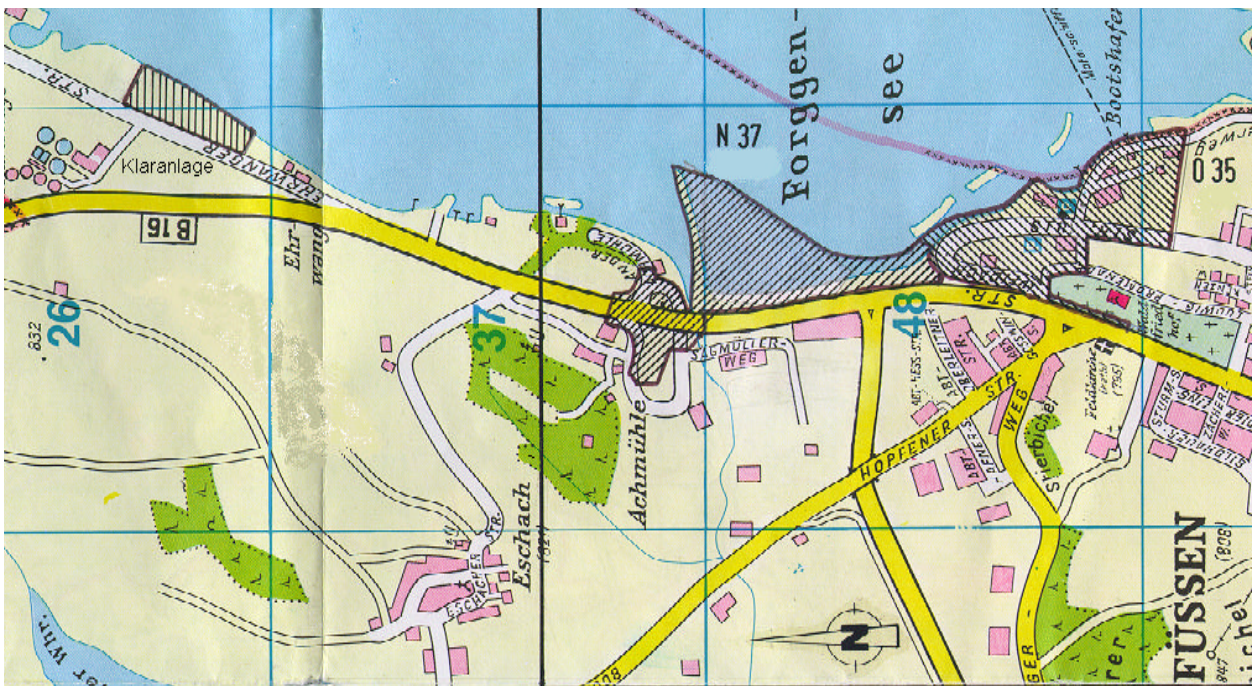


KLING CONSULT



INGENIEURGESELLSCHAFT  
FÜR BAUWESEN MBH  
BURGAUER STRASSE 30  
86381 KRUMBACH

Tel. (0 82 82) 9 94-0  
Fax (0 82 82) 9 94-1 90



# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

## "N 37 - BEI DER ACHMÜHLE"

STADT FÜSSEN



**SATZUNG**

STAND: 28.04.1998

PROJEKT-NR. 01/5274/05

## 1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Die Stadt Füssen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und den zwischenzeitlich ergangenen Änderungen (BGBl. III 213-1), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und den zwischenzeitlich ergangenen Änderungen (BGBl. III 213-1-2), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.07.1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65, BayRS 2020-1-1-1) und den zwischenzeitlich ergangenen Änderungen folgenden **genehmigungspflichtigen Bebauungsplan Füssen N 37 "Bei der Achmühle"** mit eingearbeitetem Grünordnungsplan als

# Satzung

## 2. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes sind

- a) der Planzeichnung, Maßstab 1:1.000 mit darauf verzeichneten Festsetzungen, Hinweisen durch Planzeichen und Verfahrensvermerken,
- b) dem Textteil der Satzung mit Anlagen
  - Lageplan Ausgleichs- und Ersatzflächen
  - Geländeschnitt B-B, Ingenieurbüro Greif, Kempten
  - Geländeschnitt C-C, Ingenieurbüro Greif, Kempten
- c) der Begründung zum Bebauungsplan mit Anhang
  - grünordnerischem Fachbeitrag, Kling Consult, Krumbach
  - Gutachten Professor Robert Haussmann, Zürich, Juni 1998

Die grünordnerischen Festsetzungen sind in die Planzeichnung und Satzung eingearbeitet.

## 3. Textteil Satzung

§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	1
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	1
§ 3 Bauweise .....	2
§ 4 Nebenanlagen, Stellplätze und Freiflächen .....	2
§ 5 Gestaltung der Gebäude .....	2
§ 6 Werbeanlagen .....	3
§ 7 Einfriedungen .....	3
§ 8 Aufschüttungen und Abgrabungen .....	3

---

§ 9 Grünordnung .....	4
§ 10 Verkehrsflächen, Stellplätze und Freiflächen für Ver- und Entsorgung und Logistik .....	8
§ 11 Versorgung und Entsorgung .....	8
§ 12 Immissionsschutz .....	9
§ 13 Ausgleichs- und Ersatzflächen .....	9
§ 14 Inkrafttreten .....	9
Hinweise .....	10

#### **4. Anlagen Satzung**

- 1) Lageplan Ausgleichs- und Ersatzflächen, Maßstab 1:1.000
- 2) Geländeschnitt B-B, Ingenieurbüro Greif, Kempten
- 3) Geländeschnitt C-C, Ingenieurbüro Greif, Kempten

## § 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Die im Bebauungsplan mit SO bezeichneten Flächen werden als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 der BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in der Planzeichnung festgesetzten Nutzungen.
- (2) Auf der Sondergebietsfläche SO 1 sind neben der Nutzung als Festspieltheater auch folgende Zusatznutzungen zulässig:
  - a) Zum Festspieltheater unmittelbar zugehörige Nebennutzungen für Logistik, Ver- und Entsorgung; betrieblich bedingte Nutzungen (Souvenirverkauf, schaustellerische Darstellungen) auch auf den zum Festspieltheater gehörenden Freiflächen,
  - b) Gastronomie wie Restaurant und Café,
  - c) Büronutzung für Betrieb und Verwaltung des Festspieltheaters,
  - d) Wohnnutzung für Hausmeister bzw. Aufsichtspersonal für das Festspieltheater.
- (3) Auf der Sondergebietsfläche SO 2 sind für die Pavillons folgende Nutzungen zulässig:
  - a) multifunktionale Veranstaltungsflächen,
  - b) Nebennutzungen für Logistik, Ver- und Entsorgung, betrieblich bedingte Nutzungen, wie auch Energiehaus,
  - c) Ausstellungsflächen (z.B. Museum, Terrarium u. ä.).
- (4) Auf der Sondergebietsfläche SO 3 sind für die Pavillons folgende Nutzungen zulässig:
  - a) Pferdestall,
  - b) eine Wohnung oder Aufenthaltsräume für Betriebspersonal,
  - c) Nebennutzungen für Logistik, Ver- und Entsorgung, betrieblich bedingte Nutzungen, wie auch Energiehaus.

## § 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die zulässige Grundfläche sowie die maximalen Trauf- und Firsthöhen über Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe werden für alle baulichen Anlagen durch Eintragung in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.

Für die Trauf- und Firsthöhen gilt:

  - a) maximale Traufhöhe: gemessen von Oberkante Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe bis Oberkante Dachrinne
  - b) maximale Firsthöhe: gemessen von Oberkante Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt.
- (2) Die zulässige Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe ist in Meter über N.N. festgesetzt.
- (3) Die Abgrenzung des Maßes der Nutzung wird ebenfalls durch die Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt.
- (4) Bei Gebäuden, die mit Erdgeschoß-Fußbodenhöhe bzw. Eingangshöhen unter 784,0 m ü. NN errichtet werden, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Hochwassersicherheit nachzuweisen, z.B. durch geeignete technische Vorkehrungen.

### § 3 Bauweise

- (1) Im Bebauungsplangebiet gilt die abweichende (besondere) Bauweise.  
Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.
- (2) Die zulässigen Abmessungen der Gebäude ergeben sich aus den gemäß Bebauungsplanzeichnung festgesetzten, überbaubaren Flächen.

### § 4 Nebenanlagen, Stellplätze und Freiflächen

- (1) In den sonstigen Sondergebieten SO1 bis SO3, in der "befestigten Fläche für Gartenfoyer, Restaurant, Café, Biergarten, Pergolen", in der "privaten Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Parkanlage" sowie in der "privaten Grünfläche - Gestaltungsfläche Barockgarten" sind Nebenanlagen in Form von Pergolen gemäß § 14 BauNVO zulässig.
- (2) Für Bedienstete des Festspieltheaters sind in der "Freifläche für Ver- und Entsorgung und Logistik" Stellplätze festgesetzt. Die maximale Stellplatzanzahl in diesem Bereich beträgt 22 Plätze.
- (3) Auf den zum Festspieltheater gehörenden Freiflächen sowie privaten Grünflächen sind folgende Nutzungen zulässig:
  - a) Gartenanlage mit Wasserspielen, Skulpturengarten und Seeterrasse,
  - b) Gartenfoyer mit Restaurant, Café, Biergarten etc.,
  - c) befestigte Freiflächen für Ver- und Entsorgung, Logistik etc.
- (4) Eine Versiegelung des Untergrundes ist zu vermeiden. Es sind deshalb durchlässige Beläge (z.B. Rasenpflaster, Schotterrassen, wassergebundene Kiesdecken) zu verwenden.

### § 5 Gestaltung der Gebäude

- (1) Baukörper Festspieltheater (SO 1.1 - SO 1.4)  
Die beiden Seitenflügel müssen symmetrisch angeordnet werden; Anbauten sind hier nicht zulässig.
- (2) Baukörper Pavillon (SO 2)  
Die Gebäudeabmessungen müssen identisch sein.
- (3) Baukörper Pavillon (SO 3)  
Die Gebäudeabmessungen müssen identisch sein.
- (4) Dachüberstände werden bei geneigten Dachflächen zwingend vorgeschrieben. Überstand mindestens 50 cm.

- 
- (5) Traufflinien müssen bei zusammenhängenden Gebäudegruppen auf gleicher Höhe durchlaufen. Die Neigung der Dachflächen muß bei zusammenhängenden Gebäudegruppen gleich sein.
- (6) Folgende Dacheindeckungen sind zulässig:
- a) patinierte Metallbahnen mit Stehfalzausbildung (z.B. Kupfer, Aluminium, Titanzink),
  - b) Dachziegel,
  - c) Holzschindeln,
  - d) verglaste Flächen, beschränkt auf untergeordnete Teilbereiche der Gebäude,
  - e) Dachterrassen mit Begrünung in Flachdachbereichen
- Wellblecheindeckungen, gewellte Faserzementplatten und vergleichbare Ausführungen sind nicht zulässig.
- (7) Die Außengestaltung zusammenhängender Gebäudeteile ist hinsichtlich Materialwahl, Farbgestaltung, Fassadengliederung u.ä. aufeinander abzustimmen. Die Außengestaltung ist mit der Stadt Füssen abzustimmen.
- (8) Fassadenoberflächen sind zugelassen in Form von Holz, Putz, Metall und Glas. Die Verwendung von Kunststoffoberflächen ist nur ausnahmsweise und in untergeordnetem Rahmen (z.B. beschichtete Tür-/Fensterelemente) zulässig. Die Fassaden sind in gedeckten, hellen Farben zu halten; Fassadenmalereien sind nur im Einvernehmen mit der Stadt Füssen zulässig. Großflächige Verglasungen sind in reflexionsreduzierter Art auszuführen. Sichtbeton ist auf Teile der Fassade zu beschränken und mit Anstrich zu versehen; Satz 2 ist zu beachten.

## § 6 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen und Fahnen dürfen freistehend oder den Gebäuden zugeordnet errichtet werden.
- (2) Werbeanlagen dürfen nicht am oder auf dem Dach angebracht werden.
- (3) Wechsellichtanlagen oder blinkende Leuchtwerbung sind nicht zulässig.
- (4) Die Größe, Art und Farbe hat sich gestalterisch dem Standort anzupassen. Es darf keine störende Häufung entstehen.

## § 7 Einfriedungen

Zur Einfriedung der "privaten Grünflächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Gestaltungsfläche Pferdekoppel" sind nur Zäune aus unbehandeltem Holz zulässig.

## § 8 Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Für das Festspielgelände ist die gemäß Planzeichnung dargestellte Auffüllung im Foggensee-Bereich bis maximal 784 m ü. NN zulässig.

- (2) Die Geländeaufschüttung hat gemäß den der Satzung angelegten Schemaschnitten B-B und C-C zu erfolgen.
- (3) Die Geländeaufschüttung zur Herstellung des Flachwasserbereiches (Wasserfläche W3) wird auf die Höhe zwischen 780,4 m ü. NN und 780,7 m ü. NN festgesetzt.  
Die Neigung der Böschung zwischen Flachwasserzone und natürlichem Seeboden wird mit 1:5 festgesetzt.
- (4) Die Festsetzungen zur Höhe der Aufschüttungsfläche im Uferbereich sowie zur Gestaltung der Neigungsverhältnisse in den Wasserflächen gelten vorbehaltlich von bestehenden und zukünftigen wasserrechtlichen Planfeststellungsbescheiden.

## § 9 Grünordnung

- (1) In den öffentlichen und den privaten Grünflächen sind nur einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege, Logistikflächen und Stellflächen angelegt werden, zu begrünen.
- (2) Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab von mind. 1:200 auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplanes als verbindlicher Bestandteil beizugeben. In ihm sind die festgesetzten Anpflanzungen (Bäume, Sträucher, Hecken, Pergolen, Wildstaudenbeete) sowie Zäune, Rasenflächen und die übrigen Freiflächen (Zufahrt, Wege, Stellplätze, Terrassen sowie Gestaltung Via Claudia etc.) mit der Art der Beläge einzuarbeiten und darzustellen.
- (3) Die zum Anpflanzen festgesetzten Bäume und Gehölze sind spätestens in der nächsten auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode anzulegen. Eine Abnahme ist bei der Stadt Füssen - Stadtbauamt - innerhalb des Kalenderjahres zu beantragen. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer oder Nutzungsberechtigten im Wuchs zu fördern, zu pflegen und auch während der Bauzeit vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

### (4) Bepflanzung

Die Nutzung und Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen ergibt sich aus den Darstellungen des grünordnerischen Fachbeitrages.

Die zulässigen Arten der Bepflanzung sind nachstehend aufgeführt (G = Grünfläche mit Nr. gemäß Planzeichnung):

- G1 private Grünfläche mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern - Eingrünung von Baugebieten, Uferwegen und Erhalt Biotope  
Die bestehende Grünfläche mit auwaldartigem Bewuchs entlang der ehemaligen Ufer- und bestehenden Straßenböschung ist zu erhalten und bei den Baumaßnahmen zu schützen. Bei Verlust einzelner Arten sind entsprechend der vorhandenen Artenzusammensetzung Nachpflanzungen durchzuführen.
- G2 öffentliche Grünfläche mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern - Eingrünung von Baugebieten, Uferwegen und Erhalt Biotope  
Die bestehende Grünfläche mit auwaldartigem Bewuchs entlang der Uferböschung ist zu erhalten und bei den Baumaßnahmen zu schützen. Bei Verlust

einzelner Arten sind entsprechend der vorhandenen Artenzusammensetzung Nachpflanzungen durchzuführen.

- G3 öffentliche Grünfläche mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern - Ufereingrünung Mündungsbereich Füssener Ach

Die bestehende Grünfläche mit auwaldartigem Bewuchs entlang der ehemaligen Ufer- und bestehenden Straßenböschung ist zu erhalten und bei den Baumaßnahmen zu schützen. Bei Verlust einzelner Arten sind entsprechend der vorhandenen Artenzusammensetzung Nachpflanzungen durchzuführen.

- G4 öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen oder Uferbereich

- G5 private Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Parkanlage

Innerhalb der privaten Grünflächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Parkanlage - ist je nach Nutzungsintensität Landschaftsrassen Regelsaatgutmischung 7.1.2 mit Kräutern oder 7.1 Landschaftsrasen Standard mit nachfolgend beschriebenen Arten einzusäen. Die Anlage von Wildstaudenbeeten mit einheimischen Arten ist möglich.

Saatmischung mit folgenden Arten:

*Rasensaatgutmischung 7.1 Landschaftsrasen - Standard*

Agrostis capillaris	Rot-Straußgras
Festuca ovina duriuscula oder	
Festuca ovina vulgaris	Echter Schafschwingel spec.
Festuca rubra commutata	Rot-Schwingel spec.
Festuca rubra rubra	Rot-Schwingel spec.
Festuca rubra trichophylla	Rot-Schwingel spec.
Lolium perenne	Deutsches Weidelgras
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras

*Rasensaatgutmischung 7.1.2 Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern*

Gräser wie Rasensaatgutmischung 7.1.1

Die Beimischung nachstehender Kräuter und Leguminosen geht zu Lasten des Anteiles "Festuca ovina duriuscula"

Achillea millefolium	Schafgarbe
Centaurea jacea	Wiesenflockenblume
Daucus carota	Wilde Möhre
Galium mollugo	Wiesenlabkraut
Galium verum	Echtes Labkraut
Leontodon species	Löwenzahn
Leucanthemum vulgare	Margerite
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Lotus corniculatus	Gew. Hornklee
Medicago lupulina	Hopfenklee

Für das Anpflanzen von Baum- und Buschgruppen innerhalb der Parkanlage G5 wird festgesetzt: die Baum- und Buschgruppen sind buchtig und gestuft anzulegen; es sind die nachfolgend genannten Arten zu verwenden:



*Bäume (Hochstämme, 3 - 4 x v, StU 12 - 16 und 20 - 25):*

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Sorbus aucuparia	Eberesche

*Sträucher (2 - 3 x v, 100 - 150 cm):*

Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuß

G6 öffentliche Grünfläche Forggensee - Fläche für Bewirtschaftung durch das Wasserwirtschaftsamt Kempten und die Bayernwerk Wasserkraft AG

G7 private Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Gestaltungsfläche Pferdekoppel

Die private Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Gestaltungsfläche Pferdekoppel - ist mit einer Dauerweiden-Grasmischung einzusäen. Nachmahd als Weidepflege. Für das Anpflanzen von Bäumen wird festgesetzt: Bäume (Hochstämme, 3-4 xv, StU 12-16 und 20-25):

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Sorbus aucuparia	Eberesche

oder alternativ bzw. ergänzend Verwendung robuster, standortheimischer Obstbaumsorten.

G8 private Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Gestaltungsfläche für verdichtete Begrünung

Für das Anpflanzen von Baum- und Buschgruppen innerhalb der privaten Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Gestaltungsfläche für verdichtete Begrünung - gelten die Festsetzungen von G5 hinsichtlich Artenauswahl und -qualität. Die Bepflanzungsdichte der Bäume wird mit 10 Bäumen auf 100 m<sup>2</sup> festgesetzt bei einem Verhältnis der Qualitäten von 6:4 (6 Hochstämme mit geringerem Stammumfang bis 16 cm, 4 Hochstämme mit größerem Stammumfang, Mindestqualitäten 20 bis 25 cm). In Gebäudenähe und entlang der Via Claudia sind ausschließlich Hochstämme mit Stammumfang ab 20 bis 25 cm zu verwenden, in der restlichen Parkanlage sind die Arten und Qualitäten, wie in G5 angegeben, zu mischen.

G9 private Grünfläche - Gestaltungsfläche für Barockgarten

G10 private Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen naturnahe Blumenwiese - wegbegleitende Mulde

Innerhalb der privaten Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen naturnahe Blumenwiese - wegbegleitende Mulde - ist folgende Saatgutmischung, mit Initialpflanzung von Zwiebeln und Pflanzen zu verwenden (Mahd 1 x pro Jahr, Sukzession erwünscht):

*Saatmischung 'Merlina':*

Ährige Teufelskralle	Phyteuma spicatum
Echte Nelkwurz	Geum urbanum
Gefleck. Taubnessel	Lamium maculatum
Gew. Frauenmantel	Alchemilla vulgaris
Gras-Sternmiere	Stellaria graminea
Grosse Sternmiere	Stellaria holostea
Herbstzeitlose	Colchicum autumnale
Wald-Primel	Primula elatior
Gew. Hornklee	Lotus corniculatus
Kleine Braunelle	Prunella vulgaris
Kreuzlabkraut	Cruciata laevipes
Kriechender Hahnenfuss	Ranunculus repens
Kriechender Günsel	Ajuga reptans
Kuckuckslichtnelke	Lychnis flos-cuculi
Rote Lichtnelke	Silene dioica
Rupprechts-Storchschnabel	Geranium robertianum
Scharfer Hahnenfuss	Ranunculus arcis
Große Sterndolde	Astrantia major
Sumpf-Hornklee	Lotus uliginosum
Taubenkropf	Cucubalus baccifer
Echter Ehrenpreis	Veronica officinalis
Waldvergissmeinnicht	Myosotis sylvatica
Wiesen-Kerbel	Anthriscus sylvestris
Wiesenbärenklau	- Heracleum sphondyleum
Gem. Löwenzahn	- Taraxacum officinale
Wiesenpippau	- Crepis biennis

*Zusätzliche als Pflanzen:*

Buschwindröschen	Anemone nemorosa
Gamanderehrenpreis	Veronica chamaedrys
Waldstorchschnabel	Geranium sylvaticum
Waldwitwenblume	- Knautia dipsacifolia
Weisse Taubnessel	- Lamium album
Leberblümchen	- Hepatica nobilis

*Zwischenpflanzung mit Zwiebelarten:*

Schneeglöckchen	Galanthus nivalis
Winterling	Eranthis hyemalis
Blaustern	Scilla bifolia
Narzisse	Narcissus pseudonarcissus
Märzenbecher	Leucojum vernum
Grosse Traubenhyazinthe	Muscari racemosum

## (5) Sicherstellung des Pflanzenraumes

Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern.

## (6) Flachwasserbereich Forggensee - Bepflanzung des wechselfeuchten Uferbereiches (Wasserfläche "W3")

Die Bepflanzung des wechselfeuchten Uferbereiches als Initialpflanzung hat mit folgenden Arten zu erfolgen:

Pflanzenart		Lebensbereich		
		Wasserstand von/bis in cm	zeitweise Nässe ertragend	zeitweise Trockenheit ertragend
Filipendula ulmaria	Mädesüß	0		
Geum rivale	Bachnelkenwurz	0		
Lythrum salicaria	Blut-Weiderich	0 - 5		
Mypsis palustris	Sumpfergößmeinnicht	0 - 10		
Vernica beccabunga	Bachbunge	0 - 10		
Mentha aquatica	Bachminze	0 - 15		
Tyrpha latifolia	Breitblättriger Rohrkolben	0 - 30		
Caltha palustris	Sumpfdotterblume	0 - 20		
Iris pseudacrus	Sumpfschwertlilie	0 - 30		
Carex gracilis	Schmale Sumpfssegge	0 - 30		
Carex hirta	Rauhe Segge	0 - 30		

Durch die in einem natürlichen oder naturnahen Ökosystem ungewöhnliche Situation der halbjährlichen Überflutung bzw. Trockenheit, muß mit einer größeren Selektion innerhalb der Bepflanzung gerechnet werden. Eine natürliche Sukzession ist jedoch erwünscht. Entsprechende Bodenverhältnisse sind für die Initialpflanzung zu schaffen. Pflanzdichte: 5- 8 Pflanzen/m<sup>2</sup>, Bepflanzung auf ¼ der Uferlinie.

## § 10 Verkehrsflächen, Stellplätze und Freiflächen für Ver- und Entsorgung und Logistik

Im Festspielgelände kann die nordwestlich des Gebäudes liegende Freifläche für Ver- und Entsorgung und Logistik (z.B. Pferdekutschenbetrieb o.ä. Nahverkehrsmittel) wie auch die gesamte Zufahrt von der B 16 her asphaltiert werden. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den befestigten Flächen ist zu versickern, z.B. durch breitflächige Versickerung über die Ränder der befestigten Flächen.

## § 11 Versorgung und Entsorgung

- (1) Unverschmutztes bzw. gering verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen soll soweit wie möglich auf den jeweiligen Grund-

stücksflächen versickert werden, z.B. durch breitflächige Versickerung über die Ränder befestigter Flächen. Sofern der Untergrund, z.B. nach Starkregenereignissen, nicht ausreichend sickerfähig ist, kann das überlaufende Niederschlagswasser über Regenwasserkanäle als Notablauf in den Forggensee eingeleitet werden.

- (2) Die für das Festspieltheater notwendige Trafostation muß im Gebäude selbst oder im Energiehaus (sonstige Sondergebietsfläche 3) untergebracht werden.
- (3) Das bestehende Mischwasserpumpwerk und die bestehenden Wasserleitungen der Stadt Füssen mit Kanal wird durch Festsetzung in der Planzeichnung geschützt.
- (4) Vom Bauherrn ist auf dessen Kosten ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernsprechversorgung mit Kabelanschluß vom Gebäude bzw. von den Gebäuden bis zum öffentlichen Grund auszulegen.
- (5) In den sonstigen Sondergebieten (SO 1 bis SO 3), der "befestigten Fläche für Gartenfoyer, Restaurant, Café, Biergarten, Pergolen", der "Freiflächen für Ver- und Entsorgung, Logistik, Pferdegeschichtsbetrieb" sowie in allen privaten Grünflächen ist der Einbau von unterirdischen Gasbehältern sowie von unterirdischen Gasversorgungsleitungen zulässig.

## § 12 Immissionsschutz

Heizungsanlagen sind über eine zentrale Versorgung mit Flüssiggas zu betreiben. Die nähere Anlagenart (z.B. Bauweise, Art der Verbrennung etc.) ist nach dem zum Zeitpunkt des Einbaus aktuellen Stand der Technik auszurichten. Satz 2 ist bei Erneuerungen und wesentlichen Änderungen entsprechend anzuwenden. Immissionsschutzrechtliche Bestimmungen bleiben unberührt. Im Falle einer möglichen und zumutbaren Anbindung an das Erdgasnetz bzw. Fernwärmeversorgung wird der Anschluß und die Benutzung festgesetzt. Soweit eine ausreichende Elektrizitätsversorgung auch in Spitzenlastzeiten über das bestehende öffentliche Netz nicht gewährleistet ist, ist die Heizungsanlage mit Einrichtung der Kraft-Wärme-Kopplung zu versehen. Solaranlagen sind nach Maßgabe der sonstigen Bestimmungen des Bebauungsplanes zugelassen.

## § 13 Ausgleichs- und Ersatzflächen

Zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft durch den Bau des Festspieltheaters setzt der Bebauungsplan gemäß Anlage 1 dieser Satzung "Lageplan: Ausgleichs- und Ersatzflächen" Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest.

## § 14 Inkrafttreten

Der vorliegende Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

*Füssen, den .....*

.....  
*Dr. Wengert, 1. Bürgermeister*

### **Hinweise**

- (1) Für Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und bauliche Einrichtungen mit möglichen Auswirkungen auf das Bodendenkmal VIA CLAUDIA ist eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten ist an allen Verfahren zu beteiligen.
- (2) Für folgende Bereiche wird ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt:
  - a) Abbau von Kies im Forggensee und Aufschüttung der Fläche für das Festspielgelände,
  - b) neue Brücke über die Füssener Ach,
  - c) Einleitung von Oberflächenwasser aus den befestigten Flächen im Festspielgelände in den Forggensee bzw. Versickerung im Untergrund,
  - d) Versickern von Oberflächenwasser in Parkplatzbereichen für Festspielbesucher.
- (3) Die Gestaltung der Gebäude und die Errichtung von Werbeanlagen sollte hinsichtlich der in den §§ 6 und 7 genannten Punkte vor Einreichung von Eingabeplänen mit der Stadt Füssen abgestimmt werden. Für Werbeanlagen sollte ein Gesamtkonzept erstellt werden und ebenfalls eine vorherige Abstimmung erfolgen.
- (4) Zur wissenschaftlichen Absicherung des im Landschaftspflegerischen Begleitplans beschriebenen und in § 13 der Satzung festgesetzten Maßnahmenkonzeptes inkl. Kostenberechnung für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist ein gesonderter Pflege- und Entwicklungsplan in Abstimmung mit der UNB im Landratsamt durchzuführen.











