und Platzflächen auf, die auch der Begegnung der hier wohnenden Menschen dienen soll. Der erhöhte Prozentsatz ist auch mit der Stellplatzsatzung der Stadt Füssen begründet, wonach statt den 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit hier 2 Stellplätze pro WE gefordert sind.

5.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Gebäude innerhalb des Plangrundstücks soll möglichst in Ost-West verlaufen, um die Sonnenenergie gut nutzen zu können. Aus diesem Grunde sollen sich die einzelnen Bauten möglichst nicht gegenseitig verschatten. Das längere Gebäude steht parallel zum Hang und markiert den Hangfußbereich. Im südlichen Teil des Plangrundstücks sind mehrere Einzelhäuser vorgesehen. Die jeweiligen Dachgeschosse treten teilweise hinter die Außenkante zurück. Hierdurch entsteht eine Attika und eine umlaufende schmale Dachterrasse.

5.5 Gestaltung der Gebäude

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB. Unter anderem sind in § 8 Abs. 1 bis 7 der gegenständlichen Satzung Dachform, Dachneigung, Dachmaterial Dachfarbe, Solaranlagen auf den Dachflächen sowie Zaun, Werbeanlagen und Außengestaltung festgelegt. Wünschenswert ist, dass die Fassaden verputzt und hell gestrichen bzw. mit Holzschalungen ausgeführt werden. Einzelne Bereiche und Teilflächen können auch kräftigere Farben aufweisen. Ferner darf das Gelände mit weichen Erdböschungen und ohne Stützmauern den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

5.6 Garagen und Nebengebäude

Garagen bzw. die Überhausung der Tiefgaragenzufahrt sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen oder Linie gemäß Ziffer 15.3 der PlanzV) zulässig. Dies gilt auch für die Abgrenzung der unterirdischen Tiefgarage.

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Für weitere Nutzungen gelten die Richtzahlen Stellplatzsatzung der Stadt Füssen.

5.7 Erschließung

Das Plangebiet wird von Osten über die Dr. Enzinger Straße bzw. von Südost über die Feistlestraße erschlossen. Zusätzlich wird das Plangebiet im Südwesten über den Ziegelbergweg erreicht. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist in der Ecke Dr. Enzinger Straße und Feistlestraße vorgesehen. Die sonstige innere Erschließung erfolgt über Fußwege innerhalb des Plangebietes. Diese Wege sind so gestaltet, dass die einzelnen Häuser von Rettungsfahrzeugen erreicht werden können.

5.8 Flächenbilanz

Das Plangebiet gliedert sich wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet	11.767 m ²
Verkehrsfläche (10 Stellplätze) der für die Schule zur Verfügung steht.	125 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche im Bereich Feistlestraße	428 m ²
Grünfläche im Bereich der Verordnung „Galgenbichl“ im Norden 1.122 m ²	<u>1.122 m²</u>
Teilfläche des Biotops mit Umfeld 355 m ² , zusammen 1.477 m ²	
Gesamtfläche	13.442 m ²

Das Plangebiet weist somit eine Größe von rd. 1,34 ha auf.

6. Grünordnung

Unter Hinweis § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gleichwohl wird ein Grünordnungsplan erstellt und in den Bebauungsplan integriert.

Es handelt sich um eine bebaute Innenbereichsfläche die bisher mit einem Hallenbad bebaut ist. Die Gebäude und versiegelten Flächen werden entfernt und das Grundstück baureif hergestellt. Nach der Errichtung der Gebäude mit Tiefgarage und Wegeverbindungen innerhalb der Wohnanlage wird das Grundstück mit Mutterboden aufgefüllt und als Hausgarten hergerichtet. Die Eingrünung erfolgt gemäß Darstellungen im Bebauungsplan mit heimischen Bäumen und Sträuchern.

Auf die besonderen Belange des geschützten Landschaftsbestandteiles im Norden des Grundstücks Fl. Nr. 1335/1 und des Biotops im Norden des Grundstücks Fl. Nr. 2646 wird Rücksicht genommen. Die Bebauung hält hiervon Abstand. Die Fläche des geschützten Landschaftsbestandteiles einschließlich der vorhandenen Gehölzbestände sowie die Fläche des Biotops werden nicht in die gärtnerische Pflege der Hausgärten eingeschlossen. Hierfür wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein naturverträgliches Pflegekonzept entwickelt.

Es gelten im übrigen die nachfolgend aufgeführten **Minimierungstatbestände**:

- Das Plangebiet wird mit Bepflanzungstreifen als private Grünfläche eingegrünt, die gemäß den Festsetzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m bepflanzt und mit Einzelbäumen überstellt wird.
- Die textlichen Festsetzungen zur Grundfläche, zur Oberflächenbefestigung der Zufahrten, Stellplätze und Hofräume sowie zur Freiflächengestaltung zielen darauf hin, die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.
Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von nur maximal 0,3 festgesetzt.
- Auf der gesamten nicht überbauten Fläche von ca. 4.915 m² wird Grünland entstehen auf der Bäume und Büsche gepflanzt werden.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen. Von diesen Orientierungswerten, die als Anhalt für die Beurteilung von Lärmimmissionen dienen, kann sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden.

Im vorliegenden Fall können folgende schalltechnischen Orientierungswerte zur Anwendung kommen:

Für allgemeine Wohngebiete tagsüber 55, nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A).

Hinweis:

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Der niedrigere Nachtwert in der vorgenannten Tabelle ist im gegenständlichen Plangebiet ohne Relevanz.

Im Plangebiet sind keine besonderen Anforderungen an den Immissionsschutz zu erkennen. Insofern werden auch keine besonderen Festsetzungen getroffen.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung ist gemäß Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen. In Füssen ist ein Wertstoffhof vorhanden. Auf das Merkblatt des Landkreises Ostallgäu wird verwiesen. Das Grundstück ist an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen. Hierfür ist eine geeignete Einrichtung zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.

7.3 Altlasten

Im Plangebiet selbst befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

8. Technische Infrastruktur, Erschließung

8.1 Straßen / Verkehrsanbindung

Das Baugebiet wird über die Dr.-Enzinger-Straße, die Feistlestrasse und den Ziegelbergweg erschlossen.

8.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer werden über die bestehende Kanalisation an die Verbandskläranlage angeschlossen. Die Einwohnerequivalente sind ausreichend groß dimensioniert.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Stadt Füssen. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Es wird auf das wild abfließende Hangwasser hingewiesen.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der E-Werke Reutte. Das Plangebiet wird über die Ortsverteilung durch Erweiterung des 1-kV-Kabelnetzes gesichert mittels Erdkabel. Die vorhandenen Leitungen werden entsprechend erweitert.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten muss ein Spartengespräch stattfinden, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen.

Die Deutsche Telekom AG wird an dem Verfahren beteiligt. Rechtzeitige Abstimmung wird bei der Erschließung sichergestellt. Die Leitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandinspektion des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen, siehe Merkblatt Anlage zweite

9. Bodenordnende Maßnahmen

Die für die öffentliche Verkehrsfläche benötigte Fläche an der nördlichen Feistlestrasse wird vermessen und an die Stadt entlang der östlichen Grenze abgetreten. Weitere Bodenordnungsmaßnahmen oder eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

10. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine einwandfreie Kartengrundlage nach dem neuesten Stand des Vermessungsamtes Marktoberdorf zur Verfügung.

Aufgestellt:

Marktoberdorf, 17.11.2009

Stadt Füssen
Füssen, 02.12.2009

Gerhard Abt,
Stadtplaner

Iacob
Erster Bürgermeister