



SATZUNG
der Stadt Füssen
für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
W 48 – Ostlandstraße Südwest
mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juli 2004 (GVBl. S. 272) in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. August 2003 (GVBl. S. 497) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532) erlässt die Stadt Füssen folgende Satzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan W 48 – Ostlandstraße Südwest umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl. Nr. 859/8 der Gemarkung Füssen. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1 : 1.000.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan W 48 – Ostlandstraße Südwest besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil und dem textlichen Teil. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerisch notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

§ 3

Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan W 48 – Ostlandstraße Südwest mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Füssen, 23.05.2005
STADT FÜSSEN

Gez.

Gangl, Erster Bürgermeister

Textlicher Teil

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan W 48 – Ostlandstraße Südwest mit integriertem Grünordnungsplan.

Das Verfahren wird nach dem Rechtsstand des Baugesetzbuches bis zum 20.07.2004 durchgeführt.

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juni 2004 (BGBl. I S.1359).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997, (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. August 2003 (GVBl. S. 497).
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532).
6. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juli 2004 (GVBl. S. 272).

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. *Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*
 - 1.1 Fläche für Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ insbesondere mit der Zweckbestimmung als Wohn- und Pflegeheim des Bayerischen Roten Kreuzes.
2. *Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*
 - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen, durch die Anzahl der zulässigen Geschosse, durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Geschossflächenzahl (GFZ).

3. *Bauweise (§ 22 BauNVO)*

Gebäude sind in offener und geschlossener Bauweise zulässig.

4. *Tiefgaragen / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)*

4.1 Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Zusätzlich können Tiefgaragenabfahrten (Einhausungen) und Zufahrtsbereiche innerhalb der in der Planzeichnung vorgesehenen Flächen (Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung) errichtet werden.

4.2 Stellplätze sind ausserhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Eine Befestigung ist nur in wasserdurchlässiger und teilbegrünter Form zulässig.

5. *Flächen für Versorgungsanlagen und Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 13 BauGB)*

Soweit bauliche Anlagen für die Versorgung (Umspannstationen) innerhalb des Plangebietes errichtet werden, sind diese in das Gebäude zu integrieren. Alle der Ver- und Entsorgung dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. *Flächen für die Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)*

Unverschmutztes Oberflächenwasser ist gemäß Grünordnungsplan im Rahmen eines Wassermanagement über 2 Wasserbiotope zu versickern. Soweit dies aufgrund des Verschmutzungsgrades oder der geologischen Verhältnisse nicht möglich ist, soll das Regenwasser in einer Zisterne mit angeschlossenen Sickerschacht (mit Filterschicht) aufgefangen werden. Die Zisterne bzw. der Sickerschacht kann mit einem Notüberlauf an die gemeindliche Oberflächenentwässerung angeschlossen werden.

7. *Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstückes oder nicht für Wege und Stellplatzflächen genutzten Flächen sind gemäß den Festsetzungen und Darstellungen des zeichnerischen Teiles sowie den Beschreibungen mit Artenlisten gemäß Ziffer 7.2 der Begründung bzw. des Grünordnungsplanes anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

8. *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)*

Die durch die Bebauungsplanmaßnahme stattfindenden Eingriffe in die Natur und Landschaft werden durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (siehe auch Begründungstext Ziffer 7.2 und 7.3 oder Grünordnungsplan) ausgeglichen.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 91 BayBO)

1. *Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen*

- 1.1 Für das Gebäude ist ein Walmdach mit einer Neigung von mind. 10° bis maximal 27° zulässig.
- 1.2 Es sind max. 4 Vollgeschosse und eine max. Wandhöhe von 12,00 m zulässig. Die Wandhöhe wird von der Oberkante bestehendem Außengelände bis Oberkante Dachhaut in Verlängerung der Außenwand gemessen.
- 1.3 Die Dachdeckung hat mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roter oder rotbrauner Farbe oder mit nichtreflektierendem Kupfer- oder Titanblech zu erfolgen.
- 1.4 Gebäudekörper über 50 m Länge sind zu gliedern. Die Gliederungselemente dürfen die Traufhöhe bzw. die Baugrenze bis 2,00 m überragen, soweit an diesen Stellen die Abstandsflächen nach BayBO zu Nachbargrundstücken eingehalten werden.
- 1.5 Außenwandflächen sind zu verputzen, mit einer Holzschalung oder mit nichtreflektierendem Material zu verkleiden. Für die Farbgebung sind nur Anstriche oder Materialien in gedämpften Erdfarben oder hellen Farbtönen zulässig. Die Farbgebung ist mit der Stadt Füssen abzustimmen. Großflächige Verglasungen sind zulässig, soweit sie sich auf Teile des Gebäudes beschränken. Es wird empfohlen Fassadenteile zu begrünen.
- 1.6 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss wird im Einvernehmen mit der Stadt Füssen festgesetzt. Mit der Baugesuchsplanung sind die genauen Geländeschnitte einschließlich der geplanten Gebäude darzustellen.

2. *Einfriedungen*

Entlang der Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen aus grauem oder grünem Maschendraht bzw. Drahtgitter mit senkrechten Stahlsäulen bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Zwischen privaten Grundstücksgrenzen sollten diese dicht hinterpflanzt werden.

3. *Gestaltung der unbebauten Flächen*

- 3.1 Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Zu den Nachbargrundstücken sind weiche Übergänge herzustellen.
- 3.2 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten.
- 3.3 Die Außenanlagengestaltung ist beim Bauantragsverfahren in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan unter vollständiger Übernahme der Vorgaben des Grünordnungsplanes bzw. des Bebauungsplanes darzustellen.

4. *Werbeanlagen*

- 4.1 Werbeanlagen müssen dem Gebäude zugeordnet sein.

- 4.2 Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante bis max. Oberkante der Brüstung des ersten Obergeschosses und nicht auf einem Dach angebracht werden.
- 4.3 Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sind nicht zulässig. Die maximal zulässige Höhe von Schriftzeichen beträgt 50 cm.
- 4.4 Werbeanlagen dürfen die Verkehrssicherheit auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen und dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendigste zu reduzieren.
5. *Abstandsflächen*
Für das Bebauungsplangebiet gilt die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 und 7 der BayBO.

D Hinweise

1. *Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung*
Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Ostallgäu zu überlassen.
2. *Freiflächengestaltungsplan*
Der Freiflächengestaltungsplan hat folgende Inhalte aufzuweisen:
- Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes bzw. des Grünordnungsplanes sind zu berücksichtigen.
- Fahr-, Geh-, Lager-, Stellplatz- und Bebauungsbereiche sind darzustellen und mit Gestaltungshinweisen wie Materialverwendung zu versehen.
- Feuerwehr- und sonstige Umfahrten sind einzutragen.
- Bereiche, die zur Lagerung von umweltgefährdenden Materialien genutzt werden sollen, sind darzustellen unter Angabe der Gefahrenart.
- Die Pflanzmassnahmen sind mit Art, Qualität und Pflanzort anzugeben.
- Einfriedungsverläufe und -arten sind im Plan darzustellen.
- Oberflächenentwässerungen sind mit Einzugsbereich im Plan darzustellen.
3. *Brandschutz*
Auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu wird hingewiesen. Bei der Erstellung von Baueingabeplänen ist darauf zu achten, dass diese Vorschriften und Bestimmungen eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um:
a) Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090
b) Öffentliche Flächen
c) Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW
d) Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen
e) Bebauung
f) Planzeichen

4. *Denkmalschutz*

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

E Verfahrensablauf

1. **Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung am 29.06.2004. Der Stadtratsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich in der Allgäuer Zeitung – Füssener Blatt – Nr. 237 vom 12.10.2004 bekannt gemacht.

2. **Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger hat durch öffentliche Auslegung der Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom 20.10.2004 bis 19.11.2004 stattgefunden. Die Auslegung wurde in der Allgäuer Zeitung vom 12.10.2004 bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat durch Anschreiben vom 14.10.2004 mit Termin zum 19.11.2004 stattgefunden. Die Abwägung zu den vorgebrachten Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange fand durch den Bau- und Umweltausschuss am 07.12.2004 statt.

2. **Öffentliche Auslegung**

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 08.03.2005 wurde der Bebauungsplanentwurf mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 08.03.2005 gebilligt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 22.03.2005 bis 22.04.2005 statt. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich in der Allgäuer Zeitung – Füssener Blatt – Nr. 60 vom 14.03.2005 bekannt gemacht.

3. **Satzungsbeschluss**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan W 48 Ostlandstraße Südwest mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung wurde in der Sitzung des Bau- und Umwelt- und Verkehrsausschusses am 03.05.2005 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

4. **Bekanntmachung und Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich in der Allgäuer Zeitung – Füssener Blatt – Nr. 129 vom 08.06.2005 bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan W 48 Ostlandstraße Südwest mit integriertem Grünordnungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Der Bebauungsplan liegt ab der Veröffentlichung der Bekanntmachung in der Stadt Füssen, Stadtbauamt, Lechhalde 3, 87629 Füssen, während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.