

Stadt Füssen
Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan A 52 – östliche Floßergasse

Entwurf in der Fassung vom 08.11.2011

Stadt Füssen

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan A 52 – östliche Floßergasse

Inhalt

Satzung

Verfahrensverlauf

**Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung
und Verfahrensvermerken**

Begründung

Stadt Füssen

Lechhalde 3, 87629 Füssen

Auftraggeber:

doums sana Bau GmbH
Romäusring 21, 78050 VS-Villingen und
Herr Apotheker Manfred Wagner, Welfenstr. 8, 87629 Füssen

Architektur:

VitalArchitektur

Hans - Peter Meyer
Rechtis - Jakobsweg 2, 87480 Weitnau-Allgäu

Planung:

abtplan - Büro für kommunale Entwicklung,
Am Ruderatsbach 1, 87616 Marktoberdorf,

Stadt Füssen

Landkreis Ostallgäu

Satzung der Stadt Füssen für den Bebauungsplan A 52 – östliche Floßergasse im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a 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 folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 08.11.2010. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 08.11.2010 beigefügt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO).

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Ziffer 4 Gartenbaubetriebe und
- Ziffer 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grund- und Geschossflächenzahl 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 80 % überschritten werden darf.

§ 5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße

1. Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO), wobei die Länge der Gebäude auch 50 m überschreiten darf. Es sind Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig.

2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für Garagen gilt auch die Abgrenzung durch Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZVO).
3. Die Stellung der Gebäude ist durch die in der Planzeichnung eingetragene Hauptgebäude-richtung (Firstrichtung) bestimmt; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann von der dargestellten Hauptgebäude-richtung abgewichen werden.
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude begrenzt und zwar
im WA Gebiet pro Wohngebäude auf max. 18 WE;
im Übrigen gilt Bestandsschutz.

§ 6 Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Zufahrten zur Tiefgarage dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der durch eine Linie gemäß Ziffer 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZVO) bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb.
2. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
Hinweis: Die genaue Anzahl der Stellplätze wird in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße (kleinere Wohnungen unter 50 m²/behinderten gerechte Wohnungen) und Lage im Quartier für das jeweilige Projekt im Einvernehmen mit der Stadt Füssen im Zuge der Baugenehmigung festgelegt.
Die Stellplätze 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

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit Gehölzen gemäß Pflanzliste 1 und 2 zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Dabei sind mindestens folgende Qualitäten und Pflanzdichten der Bäume und Sträucher einzuhalten:

Pflanzqualität für Bäume:

Hochstamm zweiter Wuchsordnung, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm.

Pflanzqualität für Obstbäume:

Hochstamm, Kronenansatz 2,00 m, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm.

Pflanzqualität/ Pflanzdichte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–80 cm,

die Sträucher sind in Gruppen zu pflanzen. Geschnittene Formhecken sind nicht zulässig.

Pflanzliste 1: Die Straucharten können aus nachfolgender Liste ausgewählt werden:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Wildrosen in Betracht.

Pflanzliste 2: Bäume 2. Wuchsklasse

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Pyrus calleryana „Chanticleer“	- Chinesische Birne
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche

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

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

1. Für die bauliche Gestaltung der Gebäude gelten folgende Bestimmungen:

Gebietsteil	Wandhöhe (WH) max.	First-Höhe (FH) max.	Dachform	Dachneigung	Bauweise	Giebelbreite max.	Anzahl der Geschosse
WA Gebiet - geplant Zwischenbau	8,72 m	9,64m 8,64m	SD	8° - 12°	E/Hausgruppe, o	13,75 m	II+D
WA Gebiet Bestand: Es gilt Bestandsschutz							

Erklärungen:

E = Einzelhausbebauung / Hausgruppe

o = Offene Bauweise wobei das Gebäude auch länger als 50 m sein darf.

II+D Zahl der Geschosse, hier drei über der Tiefgaragenebene, wobei das zweite Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

WH = maximale Wandhöhe; die Wandhöhe wird definiert als senkrechte Entfernung von Oberkante natürlichem Gelände bzw. ab OK Decke Tiefgarage bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (in Höhe des überdachten Balkons).

FH = maximale Firsthöhe. Sie wird bestimmt durch die senkrechte Entfernung von Oberkante natürlichem Gelände bzw. ab OK Decke Tiefgarage bis zum First. Der First der Zwischengebäude liegt bei maximal 8,64 m.

SD = Satteldach,

- Es sind nur Satteldächer zulässig. Bei eingeschossigen Nebengebäuden ist auch Pult- oder Flachdach zulässig.
- Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten/Ziegel/Blech/Glas zu erfolgen.
- Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO bzw. es gilt Bestandsschutz.
- Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich zugelassen; desgleichen Bauteile aus Stahl und Holz. Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten.

6. Oberirdische Versorgungsleitung für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.

§ 9 Einfriedungen / Oberflächenwasser

1. Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 1,00 m Höhe beschränkt.
2. Stellplätze und Umfahrten sind in wassergebundener Decke mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster. Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt darf befestigt werden, z. B. Asphalt/Beton.
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.

§ 10 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan A 52 – östliche Floßergasse tritt mit der Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

Füssen,

Iacob, Erster Bürgermeister

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 Sicherung gegen evtl. auftretendes Grundwasser bzw. Bewältigung von Hangschiechtwasser obliegt grundsätzlich 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, z. B. Müllraum in der Tiefgarage, zu schaffen.

2. Die öffentlichen 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 Floßergasse abgestellt. In der Stadt Füssen steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes A 52 – östliche Floßergasse am 21.02.2011.
2. Beratung des Entwurfs mit Billigung zum Verfahren am 08.11.2011.
3. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung am 11.11.2011.
4. Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 22.11.2011 bis 23.12.2011.
5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Stellen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 22.11.2011 bis 23.12.2011.
6. Abwägung und Satzungsbeschluss am 2012.
7. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 2012 ist der Bebauungsplan A 52 – östliche Floßergasse in Kraft getreten.

Füssen, den

Iacob, Erster Bürgermeister

Siegel

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes Franziskanerwinkel liegt am östlichen Rande der Innenstadt Füssen im Bereich der Lechvorstadt bzw. an der Ecke Spitalgasse, Floßergasse und Franziskaner Platz.

Der Geltungsbereich des Innenbereichsbebauungsplanes wird begrenzt im Norden und Osten von dem Franziskanerplatz (Fl. Nr. 3183) mit Alter Friedhof und Franziskanerkloster, im Süden und Westen von der Bebauung der Lechvorstadt bzw. der Floßergasse und der Spitalgasse.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nr.: 287/1, 290, 290/2, 290/3, 291/2 und 291/3 der Gemarkung Füssen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,4 ha auf.

2. Veranlassung

Es soll durch die Aufstellung dieses qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Es handelt sich um zwei bebaute Grundstücke mit Hofflächen, Spitalgasse 30 und Floßergasse 22. Die beiden bebauten Grundstücke Floßergasse 22a und 24 sollen nicht einbezogen werden.

Das bestehende Gebäude Ecke Floßergasse und Spitalgasse Nr. 30 wurde in jüngster Zeit saniert und durch einen Neubau entlang der Spitalgasse durch Haus Nr. 32 und 34 ergänzt und erweitert. Die Gebäude wurden durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen den heutigen Anforderungen angepasst. Die zur Spitalgasse 30, 32 und 34 gehörenden Grundstücke Fl. Nr. 290/2, 291/2 und 291/3 Teilfläche sollen mit den restlichen Grundstücken Fl. Nr. 291/3 – Teilfläche und 290 der Firma domus sana Bau GmbH sowie des östlich angrenzenden bebauten Grundstücks Fl. Nr. 287/1 des Herrn Manfred Wagner mit einem gemeinsamen Konzept einer Bebauungsergänzung unterzogen werden. Die beiden Eigentümer möchten hierbei die Stadt in ihrem Bemühen unterstützen, das angestrebte „Kommunale Flächenressourcen-Management“ in einem Teil des Stadtgebietes umzusetzen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan der Region Allgäu (16)

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 und ein Gebiet der Innenentwicklung aufgreift, kann davon ausgegangen werden, dass die Ziele der Raumordnung nicht tangiert bzw. beachtet sind. Soweit es die eingangs dargelegte Veranlassung der Planung angeht, entspricht der Bebauungsplan voll und ganz den Zielen der Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Füssen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, Bekanntmachung vom 02. Januar 1989. Hierin ist das Plangebiet als gemischte Baufläche, teilweise als Grünfläche, dargestellt. Die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans entspricht auch der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes, die Entwicklung des innerörtlichen Bereichs qualitativ zu verbessern. Gemäß den im vorbereitenden Bauleitplan dargestellten Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung kann der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan hinsichtlich seiner Darstellung der Bauflächen im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Sonstige Vorgaben

3.3.1 Kommunales Flächenressourcen-Management

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Die Verringerung des Flächenverbrauchs ist ein wesentlicher Bestandteil einer nachhaltigen Entwicklung. Die Bayerische Staatsregierung hat den Städten und Gemeinden hierzu eine Arbeitshilfe „Kommunales Flächenressourcen-Management“ an die Hand gegeben, in der eine praktische Umsetzung dargestellt ist. Die Bestandsanalyse zeigt, dass im Plangebiet eine Nachverdichtung geboten ist, wobei die teilweise vorhandenen Dichtewerte nicht erreicht werden sollen. Der Grünanteil und maßvolle Abstandsflächen zum Ensemble des Franziskanerklosters sollen gewahrt werden.

Weitere Hinweise auf die Zielsetzung des Managements:

Von den Grundstücken Spitalgasse Nr. 30, 32 und 34 (Fl. Nr. 290/2, 291/2 und 291/3 Teilfläche) sind 447 m² und Floßergasse 22 (Fl. Nr. 287/1) sind 336 m² durch Gebäude überbaut. Dies ergibt eine Grundflächenzahl (GRZ) von knapp 0,43 bzw. 0,18. Die beiden nicht eingeschlossenen Gebäude Floßergasse 22a und 24 weisen eine Grundflächenzahl von 0,55 bzw. 0,67 auf. Es ist beabsichtigt, angenähert an die durchschnittliche Bebauungsdichte der Umgebung, die teilweise deutlich über 0,6 liegt, eine maßvolle Nachverdichtung für eine Wohnbebauung zu erreichen. Für den ruhenden Verkehr ist über die bestehende Zufahrt Fl. Nr. 287/1 von der Floßergasse aus eine Tiefgarage vorgesehen.

3.3.2 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt an einem Hangbereich des ehemaligen Lechufers. Entlang der Hangleite steht das Kloster mit der Franziskanerkirche mit Blick auf den Lech. Der Franziskanerplatz (Fl. Nr. 3183) bildet entlang der Friedhofsmauer, dem Westflügel des Klosters und der in Ost-West-Richtung stehenden Kirche den oberen Abschluss. Das Gelände fällt von hier zur Floßergasse bzw. zur Lechhalde ab.

Im Zuge erster Überlegungen für eine Bebauung mit mehreren Baukörpern bis zu 5 Geschossen auf den Grundstücken Fl. Nr. 290, 290/3, 291/3 und 290/2 Teilfläche, wurde bei einer Ortseinsicht am 24.01.2008 mit Vertretern der Genehmigungsbehörde des Landkreises Ostallgäu und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz folgende Aussage getroffen:

„Das zur Zeit nicht genutzte Werkstattgebäude an der Spitalgasse kann im Bereich der ehemaligen Bebauung verlängert werden und gewissermaßen als Wiederkehr in den Hof hineingebaut werden. Ein weiteres Gebäude kann in den ebenen Hofbereich gesetzt werden, wobei der gesamte Hangfuß frei bleiben und ausreichend Abstand zu diesem gehalten werden muss. Das heißt, der Hang als Ganzes darf nicht angetastet werden. Die Entscheidung beruht auf der Beurteilung der äußerst qualitätsvollen Stadtsilhouette mit den Blickbeziehungen und den Blickachsen sowohl zum Franziskanerkloster als auch zum Magnuskloster.“

Die Blickbeziehung zum ehemaligen Schloss und zum ehem. Benediktinerkloster St Mang soll durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Nachfolgend wird die Situationsbeschreibung aus dem Handbuch der deutschen Kunstdenkmäler, Bayern III: Schwaben, Dehio zitiert:

„Die baulichen Veränderungen des 17. Jhs. blieben im Rahmen der vorgegebenen Anlage. Allein die Franziskaner schufen mit dem Neubau ihrer Kirche einen Gegenpol zum stadtbeherrschenden St. Mang, das seine endgültige Gestalt erst im 18. Jh. erhielt. Das 19. Jh. brachte nur geringe Eingriffe in die historische Altstadt; Neubauten entstanden vor allem außerhalb der Mauern. Allerdings vollzog sich 1862 mit dem Bau der Hanfwerke

auf dem Lechgriß gegenüber St. Mang eine fundamentale Wandlung der Stadtentwicklung, die vor allem in der Anlage einer großen, ab 1878 an der Marienstraße im Norden von Füssen errichteten Arbeitersiedlung dokumentiert wird und gleichzeitig die planmäßige Erweiterung des 20. Jhs. eingeleitet hat.

Franziskanerkloster (Franziskaner Platz 3), Urspr. Pfarrkirche; deren Rechte 1206 dem Kloster St. Mang übertragen. Ab 1628 Klosterkirche der aus Reutte berufenen Franziskaner. 1803 Säkularisierung, bis 1805 Besitz des Deutschen Ordens, danach Zentralkloster. 1836 Wiedererrichtung als Hospitium. Seit 1913 Konvent.

Kath. Kirche: die Versammlung der stimmberechtigten Mitglieder (Konventualen) eines Klosters, auch dieses selbst oder seine Insassen insgesamt, bes. bei den Bettelorden. Konventualen heißen auch die mildereren Zweige der Bettelorden ...“

3.2.3 Satzungen

Für das Plangebiet gelten die von der Stadt Füssen erlassenen Satzungen:

- Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ Füssen vom 22.02.1999.
- Satzung über die Zulässigkeit und die Gestaltung von baulichen Anlagen, Bekanntmachung vom 31. Juli 1984.
- Satzung zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes vor verunstaltender Außenwerbung in der Stadt Füssen, Bekanntmachung vom 31. Juli 1984.
- Städtebaulicher Rahmenplan.

Werden im vorliegenden Bebauungsplan von diesen Satzungen abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgebend. Im Übrigen bleiben die Inhalte der oben genannten Satzungen und des Rahmenplanes unberührt. Satzungsinhalte der beiden oben genannten Ortssatzungen wurden nicht explizit in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes übernommen.

Im städtebaulichen Rahmenplan wird für die beiden relevanten Quartiere folgende Aussage getroffen:

Quartier 9: Spitalgasse

Der Bereich zwischen Spitalgasse und Lech ist überwiegend wohngenutzt. Allerdings ist der Strukturwandel von der Handwerkervorstadt zum Wohnquartier noch nicht abgeschlossen. Der städtebauliche Rahmenplan schlägt daher Entkernungsmaßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes sowie maßvolle Erweiterungs- und Neubaumöglichkeiten zur räumlichen Abrundung des momentan eher ungeordnet wirkenden Siedlungsrandes vor. Wichtig ist hier auch der Erhalt und die Pflege des Grünzuges am Lech.

Quartier 10: Franziskanerkloster

Für dieses Quartier, das die Franziskanerkirchen, das Franziskanerkloster sowie den Friedhof umfasst, sind keine Änderungen vorgesehen.



Abbildung 1: Ausschnitt Städtebaulicher Rahmenplan – Nutzungskonzept



Abbildung 2: Zeichenerklärung des Nutzungskonzeptes

Aus den beiden vorgenannten Abbildungen geht hervor, dass die geplante Bebauung mit den Vorgaben der Stadt Füssen nicht kollidiert. Sie fügt sich vielmehr harmonisch ein.

4. Lage, Bestand und Geltungsbereich

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur

Das Grundstück zeigt zur Spitalgasse Ecke Floßergasse eine geschlossene Bebauung, die mit dem Hauptgebäude zur Spitalgasse giebelständig steht und sich nach Nordost entlang der Spitalgasse als Wohngebäude traufständig fortsetzt. Die Bebauung ist von der Floßergasse aus erschlossen. Für die bestehenden Gebäude Spitalgasse 30, 32 und 24 gilt Bestandsschutz. Die bestehenden Gebäude Floßergasse 22 sollen für die geplante Bebauung im rückwärtigen Teil abgetragen werden.

Das Gelände steigt nach Norden zum Anschluss an die Klosterstrasse und den Franziskanerplatz an. Soweit man in Höhe der Einfahrt Floßergasse, Fl. Nr. 291/1 die Höhe mit 0,00 m annimmt, steigt das Gelände nach Norden und Nordosten um rund 10 m an.

Nachfolgend werden die Gebäude Floßergasse 24, 22a, 30 sowie entlang der Spitalgasse 32 und 34 von der Betrachtung ausgeschlossen; sie genießen Bestandsschutz. Das übrige Plangebiet ist durch den schlechten Gebäudebestand auf dem Grundstück Fl. Nr. 287/1 derzeit völlig untergenutzt.

Bei der bestehenden Bebauung überwiegt die Wohnnutzung. Dies soll für die Erweiterung beibehalten werden.

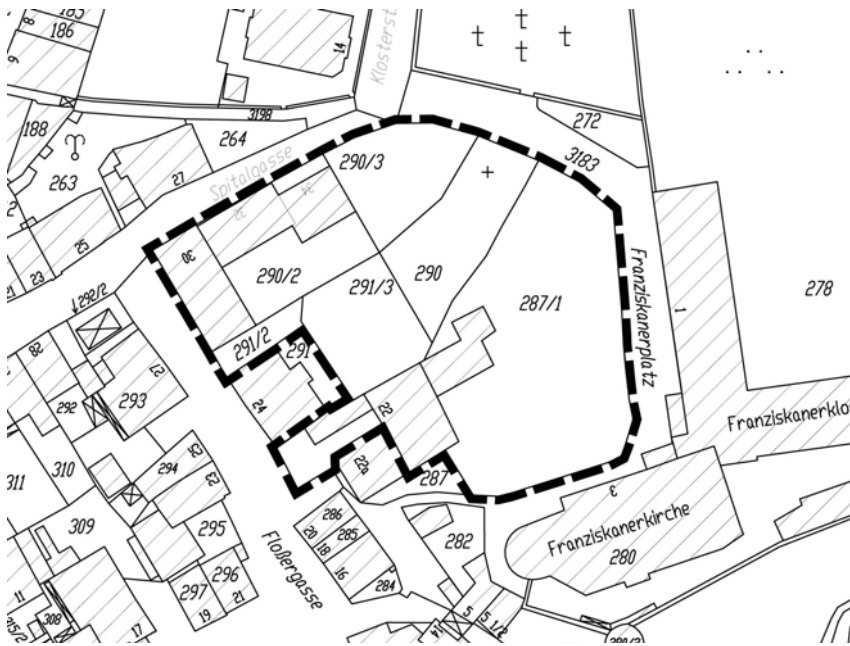


Abbildung 3: Lageplan Bestand

Die vorgenannte Bestandssituation lässt sich folgendermaßen zusammenfassen, wobei auch die außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegenden bebauten Grundstücke erfasst wurden. Die Gebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 287/1, Haus Nr. 22 mit Nebengebäuden, werden entfernt:

Fl. Nr.	Haus Nr.	Grundstücksgröße	Überbaute Fläche	Grundflächenzahl
287	22a	204 m ²	113 m ²	0,55
287/1	22	1.935 m ²	336 m ²	0,18
290/2, 291/2, 291/3 mit Teilfläche	30, 32, 34	1.037 m ²	447 m ²	0,43
291	24	268 m ²	180 m ²	0,67
290, 290/3, 291/3 mit Teilfläche	---	1.024 m ²	---	---

Tabelle 1: Dichtestruktur im Bestand des Plangebietes

4.2 Bestand außerhalb des Plangebietes

Die Haustypen im Bereich der Lechhalde sind von der historischen Bedeutung als ehemaliger Stapel- und Umschlagplatz des Italienhandels geprägt. Es haben sich unterschiedliche Bautypen entwickelt, insbesondere im Umfeld der Floßergasse und der Spitalgasse: Vordachhäuser (ehem. Flößersiedlung) und die giebelständigen Flachdachhäuser, eng aneinander geschmiegt.

Die städtebauliche Dichte ist ausgeprägt mit einer relativ hohen Grundflächenzahl, der Grünanteil ist damit sehr gering.

4.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am östlichen Rande der Innenstadt Füssen im Bereich der Lechvorstadt bzw. an der Ecke Spitalgasse, Floßergasse und Franziskaner Platz. Zur Abgrenzung wird auf die Abbildung 3 verwiesen, wobei die beiden bebauten

Grundstücke mit der Fl. Nr. 287 und 291 auf ausdrücklichen Wunsch der Eigentümer nicht in den Geltungsbereich einbezogen werden. Hier verbleibt es beim Bestandsschutz nach § 34 BauGB.

5. Planung

5.1 Allgemeines

Gemäß dem Ziel der städtischen Rahmenplanung soll für den Innenstadtbereich auf das gegenständliche Quartier bezogen insbesondere die Festschreibung der Wohnungsnutzung gefördert werden. Dieser eher ruhige Bereich sollte sich nicht zur touristischen Laden- und Imbiss-Zeile entwickeln.

Auf die historische Situation, insbesondere im unmittelbaren Nähebereich zum Franziskanerkloster mit den zuvor angesprochenen Sichtbeziehungen, ist besonders zu beachten.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte und vorhandene Mischgebietsnutzung soll nach dem Städtebaulichen Rahmenplan eher eine Wohnnutzung erhalten. Dies wurde bereits im sanierten Gebäudebestand an der Ecke Floßergasse/Spitalgasse 30, 32 und 34 durchgeführt.

Das Werkstattgebäude mit seiner ehemaligen gewerblichen Nutzung an der Ecke Floßergasse / Spitalgasse wurde bereits saniert. Das Werkstattgebäude wurde traufseitig erneuert. Es liegt jetzt eine Wohnnutzung vor.

Die im Gebäude Floßergasse 22 früher betriebene Nutzung (Kohlehandlung) kann für die künftige Entwicklung hier keinen Maßstab bilden. Die Gebäude weisen keine erhaltenswerte Bausubstanz auf. Die vorliegende Grenzbebauung lässt auch keine gesunden Lebensverhältnisse mit Belichtung und Belüftung der Wohnräume sicherstellen. Daher soll dieser Bestand durch eine neue Bebauung ersetzt werden. Die beiden Grundstückseigentümer Wagner und Gött wollen eine gemeinsame Lösung im Hofbereich für eine Wohnbebauung anstreben.

Die beiden Gebäude Floßergasse 22a und 24 genießen Bestandsschutz, wobei sie in den Geltungsbereich nicht einbezogen werden.

Für die Art der baulichen Nutzung ist sowohl der Bestand als auch die künftige Bebauung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt. Dabei sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen bleiben. Die Rechtsgrundlage für diesen Ausschluss der Nutzungen ergibt sich aus § 1 Abs. 6 BaunVO. Die vorgenannten Nutzungen sollen ausgeschlossen bleiben, weil hierfür kein Bedarf besteht und solche Nutzungen mit zu viel Verkehr und Flächenbedarf verbunden sind.

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.

Es wird im Plangebiet die maximal zulässige Grundflächenzahl und die Zahl der Geschosse festgesetzt. Zusätzlich werden die Gebäudehöhen festgeschrieben. Für die bestehenden Gebäude Haus Nr. 30, 32 und 34 gilt Bestandsschutz.

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 80 % überschritten werden.

Aus den vorgenannten Ermittlungen (siehe Tabelle 1 unter Ziffer 4.1) wird die Grundflächenzahl / GRZ = 0,3 festgesetzt. Sie liegt deutlich unter dem bestehenden Niveau der umgebenden Bebauung. Dies erlaubt die weitgehende Freihaltung der Hangsituation vom Franziskanerplatz zum Hofbereich. Die auf der Hoffläche entwickelte Bauzeile und die in einer Tiefgarage untergebrachten Stellplätze lassen auf der Freifläche eine wohltuende und ausreichende Grüngestaltung zu.

Die Geschossflächenzahl wird für die vorgenannte geplante Nutzung mit GFZ = 0,80 festgesetzt. Hierbei ist berücksichtigt, dass es sich um eine dreigeschossige Bebauung handelt (II + D), wobei das zweite Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. An dem nördlichen Giebel des bestehenden Gebäudes Haus Nr. 22a soll ein eingeschossiger Anbau angefügt werden. Er umfasst eine Grundfläche von 57 m².

5.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Gebäude innerhalb des Grundstücks soll möglichst in Ost-West verlaufen, um die Sonnenenergie gut nutzen zu können. Gleichzeitig soll sich die geplante Bebauung der oberen Begrenzung entlang dem Franziskanerplatz – mit genügend großem Abstand – anpassen. Insofern wird das geplante Gebäude der oberen Hangkante folgend aufgegliedert, gefächert gestaltet, wobei das jeweilige Treppenhaus sowohl im Grundriss als auch in der Höhenentwicklung gegenüber dem jeweiligen Hauptbaukörper eingerückt ist. Die Höhenentwicklung wird aus Gründen der Sichtbeziehung zum Schloss begrenzt, siehe Querschnitte auf der Bebauungsplanzeichnung. Vom Franziskanerplatz aus gibt es durch die geplante Bebauung keine Sichtbehinderung, siehe Querschnitte innerhalb des Plangebietes und Gesamtquerschnitt mit Blick zum Hohen Schloss.

5.5 Garagen und Nebengebäude

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Für weitere Nutzungen gelten die Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze gemäß Bekanntmachung des BStMI, siehe Anhang der BayBO. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Füssen. Die genaue Zahl der erforderlichen Stellplätze wird in Abstimmung mit der Stadt Füssen in Abhängigkeit mit den im Projekt festgelegten Wohnungsgrößen bzw. behinderten gerechten Wohnungen festgelegt.

5.6 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 sowie aus der oben genannten Satzung der Stadt.

Alle Gebäude erhalten Satteldächer mit 8° bis 12° Neigung; im Bestand liegt die maximale Dachneigung bei 30°. Aufgrund der festgesetzten II+D Bebauung und der geringen Dachneigung wird es für die Dachausbildung keine Notwendigkeit geben. Weitere Einzelheiten hierzu sind der Satzung unter § 8 Ziffer 1 zu entnehmen.

5.7 Erschließung

Verkehr:

Das Plangebiet wird über die „Spitalgasse“ und die „Floßergasse“ erschlossen. Die neue Bebauung ausschließlich über die Floßergasse mit einer privaten Erschließungsstraße. Die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Fl. Nr. 287/1. Es wird zusätzlich eine Umfahrt hergestellt zur bestehenden Bebauung auf den Grundstücken Fl. Nr. 290/2 und 291/3 mit einer Ausfahrt über die Fl. Nr. 291/2. Diese Umfahrt dient gleichzeitig der Andienung der drei Hauseingänge A, B und C zur geplanten Bebauung. Für die Feuerwehr ist nach Auskunft der örtlichen Feuerwehr keine Umfahrt erforderlich.

Ver- und Entsorgung

Die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung wird durch die zentrale städtische Wasserversorgung der Stadt Füssen sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem durch die städtische Abwasserentsorgungsanlage – Abwasserzweckverband der Stadt Füssen.

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die Elektrizitätswerke Reutte (EWR), Betriebsstelle Füssen sichergestellt. Auf die Einhaltung der verschiedenen VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

Es ist mit Hangwasser zu rechnen. Hier sind die jeweiligen Bauherren selbst für die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers verantwortlich; es wird empfohlen, die Keller als wasserdichte Wannens auszubilden.

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 1. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über Hydrant durch die Stadt Füssen.

5.8 Flächenbilanz

Das Plangebiet gliedert sich wie folgt auf:

	Gesamtfläche in m ²
Bestehende Bebauung auf den Grundstücken mit der Fl. Nr. 290/2, 291/3 Teilfläche und 291/2	1.037 m ²
Geplante Bebauung auf den Grundstücken mit der Fl. Nr. 278/1, 290 und 281/3 Teilfläche	<u>2.858 m²</u>
Gesamtfläche Bestand und Planung	3.895 m ²

Das Plangebiet weist somit eine Größe von 0,4 ha auf.

6. Grünordnung

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zur Nachverdichtung von bereits bebauten und bauplanungsrechtlich gesicherten Bereichen handelt, ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich für Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich. Die Grünordnung konzentriert sich somit auf den oberen Hangbereich entlang dem Franziskanerplatz. Hier soll durch den entsprechenden Abstand des gegliederten Baukörpers im WA-Gebiet der Hangfuß weitgehend erhalten bleiben. Dies kann deutlich an den beiden Querschnitten auf der Bebauungsplanzeichnung nachgewiesen werden.

Die Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die historischen Gebäude nicht hinter einer „grünen Wand verschwinden“. An den Gebäudeenden des geplanten Neubaukomplexes sowie im zentralen Bereich an den Parkplätzen sind zur Fassung des Baukörpers und zur Strukturierung der Erschließungsflächen Bäume der Wuchsklasse 2 eingeplant.

Grundsätzlich sollen standortheimische Arten verwendet werden, siehe Vorschlag der Artenliste unter § 7 der Satzung. Der Anteil von Nadelgehölzen sowie gärtnerische Ziergehölze und buntlaubige Arten sollte auf 20 % reduziert bleiben. Nach Möglichkeit sollte gänzlich auf solche Arten verzichtet 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 Be-

urteilung 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).
Für Dorf- und Mischgebiete	tagsüber 60,	nachts 50 dB(A) bzw. 45 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

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt. 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. Weitere Einzelheiten siehe Hinweise und Empfehlungen der Satzung, Ziffer 3.

7.3 Altlasten

Im Plangebiet selbst befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt. Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

9. Kartengrundlage

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

Aufgestellt:

Marktoberdorf, 08.11.2011

Stadt Füssen,

Gerhard Abt,
Stadtplaner

Iacob
Erster Bürgermeister