

Stadt Füssen  
Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan  
S 63 - Am Anger  
gemäß § 13a BauGB

in der Fassung vom 18.09.2018

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung
- Begründung

Städtebau/ Bauleitplanung:	
Büro für kommunale Entwicklung - abtplan Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341 – 99727.0 Fax: 08341 – 99727.20 Email: <a href="mailto:info@abtplan.de">info@abtplan.de</a>

Satzung der Stadt Füssen  
für den Bebauungsplan S 63 – Am Anger  
gemäß § 13a BauGB, mit integrierter Grünordnung

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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Stadt Füssen folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich der Straße Am Kapellenberg. Es umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 2710/2 (TF), 2733/2 (TF), 2767 (TF), 2768 (TF), 2771, 2771/1 (TF), 2778, 2779, 2779/2, 2780, und 2794 (TF), Gemarkung Füssen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,32 ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 18.09.2018. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Es wird ein allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 4 Maß der Baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundfläche von 635 m<sup>2</sup> und die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe und Giebelbreite der baulichen Anlagen bestimmt, siehe auch Angaben in § 8 Abs. 1 dieser Satzung.

§ 5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 5.1 Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO), wobei die Länge der Gebäude insgesamt 41 m nicht überschreiten darf. Es sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für Garagen, Tiefgarage, Balkone und Terrassen gilt auch die Abgrenzung durch Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZV).
- 5.3 Die Stellung der Gebäude ist durch die in der Planzeichnung eingetragene Hauptgebäuerichtung (Firstrichtung) bestimmt; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann von der dargestellten Hauptgebäuerichtung abgewichen werden.
- 5.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) auf 15 WE auf das Gesamtgebäude begrenzt. Dies gilt auch für gemischt genutzte Gebäude, sofern die Wohnnutzung überwiegt.

§ 6 Garagen und Nebengebäude

- 6.1 Stellplätze und Garagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der durch eine Linie gemäß Ziffer 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZV) bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 6.2 Im übrigen gilt die Satzung der Stadt Füssen über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung).

§ 7 Grünordnungsplanung

- 7.1 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. Bei der Pflanzung der mit "\*" gekennzeichneten Baumarten ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten.

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

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 *

- 7.2 Die Anpflanzung an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten kann um jeweils 5 m abweichen. Die Einhaltung privatrechtlicher Anforderungen bleibt hiervon unberührt.
- 7.3 Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen. In Ihm müssen Aussagen über die zu pflanzenden Gehölze und deren Lage enthalten sein.
- 7.4 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

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

- 8.1 Für die bauliche Gestaltung der Gebäude gilt folgende Bestimmungen:

Gebietsteil	Anzahl der Geschosse	Wandhöhe (WH) max.	Dachform	Dachneigung	Bauweise	Giebelbreite max.
WA	III	10 m	SD/WD	15° - 35°	E/D/H, o	17 m
WA	I	5 m	SD/WD	15° - 35°	E/D/H, o	17 m

Erklärungen:

E = Einzelhausbebauung / D= Doppelhaus/ H= Hausgruppe

- o = Offene Bauweise
- III = Zahl der Geschosse, maximal, hier drei.
- WH = maximale Wandhöhe; die Wandhöhe wird definiert als senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss = 802 m üNN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- SD = Satteldach
- WD = Walmdach

- 8.2 Es gelten im gesamten Plangebiet die Regelungen für Abstandsflächen gemäß BayBO.
- 8.3 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.

## § 9 Hinweise und Empfehlungen

- 9.1 **Denkmalpflege**  
Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 9.2 **Hinweise der Kreisbrandinspektion**  
Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu hingewiesen. Das Merkblatt ist als Anlage 1 beigefügt.
- 9.3 **Schutzgut Boden**  
Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.
- 9.4 **Bei einer Bebauung ist über ein Bodengutachten die Beschaffenheit des Bodens nachzuweisen. Die Stadt Füssen weist ausdrücklich darauf hin, dass im Bereich des Hanges mit Quellwasser, Schichtenwasser und Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen zu rechnen ist. Vorkehrungen zum Schutz vor Bauschäden sind zu treffen.**  
Das Bodengutachten hat auch mögliche Auswirkungen der Bebauung und der erforderlichen Eingriffe in den Hang (z.B. durch Geländeabtragung und Gebäudesicherungsmaßnahmen) in Hinblick auf die umliegende Bebauung, deren Standfestigkeit und Veränderungen der Grundwassersituation zu untersuchen.

## § 10 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan S 63 - Am Anger bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 18.09.2018, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Füssen, den

---

Iacob, Erster Bürgermeister

## Anlage 1: Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, ist darauf zu achten, dass folgende Vorschriften und Bestimmungen eingehalten und in die Planzeichnung, die Satzung bzw. die Hinweise entsprechend aufgenommen werden.

### A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090

1. Zufahrten müssen für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (für 10 t Achsenlast) ausgelegt sein, unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Nutzbare Breite mind. 3 m, nutzbare Höhe 3,50 m. Hierbei ist auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu platzieren, dass das Lichtraumprofil auch nach längerer Wachstumszeit nicht eingeschränkt wird.
2. Gradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 1,10 m Breite ausgeführt werden.
3. Vor und nach Kurven muss die Fahrbahnbreite jeweils auf 5 m erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11 m davor und danach. Kurvenradien dürfen nicht kleiner als 10,5 m sein.
4. Aufstellflächen sind so anzuordnen, dass alle zum Retten von Personen notwendigen Fenster vom Hubrettungssatz (Drehleiter) erreicht werden können. Dies ist in der Regel gewährleistet, wenn im Abstand von 3 m bis 9 m von der Gebäudefront (je nach Gebäudehöhe) ein befestigter Aufstellstreifen von mind. 3,50 m und daran anschließend ein Geländestreifen von 2 m ohne feste Hindernisse angeordnet wird. Die Zufahren zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gemäß Satz 1, 2 und 3 entsprechen.
5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannschaften im Einsatz aufstellen und bewegen können. Diese sollen außerhalb des Trümmerbereichs liegen, jedoch möglichst Nähe am Schutzobjekt und den Wasserentnahmestellen. Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7 x 12 m erforderlich.
6. Alle Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend durch Beschilderung zu kennzeichnen.

### B Öffentliche Verkehrsflächen

1. Öffentliche Verkehrsflächen müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für ein Gesamtgewicht von 16 t (10 t Achslast) sein, Lichtraumprofil von mind. 3 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1 sinngemäß entsprechend.
2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6 m Breite) sind in Abständen von ca. 50 m Ausweichstellen anzuordnen. Das Parken von Fahrzeugen ist an diesen Stellen durch entsprechende Beschilderung zu verhindern.
3. Stichstraßen müssen am Ende eine Wendefläche für mind. 18 m Wendekreis erhalten.
4. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene Feuerwehrzufahrt erforderlich.
5. Bei der Planung „verkehrsberuhigter Straßen“, die auch der Zufahrt für Einsatz – und Rettungsfahrzeugendiensten, sind die Forderungen der Abschnitte 1 und 2 ebenfalls zu berücksichtigen. Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o. a. „Geschwindigkeitsbremsen“ ist auch im Hinblick auf Krankentransporte zu vermeiden.

### C Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung

nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW

1. Der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln. Er liegt in den meisten Gebieten (WR Reines Wohngebiet, WA Allgemeines Wohngebiet, WB besonderes Wohngebiet, MD Dorfgebiet, MI Mischgebiet und GE Gewerbegebiet) bei feuerhemmender Bauweise, nicht mehr als 3 Vollgeschossen und einer GFZ von bis zu 0,6 bei 50 bis 50 cbm/h. Mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 cbm/h. Diese Mengen können auch für Kern- und Gewerbegebiete angenommen werden.
2. Das öffentliche Trinkwassernetz ist entsprechend zu dimensionieren und Entnahmestellen in Form von Hydranten sind in ausreichender Zahl in der Regel in Abständen von nicht mehr als 100 m, anzuordnen. Die Ausführung der Hydranten soll in „Überflurform“ erfolgen, das Trinkwassernetz in Form einer Ringleitung. Die Lage von Hydranten (vorhandene und neu zu erstellende) ist in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Für die Abdeckung des max. Löschwasserbedarfs können Hydranten im Umkreis von 300 m herangezogen werden.
4. Für besonders brandgefährdete Schutzobjekte ist der Löschwasserbedarf individuell zu ermitteln. Er kann durch die öffentliche und zusätzliche private Bereitstellung (z. B. Zisterne) sichergestellt werden.

**D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen**



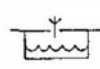

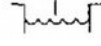
1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit ist allerdings nachzuweisen. Für die Bemessung gilt das DVGW – Arbeitsblatt W 311 „Bau von Wasserbehältern“.
2. Wenn von „anderen Maßnahmen“ Gebrauch gemacht werden soll, ist die Lage und Größe in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Mit besonderem Objektschutz zusammenhängende Fragen bedürfen der Abstimmung mit dem WWU bei Entnahme aus dem öffentlichen Netz bzw. mit der Kreisbrandinspektion.

**E Bebauung**

1. Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 12 BayBO und alle weiteren Artikel zu beachten.
2. Die Unterschreitung der in Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen und deren Festschreibung in der Bauleitplanung ist nur in begründeten Ausnahmefällen und unter Einsatz besonderer Brandschutzmaßnahmen vertretbar.
3. Alle einschlägigen Vorschriften, die den Brandschutz betreffen und in BayBO der GaV (Garagenverordnung), GastBauV (Gaststättenbauverordnung), WaV (Warenhausverordnung) und VStättV (Versammlungsstättenverordnung) festgelegt sind, sind möglichst schon in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und einzuarbeiten. Ggf. sind auch die besonderen Bestimmungen für Hochhäuser in der Bauleitplanung vorzugeben und festzuschreiben.
4. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung der gemeindlichen Bebauung auszubauen. Hierzu kann die Installation von zusätzlichen Feuersirenen bzw. Ergänzung der vorhandenen Meldeempfänger notwendig werden.
5. Die Ausrüstung und der Gerätebestand sowie die Ausbildung der Feuerwehr im Gemeindebereich sind je nach Art und Größe der neu anzusiedelnden Betriebe, bzw. neu zu errichtenden Bauten eventuell zu ergänzen und zu erweitern. Hierzu ist zu gegebener Zeit mit dem Kreisbrandrat oder dem zuständigen Kreisbrandinspektor Verbindung aufzunehmen.

**F Planzeichen**

Neben den in der Planzeichenverordnung festgelegten Zeichen werden folgende Zeichen empfohlen:

	<b>DN 80</b>	<b>Hydrant Unterflur, z.B. Nennweite 80</b>
	<b>DN 100</b>	<b>Hydrant Überflur, z.B. Nennweite 100</b>
	<b>50</b>	<b>Löschwasserbehälter, z.B. 50 m<sup>3</sup> Nutzinhalt - unterirdisch</b>
	<b>90</b>	<b>Löschwasserbehälter, z.B. 90m<sup>3</sup> Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken</b>
		<b>Brunnen - Feuerlöschbrunnen</b>

Diese Zeichen und zugehörigen Bezeichnungen werden nach der Norm auch in den Einsatzplänen der Feuerwehren verwendet und sind daher sinnvollerweise auch in der Bauleitplanung anzuwenden.

## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich der Straße Am Kapellenberg. Es umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 2710/2 (TF), 2733/2 (TF), 2767 (TF), 2768 (TF), 2771, 2771/1 (TF), 2778, 2779, 2779/2, 2780, und 2794 (TF) Gemarkung Füssen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,32 ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

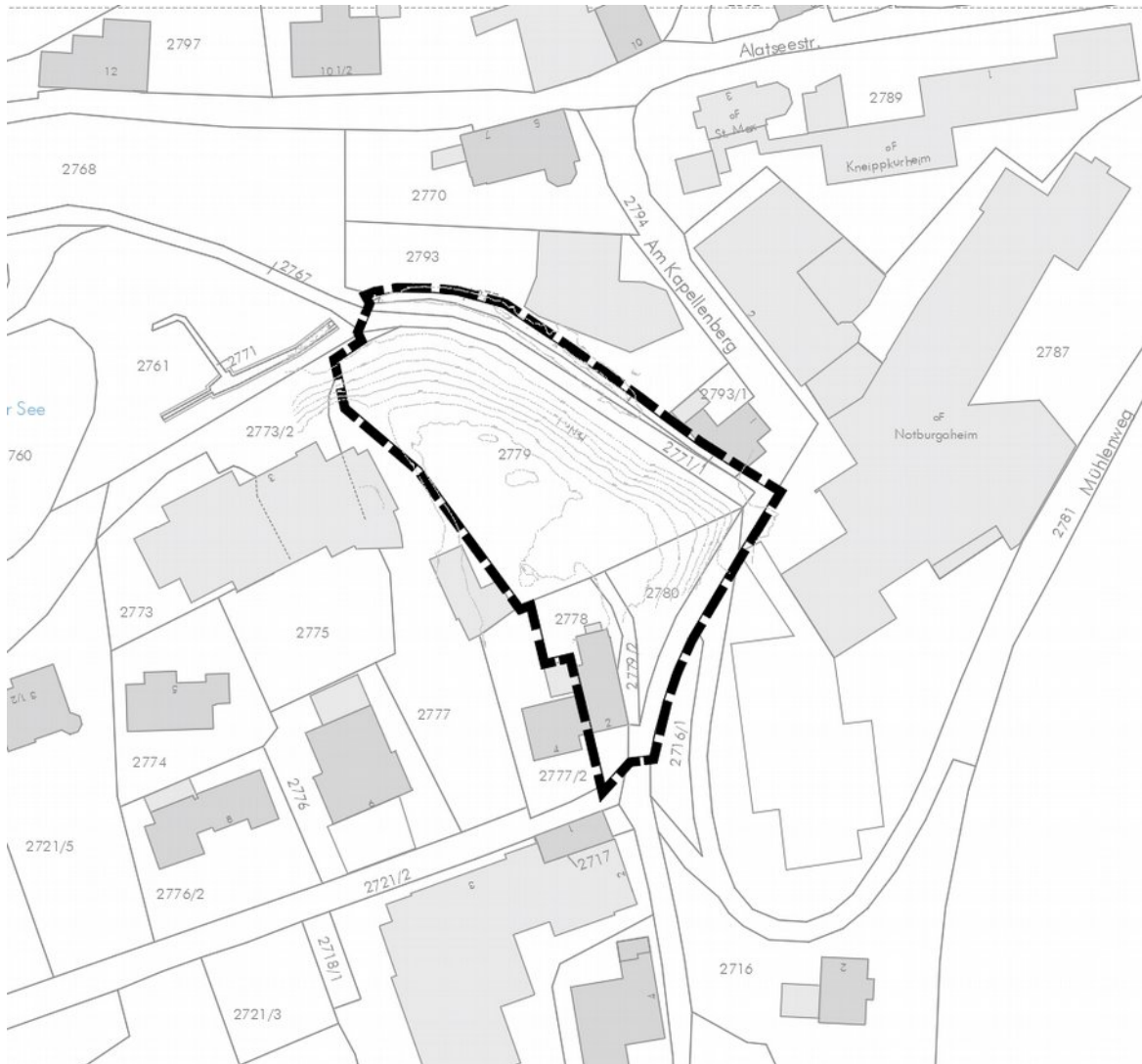


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

### 2. Veranlassung

Die Stadt Füssen hat für das Plangebiet einen Aufstellungsbeschluss und eine Veränderungssperre erlassen. Die städtebauliche Zielsetzung soll folgend lauten:

- Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum mit Hinblick auf die topografische Situation des Grundstücks. Bei einer Höhenentwicklung von 795,0 m üNN auf 804,0 m üNN fällt das Grundstück nach Osten um ca. 9 m. Daher ist die maximale Höhenentwicklung (Wandhöhe) und eine Gliederung des zukünftigen Baukörpers unerlässlich.
- Die Bebauung soll sich an der im Westen angrenzenden, offenen, lockeren Bauweise orientieren. Das Notburgaheim soll nicht als Bezugspunkt für eine Bebauung, wie nach § 34 möglich wäre, herangezogen werden.
- Durch die zukünftige Bebauung entfällt größtenteils die üppige Eingrünung im Geltungsbereich. Durch grünordnerische Festsetzungen sollen die nicht benötigten Randbereiche weiterhin begrünt bleiben. Aufgrund der Nähe zum FFH Gebiet im Süden soll eine mögliche Betroffenheit untersucht werden.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP (2013) – und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (2007) dargestellt. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung (§ 13a BauGB), bei dem im Zuge der Nachverdichtung Wohnraum geschaffen werden soll. Übergeordnete Planungen stehen somit dem Bebauungsplan nicht entgegen. In der zugrundeliegenden Satzung wurden bereits ausreichend Maßnahmen getroffen, um die Ziele der übergeordneten Planungen zu sichern.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Füssen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist hierin teils noch als Grünfläche und zu Teilen als Sonderbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.



Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

### 4. Lage und Bestand

#### 4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Ortsteil Bad Faulenbach der Stadt Füssen. Das Plangebiet war größtenteils stark eingegrünt durch Bäume und Sträucher. Inzwischen wurde der umfangreiche Gehölzbestand vom Eigentümer gerodet. Derzeit ist das Grundstück unbebaut. Unmittelbar südlich grenzt ein Landschaftsschutzgebiet (ID: LSG-00078.01) an.

Naturhaushaltliche Belange:

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich eine FFH-Gebiet (ID: 8430-303). Aufgrund der Nähe (ca. 90 m) kann eine Beeinträchtigung von schutzbedürftigen Tieren nicht ausgeschlossen werden.

Relief:

Die Böschung des Hanges steigt von der Straße Am Kapellenberg mit ca. 795 m ü NN. um ca. 9 m bis auf 804 m ü NN an. Die Bebauung soll sich insbesondere in Bezug auf die Höhenentwicklung an den Dachhöhen der Nachbargebäude orientieren.

Bodenverhältnisse:

Es liegt kein Bodengutachten vor, jedoch sind Einwendungen vorgetragen worden, wonach der Baugrund in unmittelbarer Nähe als problematisch zu bewerten ist (geologische Kurzbetrachtung durch Dipl.-Ing. Joachim Loos: u.A. tektonische Großstörung mit Erdbebenereignissen, Lockergerölle, unsichere Gründungslage). Ein Hinweis



bezüglich einer Bodenuntersuchung ist in die Planung aufgenommen worden. Es ist zudem mit Hangwasser, Quellwasser und Schichtenwasser zu rechnen. Die Versicherungsfähigkeit des Bodens muss zudem nachgewiesen werden.

Denkmalschutz:

D-7-8430-0004: Kastell und Körpergräber der späten römischen Kaiserzeit sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Hohen Schlosses und der Veitkapelle.

Dieses Denkmal schließt direkt nördlich an den Geltungsbereich an und kann sich ggf. auch in das vorliegende Gebiet erstrecken. Somit Unterliegen bauliche Eingriffe der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht nach Art 7.1 BayDSchG.

Direkt nördlich liegt ein Naturdenkmal (Gleitschiffwand).

## 5. Planung

### 5.1 Erschließung

#### 5.1.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die östlich im Plangebietes vorbeiführende Straße Am Kapellenberg erschlossen.

#### 5.1.2 Kanal - Entwässerung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert.

Es erfolgt Anschluss an den Kanal der Stadt Füssen im Trennsystem. Hierzu ist vorgesehen, dass die Entwässerung über die Straße Am Kapellenberg erfolgt.

Zufahrten und Wege sind möglichst in wassergebundener Decke – versickerungsfähig – auszubilden.

#### 5.1.3 Strom, Erdgas und Telekommunikation

Die Elektrizitätswerk Reutte, Füssen, teilt mit Schreiben vom 06.08.2018 mit:

*„Die Elektrizitätsversorgung des Bebauungsplangebietes "Am Anger" (Bebauungsplan S 63 der Stadt Füssen) ist sichergestellt über unser regionales und lokales Verteilungsnetz ( 20 kV- und 1 kV Leitungen), sowie der 20 kV- Trafostationen "Schwärzerweg" und "Faulenbach", welche sich außerhalb des überplanten Bereiches befinden.*

*Das o.g. Bebauungsplangebiet ist derzeit nur teilweise erschlossen. Der Stromanschluss der Neubauten erfolgt grundsätzlich über 1 kV- Erdkabel, welche im Zuge der Erschließung noch zu verlegen sind.“*

Die Deutsche Telekom Kempten hat zum Vorgang 2017936 PN 253538 mit Schreiben vom 14.012.2017 mitgeteilt:

*„Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:*

*E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)*

*Fax: +49 391 580213737*

*Telefon: +49 251 788777701*

*Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.*

*Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:*

*Deutsche Telekom Technik GmbH*

*Technik Niederlassung Süd, PTI 23*

*Gablinger Straße 2*

*D-86368 Gersthofen*

*Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“*

Die Schwaben Netz GmbH Augsburg informiert mit Schreiben vom 27.08.2018:

*„in Beantwortung Ihres oben genannten Schreibens weisen wir darauf hin, dass die Versorgung mit Erdgas im angesprochenen Planungsbereich grundsätzlich möglich ist. Gegen den Plan erheben wir keinen Einwand. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass in den öffentlichen Straßen bereits Erdgasleitungen von uns betrieben werden, deren Bestand und Betrieb unbedingt zu sichern ist. Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden: „<http://planauskunft.schwaben-netz.de/>“*

## 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt. Die ausnahmsweise Zulässigen Nutzungen wurden ausgeschlossen, um den Wohnaspekt des Gebietes zu unterstreichen. Es ist Ziel der Stadt, dass das Gebiet vornehmlich dem Wohnen und damit verträglichen Nutzungen dienen soll. Die Ausnahmen weichen zu weit von diesem Ziel ab. Sonstige Gewerbe- und Beherbergungsbetriebe würden mit der Umgebung Konflikte verursachen. Eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird auf der einen Seite als unschädlich für die Ruhesituation angesehen und auch auf der anderen Seite für den Schutz des Erholungsaspekts des Kurbetriebs als wichtig angesehen, um keine Störung der Fremdenverkehrs- und Kureignung Bad Faulenbachs zu erzeugen.

Offene Bauweise und die Möglichkeit der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern, sowie Hausgruppen gelten analog zur Umgebungsbebauung. Die Anzahl der Wohnungen wurden in Bezug auf die angrenzenden Nutzungen auf insgesamt 15, bezogen auf das bzw. die Gebäude im Baufenster festgesetzt. Zur Nachverdichtung wurden die Wandhöhe, die Geschosshöhe in Anlehnung an die westliche, lockere Bauweise angepasst. Mit den getroffenen Festsetzungen soll die Bebauung von maximal 41 m Länge gegliedert werden. Damit soll sichergestellt werden, dass der Geschosswohnungsbau sich maßstäblich einfügt. Die neuen Maßzahlen orientieren sich an der westlichen Bebauung und wurden für gesunde Wohnnutzung als angemessen empfunden.

Die Bemessung der in der Satzung festgelegten Wandhöhen erfolgt im Bezug auf die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB) bis zur Oberkante Dachhaut am Durchstoßpunkt in senkrechter Verlängerung der Außenwand. Für Abstandsflächen gilt jedoch weiterhin die BayBO und das natürliche Gelände. Im Bereich des Verbindungsteiles sind durch Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen Bereiche mit maximal eingeschossiger Bauweise und 5 m Wandhöhe definiert. Dies dient der Strukturierung und der Auflockerung des Baukörpers, um in der prominenten Lage nicht ein zu massiv erscheinendes Gebäude entstehen zu lassen. Die maximalen Höhenlagen der Gebäude werden auf die Hanghöhenlage angepasst. Dies dient der harmonischen Einfügung ins Ortsbild und begrenzt die maximal in Erscheinung tretenden Gebäudehöhen.

## 5.3 Garagen und Stellplätze

Für die Vorschriften zur Pflicht zu Herstellung von Stellplätzen, den Stellplatzbedarf, die Lage und Beschaffenheit der Kfz-Stellplätze und deren Zufahrten sowie weitere Regelungen zur Gestaltung und Beseitigung des Niederschlagswassers gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Füssen. Stellplätze, Garagen und überdachte Carports dürfen nur innerhalb der Baugrenze oder der Planlinie gemäß 15.3 PlanZV errichtet werden. Für Tiefgaragen gilt auch diese Umgrenzung. Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen her können außerhalb der überbaubaren Flächen liegen. Für Besucher sind die frei anfahrbaren Stellplätze vorgesehen.

Die touristische Bedeutung von Bad Faulenbach macht es nötig, dass Stellplatzanlagen städtebaulich und verkehrsrechtlich geordnet eingerichtet werden und nicht „wild“ geparkt wird. Dies dient der Erhaltung des Ortsbildes und zudem der Verkehrssicherheit.

## 6. Grünkonzept und Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Um die geplante Bebauung zu begrünen sind Pflanzstandorte für Bäume und Sträucher festgesetzt. Eine Anpflanzung hat mit heimischen Gehölzarten gemäß Pflanzliste zu erfolgen. Damit soll die Durchgrünung des Gebiets fortgeführt werden. Dies ist in einem Freiflächengestaltungsplan darzulegen.

### 6.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

*(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)*

Auch nach der vereinfachten Vorgehensweise gemäß dem bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ bestünde kein weiterer Ausgleichsbedarf.

## 7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

### 7.1 Immissionsschutz

Die Erschließung erfolgt über beengte und topographisch schwierige Verhältnisse. Zur Begrenzung des Verkehrs ist eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten notwendig. Hierbei wurde sich an der Nachbarschaft orientiert.

## 7.2 Lage zu Gewässern

Das Plangebiet liegt hochwasserfrei westlich des Werkkanals des Lechs. Nördlich grenzt ein Bachlauf an, der teils verrohrt unter den Verkehrsflächen durch läuft. Dem Hangwasser an dieser Stelle ist durch geeignete Maßnahmen zu begegnen.

## 7.3 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.

In der Gemeinde steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

## 7.4 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan "S 63 - Am Anger" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der Abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

## 8. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände bedarf keiner Umlegung oder sonstiger bodenordnender Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch. Die Aufteilung der Grundstücke wird vertraglich geregelt.

## 9. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung, Marktobendorf, zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Stadt Füssen,

---

Thomas Haag,  
Stadtplaner

---

Iacob,  
Erster Bürgermeister