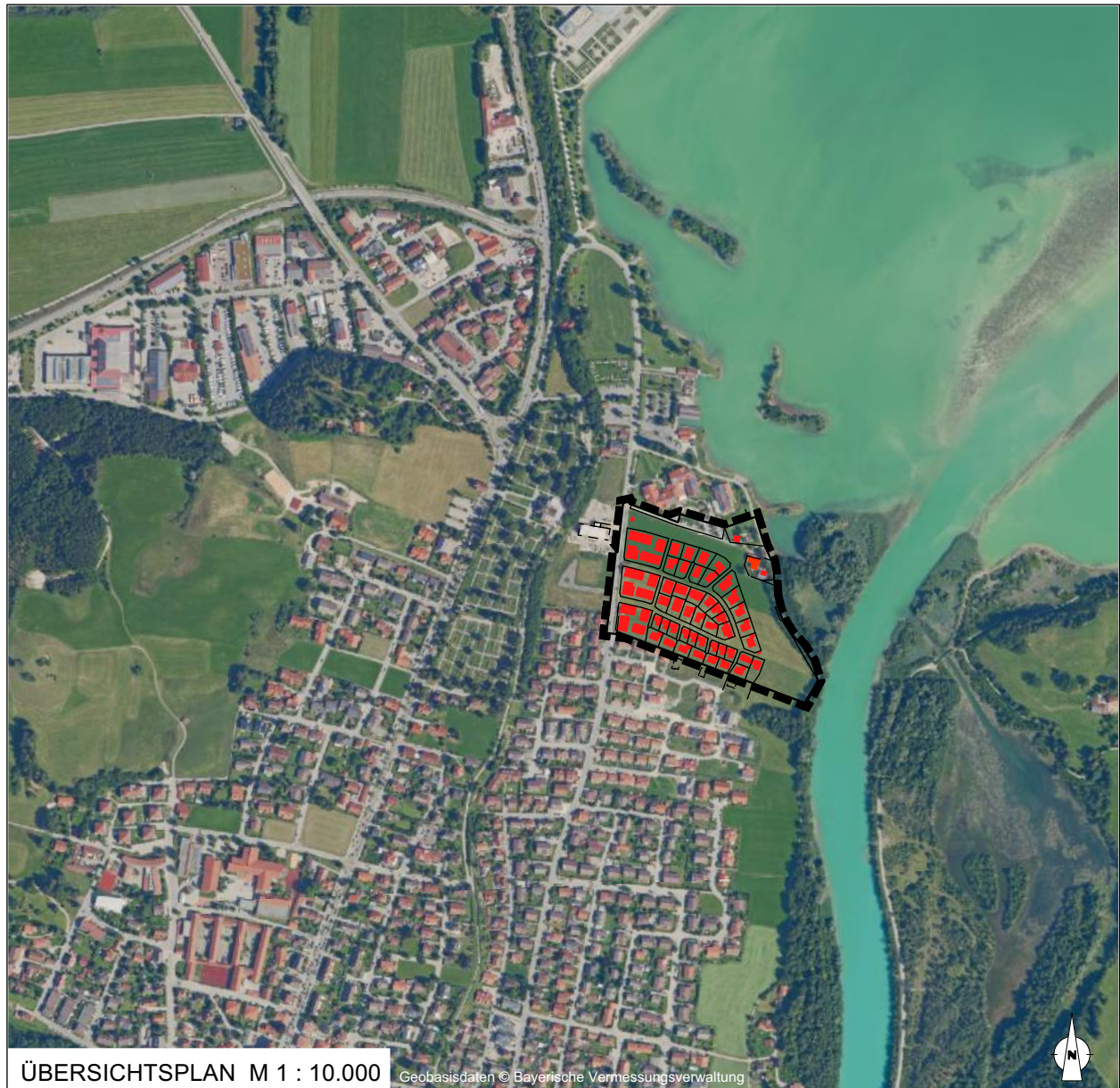


STADT FÜSSEN

BEBAUUNGSPLAN

O 75 - WEIDACH NORDOST 2

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



VORENTWURF: 11.01.2022 FA/EB

ENTWURF: 14.05.2024 FA/EB

GENEHMIGUNGSFASSUNG: 22.10.2024 FA/EB

GEÄNDERT:

ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD
HIRSCHGASSE 5 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 08331/80234 • FAX. 08331/49201

BEBAUUNGSPLAN O 75 – WEIDACH NORDOST 2

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GENEHMIGUNGSFASSUNG

STAND 22.10.2024

Seite

SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

• Planzeichnung	
- Baurechtsplan M 1:1000	3
- Planzeichenerklärung	4
• Textteil der Satzung	
- Präambel	5
- Textliche Festsetzungen	5
- Hinweise	13
- Verfahrensvermerke	20

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT

• Begründung	1 – 32
mit Anlagen:	Anlage Nr.
- Grundlagen- und Bestandsanalysepläne	1.1 – 1.15
- Vorentwurfsalternativen 1, 2, 2a, 3, 4a und 5	2.1 – 2.21
- Abwägung Behörden, Vorentwurf	3.1
- Entwurf, Gestaltungsplan	4.1
- Abwägung Behörden und Öffentlichkeit, Entwurf	5.1 – 5.2
- Genehmigungsfassung, Gestaltungsplan	6.1
- Sonstige Pläne	7.1 – 7.6
- Schnitte	8.1 – 8.2
- Verkehrs- und Freiflächen	9.1 – 9.3
- Schalltechnische Untersuchung	10.1
- Baugrunduntersuchung	11.1
- Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag	12.1 – 12.6



PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. § 2 Abs. 2 Planz.VO 1990

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN DES BAURECHTSPLANES

WA	II(+D)	Art der baulichen Nutzung	zulässiger Gebäudetyp
0,40/0,60	0,80	Grundflächenzahl GRZ I/II	Geschoßflächenzahl GFZ
	o	Hausform	Bauweise
SD		Dachform Hauptgebäude	

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet
SO	Sondergebiet

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,40	Grundflächenzahl GRZ I (Hauptanlagen), höchstzulässig
0,60	Grundflächenzahl GRZ II, (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO), höchstzulässig
0,80	Geschoßflächenzahl GFZ, höchstzulässig
WH _{max.}	maximal zulässige Wandhöhe ab FFB EG (siehe 1.9 Gebäudetyp)
WH _{min.}	minimal zulässige Wandhöhe ab FFB EG (siehe 1.9 Gebäudetyp)
FH _{max.}	maximal zulässige Firsthöhe ab FFB EG (siehe 1.9 Gebäudetyp)

1.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, GEBÄUDESTELLUNG

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise (Kettenbauweise)
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Hausgruppen zulässig
	Baugrenze
15/17	Baufenstergröße (Breite/Länge)
	Flächen für Zwischenbaukörper Kettenhaus (siehe auch 3.3, 9.3 und 9.4 der textlichen Festsetzungen)
	Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (siehe auch 3.4, 9.3 und 9.4 der textlichen Festsetzungen)
	Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage
	private Zone für Stellplätze (Privatgrund)
	Firstrichtung

1.4 ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

6 WE	max. zulässige Zahl der Wohneinheiten ansonsten siehe 4.1 der textlichen Festsetzungen
------	---

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Multifunktionsstreifen, Fuß- und Radwege außerhalb Grünflächen)
	private Stellplatzfläche (Gemeindegrund mit Dienstbarkeit zugunsten WEG)

1.6 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG

	Fläche für Versorgung mit Zweckbestimmung Elektrizität + Carsharing und Lastenfahrräder
	Fläche für Versorgung mit Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
	Fläche für Entsorgung mit Zweckbestimmung Abwasser (Abwasser-Pumpstation)

1.7 GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN

	öffentliche Grünfläche
	private Grünfläche
	Ausgleichsfläche
	Spielplatz
	Baum, zu pflanzen (Lage festgelegt)
	Baum, Vorschlag (Lage frei)
	Baum, vorhanden (vermessen), zu erhalten oder zu ersetzen
	Gehölze, vorhanden (vermessen), zu erhalten oder zu ersetzen
	Hecke, zu pflanzen

1.8 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG, VERSICKERUNG ODER OBERFLÄCHIGE ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

	Fläche für Versickerung von Niederschlagswasser
--	---

1.9 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

II	Gebäudetyp II, Einfamilienhäuser: WH _{max.} 5,75 m, WH _{min.} 5,25 m FH _{max.} 8,50 m zulässige Dachneigung 18-25° (entsprechend 9.3 und 9.4 der textlichen Festsetzungen)
II	Gebäudetyp II, Kettenhäuser: WH _{max.} 5,75 m, WH _{min.} 5,25 m FH _{max.} 7,85 m zulässige Dachneigung 18-25° (entsprechend 9.3 und 9.4 der textlichen Festsetzungen)
II(+D)	Gebäudetyp II(+D), Doppelhäuser: WH _{max.} 6,50 m, WH _{min.} 5,25 m FH _{max.} 10,00 m zulässige Dachneigung 18-32° (entsprechend 9.3 und 9.4 der textlichen Festsetzungen)
II(+D)	Gebäudetyp II(+D), Reihenhäuser: WH _{max.} 6,50 m, WH _{min.} 5,25 m FH _{max.} 10,25 m zulässige Dachneigung 30-32° (entsprechend 9.3 und 9.4 der textlichen Festsetzungen)
II(+D)	Gebäudetyp II(+D), Mehrfamilienhäuser: WH _{max.} 6,50 m, WH _{min.} 5,25 m FH _{max.} 10,50 m zulässige Dachneigung 30-32° (entsprechend 9.3 und 9.4 der textlichen Festsetzungen)
III	Gebäudetyp III, Mehrfamilienhäuser: WH _{max.} 8,50 m, WH _{min.} 5,25 m FH _{max.} 10,50 m zulässige Dachneigung 15-18° (entsprechend 9.3 und 9.4 der textlichen Festsetzungen)
SD	Satteldach
784,25	Höhenlage FFB EG über NN.: minimal 784,00, maximal siehe Eintrag im Gebäude

1.10 SONSTIGES

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Vermaßung in Meter

2. FÜR DIE NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

	vorhandene Gebäude
	mögliche Gebäude
	mögliche Tiefgarage
	vorhandene Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grenzveränderung
	neue Grundstücksgrenze
	vorhandene Freiflächengestaltung
	mögliche Freiflächengestaltung
	Grenze Landschaftsschutzgebiet
2823	Flurnummer
1	Parzellennummer
419 m²	Grundstücksgröße in m²
	Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Tempo-30-Zone
	Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
	Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Multifunktionsstreifen
	Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußweg
	Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
	Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, Anlieger
	Fußweg in Grünfläche
	Fuß- und Radweg in Grünfläche
	Parkplatz, öffentlich
	Sichtdreieck
	mögliche Strauchbepflanzung

TEXTTEIL DER SATZUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN O 75 – WEIDACH NORDOST 2, STADT FÜSSEN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

PRÄAMBEL

Der Stadtrat der Stadt Füssen erlässt aufgrund der §§ 1 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay. NatSchG) jeweils in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan O 75 – Weidach Nordost 2 als Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan O 75 – Weidach Nordost 2 ergibt sich aus der Planzeichnung.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs wird der südliche Bereich des nördlich angrenzenden Plangebiets O 35 – Bootshafen in den Bebauungsplan O 75 – Weidach Nordost 2 einbezogen und geändert.

Bestandteile des Bebauungsplanes sind der Baurechtsplan mit Planzeichenerklärung, die textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie die Verfahrensvermerke. Beigefügt ist die Begründung. Grundlage sind die Bestandsanalysen, der Vorentwurf sowie der Entwurf.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, z.B. Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) beschriebenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Ihre Anwendung ist unzulässig. Ebenso nicht zulässig sind Mobilfunkanlagen. Wohngebäude sind ausschließlich mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen, die auf Dauer den Schwerpunkt der Lebensbeziehungen in der Stadt Füssen haben, zulässig. Eine dauerwohnlige Nutzung liegt vor, wenn mindestens ein Bewohner der Wohnung dort zulässigerweise seine Hauptwohnung im Sinne von § 21 Abs. 2 in Verbindung mit § 22 Bundesmeldegesetz begründet hat.
- 1.2 Im Nordosten wird ein Bereich als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Hier sind Nutzungen zulässig, die der Verwaltung sowie der Lagerung und Wartung der Geräte und des Zubehörs des Schifffahrtsbetriebs dienen, sowie eine teilweise Wohnnutzung.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung des Höchstmaßes der Grundflächenzahl GRZ (siehe Planzeichnung) bestimmt.

Ebenfalls festgesetzt ist das Höchstmaß der Geschoßflächenzahl GFZ (siehe Planzeichnung). Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschoßen sowie Garagen sind nicht auf die GFZ anzurechnen.

Die Festsetzungen von Baugrenzen nach § 23 BauNVO (siehe Punkt 3.2), von Flächen für Zwischenbaukörper (siehe Punkt 3.3) sowie von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (siehe Punkt 3.4) sind zusätzlich einzuhalten.

- 2.2 Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO erfolgt aus gestalterischen Gründen sowie wegen des Nachbarschutzes durch minimal und maximal zulässige Wand- und Firsthöhen (siehe Punkt 9.3).

3. **BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 2a und 4 BauGB)

3.1 Bauweise, Hausformen und Abstandsflächen

Es wird mit Ausnahme der Parzellen Nr. 20 bis 22 und 29 bis 37 **offene Bauweise** nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für die Parzellen Nr. 20 bis 22 und 29 bis 37 wird nach § 22 Abs. 4 Bau NVO als **abweichende Bauweise** Kettenbebauung festgesetzt, bei der der Hauptbaukörper mit Ausnahme der Parzellen Nr. 20, 31, 34 und 37 einseitig an die Grundstücksgrenze gebaut und der andere seitliche Grenzabstand mit einem Zwischenbau (siehe Punkt 3.3) geschlossen werden muss.

Hauptbaukörper, die an die Grundstücksgrenze gebaut sind, müssen entsprechend Art. 28 Abs. 2 Satz 1 BayBO als Brandwände oder gemäß Art. 28 Abs. 3 Satz 2 BayBO ausgebildet werden. Öffnungen in diesen Wänden sind aus Gründen des Nachbarschutzes auch im Weg der Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO nicht zulässig.

Neben den Kettenhäusern auf den Parzellen Nr. 20 bis 22 und 29 bis 37 sind weitere als **Hausgruppen** zu errichtende Gebäude die Reihenhäuser 1b, 1c, 2b, 2c, 3b und 3c auf den Parzellen Nr. 1 bis 3 sowie die Reihenhäuser auf Parzelle Nr. 25. Die Gebäude auf den Parzellen Nr. 18 und 24 sind nur als **Doppelhäuser** zulässig, die Gebäude auf den Parzellen Nr. 4 bis 16, 19, 23 und 26 bis 28 als **Einzel- oder Doppelhäuser**. Ansonsten dürfen nur **Einzelhäuser** erstellt werden (zulässige Anzahl der Wohneinheiten siehe Punkt 4.1).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes O 75 – Weidach Nordost 2 finden die **Abstandsflächenvorschriften** des Art. 6 BayBO Anwendung.

Bei der Berechnung der Tiefe der Abstandsflächen wird als untere Bezugslinie der Wandhöhe die Geländeoberfläche des geplanten Geländes zugrunde gelegt (siehe Punkt 2.4.1 Abs. 5 der Begründung).

3.2 Baugrenzen

Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Bauzonen bzw. Baufenster (bestehend aus Baugrenzen) bestimmt.

Baugrenzen dürfen nach § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden.

Jedoch ist bei folgenden Baugrenzen eine Überschreitung durch Pultdach- oder Flachdach-Anbauten (siehe Punkt 9.1) und Balkone um maximal 3 m oder durch einen Widerkehr (siehe Punkt 9.1) um maximal 1,5 m zulässig: Südliche Baugrenze der Parzellen Nr. 18 bis 21.

Die Baufenster bzw. die Überschreitungen der Baugrenzen (s.o.) dürfen nur

ausgenutzt werden, wenn auch die von der jeweiligen Hausgröße abhängigen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten werden.

3.3 Flächen für Zwischenbaukörper

Bei den Parzellen Nr. 20 bis 22 und 29 bis 37 sind innerhalb der Flächen für Zwischenbaukörper Garagen und Wohn- bzw. Büroräume zulässig.

3.4 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragenzufahrten

Garagen, Carports und Stellplätze sind nach § 12 Abs. 6 BauNVO nur in den dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Zwischenbaukörper zulässig, Stellplätze auch entlang der Zufahrten sowie entlang der Straße (auf dem jeweiligen Grundstück).

Garagen müssen entweder an der Grundstücksgrenze oder mit einem Grenzabstand von mindestens 1 m errichtet werden.

Der Abstand des Garagentores zum Fahrbahnrand muss (außer bei Stichstraßen) mindestens 5 m betragen. Offene Carports dürfen im Rahmen der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze auch in einem geringeren Abstand angeordnet werden.

Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen sind nur in den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Dabei darf die Überdachung einer Tiefgaragenein- oder -ausfahrt jedoch nicht über das Hauptgebäude hinaus in den Straßenraum reichen.

3.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind bis zu einer Grundfläche von 12 m² je Grundstück außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig, nicht jedoch im Vorgartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und einer gedachten Verbindung der straßenseitigen Baugrenzen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

3.6 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Hauptbaukörper wird durch die Firstrichtung festgelegt (siehe Planzeichnung).

Die Firstrichtung darf von der in der Planzeichnung vorgegebenen Richtung um höchstens 2° abweichen.

4. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 4.1 Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird aus städtebaulichen Gründen begrenzt. Einzel- und Kettenhäuser dürfen mit maximal 2 Wohneinheiten erstellt werden, Doppelhäuser mit maximal 1 Wohneinheit je Haushälfte. Auf Parzelle Nr. 1 sind maximal 31 WE zulässig, auf Parzelle Nr. 2 maximal 27 WE, auf Parzelle Nr. 3 maximal 23 WE, auf Parzelle Nr. 17 maximal 6 WE und auf Parzelle Nr. 25 maximal 3 WE (siehe auch Planzeichnung).

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Zur Erschließung werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt (siehe Planzeichnung).

- 5.2 Entlang der Weidach- und der Wohnstraße werden private Verkehrsflächen für Stellplätze festgesetzt (siehe Planzeichnung).

6. VERSORGUNGSFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- 6.1 Innerhalb der Versorgungsfläche südwestlich des Spielplatzes sind Ladestationen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder zulässig (siehe Planzeichnung).
- 6.2 Innerhalb der Ver- und Entsorgungsflächen an der Weidachstraße sowie südlich der Parzelle Nr. 16 sind Trafostationen und eine Abwasser-Pumpstation zulässig (siehe Planzeichnung).

7. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB,
Art. 81 Abs. 1 BayBO)

7.1 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen werden im Norden und Osten des Baugebietes festgesetzt.

Ein Teilbereich im Norden wird als Spielplatz ausgewiesen (siehe Planzeichnung). Bzgl. der Errichtung von privaten Spielplätzen finden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Vorschriften der Kinderspielplatzsatzung der Stadt Füssen Anwendung.

Als private Grünfläche werden 1 m breite Flächen südlich der Stellplätze im Norden des Geltungsbereichs ausgewiesen (siehe Planzeichnung).

7.2 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für sämtliche Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortheimische Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden. Bezüglich der zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen wird auf die vorgeschlagene Pflanzenliste unter Punkt 7 der Hinweise verwiesen.

In den Straßenräumen sind hochstämmige Laubbäume, in den öffentlichen Grünflächen hochstämmige Laub- bzw. Obstbäume vorrangig 2. Wuchsordnung zu erhalten, zu pflanzen und zu pflegen bzw. bei Ausfall nachzupflanzen (Lage und Anzahl siehe Planzeichnung, exakte Lage wird mit der Erschließungsplanung festgelegt).

Auf der öffentlichen Grünfläche ist gegenüber des Parkplatzes eine Hecke mit einer Höhe von ca. 1,20 m zu pflanzen und zu pflegen bzw. bei Ausfall nachzupflanzen (ungefähre Lage siehe Planzeichnung).

Auf Privatgrundstücken ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

Bäume auf Privatgrund dürfen auch in ausgewachsenem Zustand den Straßenraum (Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen.

7.3 Freiflächen (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die Carports und Stellplätze selbst dürfen nicht versiegelt (asphaltiert) werden, sondern sind mit wasser-durchlässigen Belägen anzulegen.

Nicht überbaute Flächen sind, soweit sie nicht als Erschließungsfläche dienen, größtmöglich zu begrünen.

Steingärten sind nicht zulässig.

7.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

Geländeaufschüttungen sind bis maximal zum Erdgeschoßniveau zulässig. An angrenzende Straßen, Fußwege, öffentliche Grünflächen und an die südlich des Geltungsbereichs angrenzenden Grundstücke ist eben anzuschließen. Zu Nachbargrundstücken innerhalb des Baugebiets darf maximal auf Straßenhöhe angefüllt werden. Auf den Parzellen Nr. 1, 2 und 3 sind zur Weidachstraße hin Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m zulässig. Ansonsten dürfen keine Stützmauern oder künstlichen Böschungen angelegt werden.

Abgrabungen sind außer für Tiefgaragenzufahrten nur für einzelne Kellerfenster zulässig. Lichtgräben, die mehr als ein Kellerfenster umfassen, sind nicht zulässig.

8. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

8.1 Das gesamte anfallende Niederschlagswasser muss über geeignete Sickeranlagen vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone auf dem jeweiligen Anfallgrundstück versickert werden. Sollte eine Versickerung über Mulden oder Rigolen aufgrund des anstehenden Bodens nicht ausreichend möglich sein, ist für Dachflächen nach individueller Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt ein Sickerschacht zulässig (siehe auch Hinweise Punkt 9 und Baugrunduntersuchung, Anlage 11.1 der Begründung).

8.2 Aufgrund der bei Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein naturschutzrechtlicher Flächenausgleich von ca. 60.419 Wertpunkten erforderlich.

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt zum einen im Baugebiet auf einer Ausgleichsfläche zwischen dem Lech und den Wohnbauflächen mit ca. 49.700 Wertpunkten auf einer Fläche von ca. 11.320 m² durch die Umwandlung von Intensivgrünland in extensiv genutztes Grünland durch eine mindestens 3jährige Abmagerung und anschließende dauerhafte Durchführung einer traditionellen Wiesenmahd. Durch die Anlage von flachen Mulden und Senken werden hier auf ca. 5% der Wiesenfläche wechselfeuchte Rohbodenstandorte zur zusätzlichen Strukturanreicherung geschaffen.

Die darüber hinaus verbleibende Ausgleichsverpflichtung (ca. 10.719 Wertpunkte) wird durch Abbuchung der Fl.Nr. 1335/2 und einer Teilfläche von Fl.Nr. 1408/1 jeweils Gemarkung Füssen, Vorderer Galgenbichl 2 aus dem Ökokonto der Stadt Füssen kompensiert.

8.3 Die im Artenschutzfachbeitrag (siehe Begründung Anlage 12.3) beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung (V-1 bis V-16, Punkt 6 S. 7ff) sowie die Maßnahmen zum Ausgleich und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-1, CEF-2, A-1, Punkt 7 S. 9ff) sind verpflichtender Bestandteil der Satzung und entsprechend umzusetzen.

9. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

9.1 Baukörpergrundform

Bei einem Doppelhaus sind beide Haushälften mit der gleichen Gebäudebreite auszuführen.

Das Verhältnis von Breite zu Länge muss mindestens 1:1,2 betragen, bei Doppelhäusern mindestens 1:1,1. Die Firstrichtung bestimmt die längere Seite des Gebäudes.

Ein Pultdach-Anbau (z. B. Wintergarten) bzw. ein Flachdach-Anbau darf max. 60 % und ein Widerkehr max. 40 % der Hauslänge bzw. -breite erreichen (max. Höhe siehe Punkt 9.3, Dachneigung siehe Punkt 9.4).

9.2 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage des Erdgeschoßes (Fertigfußboden FFB über NN.) beträgt mindestens 784,00 m über NN., die maximale Höhenlage des Erdgeschoßes ist für jedes Gebäude in der Planzeichnung festgelegt.

9.3 Gebäudehöhe

Die traufseitige Wandhöhe, gemessen vom Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschoßes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut, darf folgende Werte nicht überschreiten (siehe Systemschnitte S 1, Anlage 8.1 und Schnitte Wohnhof und Kettenhäuser S 2, Anlage 8.2):

Hauptbaukörper:	Typ II	Wandhöhe: 5,75 m ab FFB EG, min. jedoch 5,25 m Firsthöhe Einfamilienhäuser: 8,50 m Firsthöhe Kettenhäuser: 7,85 m
	Typ II(+ D)	6,50 m ab FFB EG, mindestens jedoch 5,25 m Firsthöhe Doppelhäuser: 10,00 m Firsthöhe Reihenhäuser: 10,25 m Firsthöhe Mehrfamilienhäuser: 10,50 m
	Typ III	8,50 m ab FFB EG, mindestens jedoch 5,25 m Firsthöhe Mehrfamilienhäuser: 10,50 m
Zwischenbaukörper (Kettenhäuser):		3,75 m ab FFB EG
Garagen:		3,00 m ab FFB EG
Pult- und Flachdach-Anbauten (9.1):		3,00 m ab FFB EG
Widerkehr bzw. Zwerchgiebel (9.1)		Dachrinne auf gleicher Höhe wie Hauptbaukörper
Nebengebäude:		2,50 m ab FFB EG

Bei einem Doppelhaus sind beide Haushälften mit der gleichen Wandhöhe zu errichten.

9.4 Dachform, -neigung, -deckung

Für Hauptbaukörper, Zwischenbaukörper, Garagen und Anbauten sind nur folgende Dachformen, -neigungen und -deckungen zulässig (siehe Systemschnitte S 1, Anlage 8.1 und Schnitte Wohnhof und Kettenhäuser S 2, Anlage 8.2):

Hauptbaukörper:	Typ II	Satteldach	18 - 25 Grad	Ziegel
	Typ II(+ D), Doppelhäuser	Satteldach	18 - 32 Grad	Ziegel
	Typ II(+ D), RH und MFH	Satteldach	30 - 32 Grad	Ziegel
	Typ III, MFH	Satteldach	15 - 18 Grad	Ziegel
Zwischenbaukörper (Kettenhäuser):		Satteldach	18 - 25 Grad	Ziegel
		Pultdach	8 - 18 Grad	Ziegel, Blech
		Flachdach		Begrünung, Terr.belag
Garagen:		Satteldach	18 - 25 Grad	Ziegel
		Pultdach	8 - 18 Grad	Ziegel, Blech
		Flachdach		Begrünung

Pult- und Flachdach-Anbauten (9.1):	Pultdach Flachdach	8 - 18 Grad	Ziegel, Blech, Glas Begrünung, Terr.belag
Widerkehr bzw. Zwerchgiebel (9.1):	Satteldach	wie Hauptdach	Ziegel
Nebengebäude:	Satteldach	18 - 25 Grad	Ziegel
	Pultdach	8 - 18 Grad	Ziegel, Blech
	Flachdach		Begrünung

Bei einem Doppelhaus sind beide Haushälften mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

Dächer von Zwischenbaukörpern, Garagen sowie Pult- und Flachdach-Anbauten müssen einen Mindestabstand von 30 cm zwischen OK Dachhaut und UK Dachrinne Hauptgebäude einhalten (siehe Plan Systemschnitte S 1, Anlage 8.1).

Der First eines Widerkehrs bzw. Zwerchgiebels muss mindestens 30 cm (senkrecht gemessen) unter dem First des Hauptbaukörpers bleiben (siehe Plan Systemschnitte S 1, Anlage 8.1).

Pultdächer von Anbauten und Garagen müssen jeweils an das Hauptgebäude angelehnt sein (Fallrichtung vom Gebäude weg).

Als Ziegel dürfen nur rote, anthrazitfarbige oder schwarze kleinformatige Dachziegel verwendet werden, eine Mischung ist nicht zulässig. Bei einem Doppelhaus ist für beide Haushälften die gleiche Ziegelfarbe zu verwenden, gleiches gilt für Reihenhäuser.

9.5 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

Dachgauben sind unzulässig mit Ausnahme der Parzellen Nr. 1 bis 3, 17 bis 19, 24 und 25: Auf den Parzellen Nr. 1 bis 3 sowie 25 ist bei Mittelhäusern von Reihenhäusern jeweils eine Schleppgaube pro Mittelhaus und Gebäudeseite zulässig, beim Mehrfamilienhaus auf Parzelle Nr. 17 zwei Schleppgauben je Gebäudeseite. Bei den Doppelhäusern auf den Parzellen Nr. 18, 19 und 24 ist jeweils eine Schleppgaube pro Doppelhaushälfte und Gebäudeseite zulässig, wenn die Dachneigung des Hauptbaukörpers mindestens 30° beträgt.

Für alle Gauben gilt, dass der Abstand des Gaubendachs zum First des Hauptdachs mindestens 1,5 m (senkrecht gemessen) und die Traufhöhe der Gaube maximal 2,4 m (gemessen von OK FFB DG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut) betragen muss (siehe Plan Systemschnitte S 1, Anlage 8.1). Außerdem darf die Gaubenbreite bei Reihenhäusern nicht mehr als 1/2 der Breite des Mittelhauses betragen, bei Doppelhäusern nicht mehr als 1/2 der Breite der Haushälfte. Beim Mehrfamilienhaus darf die Gesamtbreite der Gauben je Gebäudeseite maximal 1/3 der Hauslänge erreichen. Als Dachdeckung ist Ziegel oder Blech zu verwenden.

Dachflächenfenster dürfen maximal 1,5 m breit sein und müssen „stehende Formate“ (h größer b) aufweisen. Es dürfen maximal 3 Fenster pro Hausseite eingebaut werden, bei Reihenhäusern maximal 2 Fenster pro Einzelgebäude und Hausseite und beim Mehrfamilienhaus auf Parzelle Nr. 17 maximal 4 Fenster pro Hausseite. Bei den Mehrfamilienhäusern auf den Parzellen 1 bis 3 sind keine Dachflächenfenster zulässig.

Dacheinschnitte (Loggien) sind nicht zulässig, ebenso Solar- bzw. Photovoltaikanlagen in aufgeständerter Form.

9.6 Dachüberstand

Der Dachüberstand darf inkl. Dachrinne max. 1,0 m betragen (ausgenommen Rücksprünge des Baukörpers z.B. für Balkone oder Terrassen), bei Garagen und Anbauten max. 0,3 m.

9.7 Fassade

Die Fassadenflächen dürfen nur als Putzoberfläche oder Holzfassade mit gebrochenen, nicht intensiv grellen Farbtönen ausgeführt werden. Es sind helle Farbtöne zu verwenden, schwarze Fassaden sind nicht zulässig.

Bei den dreigeschoßigen Mehrfamilienhäusern auf den Parzellen Nr. 1 bis 3 muss das Dachgeschoß ab der Fensterbrüstungshöhe durch Farbe oder Material gestalterisch abgesetzt sein (siehe Schnitt 2a, Anlage 8.2).

9.8 Fundamentierung Kettenhausbebauung

Zwischenbaukörper auf den Parzellen Nr. 20, 21, 30, 31, 33, 34, 36 und 37 müssen auf Kellertiefe des angrenzenden Nachbargebäudes fundamentiert werden, falls das Nachbargebäude zu diesem Zeitpunkt noch nicht errichtet ist (siehe auch Plan S 2, Anlage 8.2 und Punkt 3 Abs. 5 der Hinweise).

10. STELLPLÄTZE (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

- 10.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes O 75 – Weidach Nordost 2 finden die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Füssen Anwendung. Dementsprechend sind für Einfamilien- und Doppelhäuser 2 Stellplätze je Wohnung auf der Grundstücksfläche anzulegen. Für die Reihen- und Mehrfamilienhäuser auf den Parzellen Nr. 1 bis 3, 17 und 25 ist für Wohnungen bis 30 m² Wohnfläche sowie für mit Mitteln der sozialen Wohnungsraumförderung errichtete Wohnungen je 1 Stellplatz vorzusehen. Je Wohnung über 30 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Davon sind bei den Parzellen Nr. 1 bis 3 25% für Besucher auszuweisen, da es sich um eine Wohnanlage mit mehr als 20 Wohnungen handelt, bei den übrigen Parzellen sind 30% für Besucher auszuweisen. Die für die Parzellen Nr. 1 bis 3 sowie 17, 18, 24 und 25 erforderlichen Stellplätze sind mit Ausnahme der Besucherstellplätze in einer Tiefgarage anzuordnen. Die Besucherstellplätze dürfen nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Ansonsten wird auf Art. 47 BayBO und § 20 sowie Anhang GaStellV verwiesen.

- 10.2 Werden bei einem Einzelhaus bzw. bei einer Doppelhaushälfte Garagenstellplätze über eine Doppelgarage hinaus angeordnet, sind diese als offene Carports auszubilden.

11. EINFRIEDUNGEN (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

- 11.1 Als Einfriedung der Grundstücke sind folgende Elemente zulässig:
- | | |
|--|------------------|
| Holz- / Stahlzaun, senkrechte oder waagrechte Gliederung | max. 1,20 m hoch |
| Maschendraht, eingegrünt (nicht zum Straßenraum hin) | max. 1,20 m hoch |
| Schritthecke | max. 1,80 m hoch |
- Gabionen sind als Einfriedung der Grundstücke unzulässig.
- Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen. Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante vorzusehen.
- Stützmauern siehe Punkt 7.4.

12. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- 12.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch luftverunreinigende Stoffe sind fossile Energieträger (Erdöl, Erdgas, Braunkohle, Steinkohle, Torf) nicht zulässig.

HINWEISE

1. IMMISSIONEN

Im Norden des Baugebietes grenzt ein Hotel an, dessen Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes O 75 Weidach Nordost 2 erweitert werden. In der schalltechnischen Untersuchung der em plan vom 06.11.2022 (siehe Begründung Anlage 10.1) wurde nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte IRW der TA Lärm sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum eingehalten werden, ebenso die maximalen Immissionsrichtwerte IRW_{max}. Maßnahmen zum baulichen Schallschutz an der neuen Bebauung werden nach DIN 4109 nicht erforderlich.

2. BAUGEBOT

Für die Grundstücke ist abgesehen von den Rückbehaltsflächen ein Baugewerbe nach § 176 BauGB vorgesehen. Näheres wird in den Kaufverträgen geregelt.

3. GEBÄUDEGESTALTUNG

Die Hauptbaukörper sollten im Grundriss eine möglichst schmale und langgestreckte Proportion erhalten.

Dachgauben sollten durch entsprechende Grundrissgestaltung möglichst vermieden werden oder zumindest sehr untergeordnet gegenüber dem Hauptdach ausgebildet sein.

Firstoberlichte in langgestreckter Proportion sind möglich, ebenso Solar- und Photovoltaikanlagen, jedoch nicht in aufgeständerter Form (siehe Punkt 9.5 der textlichen Festsetzungen).

Steil geneigte Dächer sollten weniger Dachüberstand haben.

Bei Kettenhäusern wird ein gemeinsamer Bauantrag empfohlen. Eventuelle Dachüberstände auf Nachbargrundstücke sind privatrechtlich zu regeln.

4. GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

Die Grundstücksgrößen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Geringfügige Veränderungen können sich noch durch die Vermessung ergeben.

5. SCHNURGERÜST

Für die genaue Einhaltung der im Bebauungsplan vorgegebenen Baugrenzen und Höhen sind Bauherr und Entwurfsverfasser oder sonstige Bevollmächtigte verantwortlich.

6. SICHERUNG UND VERSETZUNG VON VERMESSUNGSZEICHEN

Jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, hat die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zu beantragen.

7. GRÜNORDNUNG

- Der genaue Standort der Bäume im Straßenraum wird im Zusammenhang mit der Erschließungs- und Freiflächenplanung festgelegt. Ansonsten ist der Standort frei wählbar.
Es ist jedoch darauf zu achten, dass die Durchfahrt für die Feuerwehr sowie für dreiachsige Müllfahrzeuge möglich ist. Außerdem müssen die Bäume so gepflegt werden (Baumschnitt), dass das notwendige Lichtraumprofil eingehalten wird.
- In den Straßenräumen werden hochstämmige Laubbäume vorrangig 2. Wuchsordnung gepflanzt, die Baumart wird im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Freiflächenplanung festgelegt. Auf den öffentlichen Grünflächen sind Laub- oder Obstbäume als Hochstamm vorgesehen. Bei allen Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte „heimische“ Laubgehölze zu verwenden (siehe 7.2 der textlichen Festsetzungen). Nach dem Vorliegen der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Gutachtens können noch spezifische Anpassungen bei der Gehölzauswahl erforderlich werden.
- Bei der Pflanzung von Bäumen der 1. und 2. Wuchsordnung sollte bei der Pflanzenauswahl das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) beachtet werden. Damit wird sichergestellt, dass an die regionalen Wuchsbedingungen angepasste Pflanzen verwendet werden.
- Artenauswahl für zu pflanzende Bäume und Sträucher:

Bäume 1. Wuchsordnung

Spitz-Ahorn	Acer platanoides *; Sorten: z.B. „Columnare“, „Cleveland“, „Olmstedt“
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata *; Sorten z.B. „Greenspire“, „Rancho“
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Mindestpflanzgröße: Hochstamm/Stammbusch 3xv. 14-16

Bäume 2. Wuchsordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre *; auch Sorte „Elsrijk“
Sand-, Weiß-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus *; Sorten: z.B. „Frans Fontaine“
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria *; Sorten: z.B. „Magnifica“
Eberesche	Sorbus aucuparia

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv. 12-14

* geeignet für die Verwendung im Straßenraum

Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial (mit Ausnahme der Sorten)

Gehölze 3. Wuchsordnung/Sträucher

Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinosa
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Zimt-Rose	Rosa majalis
Alpen-Hecken-Rose	Rosa pendulina

Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Blaugrüne Rose	Rosa vosagiaca
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Sal-Weide	Salix caprea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Mindestpflanzgröße: vStr. 100-150

Ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial

Regionaltypische Obstbäume

Wild-Apfel	Malus sylvestris
Wild-Birne	Pyrus communis

sowie weitere heimische Obstsorten

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 10-12

- An Gebäuden wird die Verwendung von Kletterpflanzen (insbesondere an fensterlosen Wänden) sowie Spalierbäumen und Staudenpflanzungen empfohlen (Stauden, Gräser-, Farn- und Zwiebelpflanzen).
- Bei Garagen wird eine Dachbegrünung empfohlen.
- Auf sämtlichen Grünflächen sollte auf folgende Arten oder Formen verzichtet werden:
 - Hänge- und Trauerformen (Laub- und Nadelgehölze)
 - Bunt- und weißblaubige Formen (Laub- und Nadelgehölze)
 - Nicht bodenständige Nadelholzarten wie z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse oder Mammutbaum.
- Grenzabstände von Bepflanzungen nach AGBGB Art. 47ff:
 - mind. 0,5 m Grenzabstand bis 2,0 m Wuchshöhe
 - mind. 2,0 m Grenzabstand über 2,0 m Wuchshöhe

8. ERSCHLIESSUNG

Die Weidachstraße soll als Tempo-30-Zone nach § 45 StVO ausgewiesen werden, die nördliche Zufahrtsstraße zu den Parkplätzen sowie die Wohnstraße mit den Stichen als Verkehrsberuhigter Bereich. Beim Straßenbau sind verkehrsberuhigende Maßnahmen vorzusehen (siehe Gestaltungsplan und Lageplan Verkehrs- und Freiflächen), die Aufteilung der Erschließungsflächen sollte dem Bebauungsplanvorschlag entsprechen.

Die Fuß- und Radwege 1b, 2, 3 und 4 sind jeweils auch für die entsprechenden Anlieger befahrbar.

Die Hauszufahrten zwischen den Schotterrasenflächen werden nach weitgehender Fertigstellung der Gebäude max. 6,00 m breit asphaltiert bzw. befestigt oder können nach Rücksprache mit der Stadt Füssen selbst gepflastert werden.

Besucherstellplätze für die Wohnbebauung sind z.T. im Multifunktionsstreifen entlang der Wohnstraße möglich. Hierzu ist im Verkehrsberuhigten Bereich eine entsprechende Beschilderung notwendig.

Die Multifunktionsstreifen dürfen jedoch nicht anstelle der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Füssen auf dem Grundstück notwendigen Stellplätze dauerhaft zu Parkzwecken genutzt werden. Garagen sind als Stellplätze zu nutzen.

Die Kosten für den unterirdischen Strom- und Telefonanschluss (Kabelanschlüsse) sind vom Bauherrn zu übernehmen. Ein oberirdischer Anschluss wird nicht zugelassen.

9. SCHMUTZ-, NIEDERSCHLAGS-, GRUND- UND HOCHWASSER

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN- Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist gemäß Punkt 8.1 der textlichen Festsetzungen über geeignete Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV zur schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW zu berücksichtigen.

Das im Bereich der Straßen anfallende Niederschlagswasser wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und nach Vorreinigung über mehrere Rigolen ins Grundwasser versickert.

Es wird empfohlen, die Gebäude aufgrund der Baugrundverhältnisse, der möglichen Aufstauung des Forggensees und einem möglichen Katastrophenhochwasser hochwasserangepasst zu bauen und z.B. mit wasserdichten Wannen und Bauteilen (dichte Kellerfenster) bis zur Höhe von 784,00 m über NN. auszustatten, Keller (in allen Bauzuständen) gegen Auftrieb zu sichern, die Gefahr eines Rückstaus aus der Kanalisation durch eine Rückschlagklappe oder einen Absperrschieber zu verhindern und Kellerabgänge außerhalb des Gebäudes zu vermeiden. Auf Heizölverbrauchsanlagen muss verzichtet werden.

Bei der Planung von Tiefgaragen ist eine hochwassersichere Bauweise zu berücksichtigen. Fenster, Lüftungsöffnungen und Außentreppen müssen so errichtet werden, dass selbst bei 784 m über NN. keine Flutung der Tiefgarage erfolgt. Um zu verhindern, dass Oberflächenwasser von der Straße in die Tiefgaragen gelangt, sind Höhenlage und Gefälle der Straßen sowie die Zufahrtsrampen von Tiefgaragen so auszubilden, dass weder bei Starkregen- noch bei Hochwasserständen von 784 m über NN. Wasser in die Tiefgaragen fließen kann.

Zum Thema Gründung der Gebäude siehe auch Hydrogeologisches Gutachten (siehe Begründung Anlage 11.1 Punkt 6.2).

Aufgrund der möglichen Aufstauung des Forggensees und einem möglichen Katastrophenhochwasser wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

Nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser durch ins Grundwasser einbindende Baukörper und/oder die verwendeten Baumaterialien sind zu vermeiden.

Tiefbaumaßnahmen, die eine Barrierewirkung im Grundwasser erzeugen, werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG. Diese ist unter Vorlage aussagekräftiger und vollständiger Unterlagen rechtzeitig vor Baubeginn bei der KVB zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und das naturräumliche Umfeld beinhalten.“

Um möglichst auf eine Bauwasserhaltung verzichten zu können, wird empfohlen, den Keller nur mit einer Raumhöhe von 2,20 m auszubilden. Falls bei den Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich sein sollten, ist im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung eine geschlossene Bauwasserhaltung mittels Schlitz- oder Spundwänden, die bis in den Grundwasserstauer einbinden, vorzuziehen. Alternativ ist das unschädliche Wiedereinleiten des abgepumpten und unverschmutzten Wassers über eine geeignete Versickerungseinrichtung in das Grundwasser anzustreben. Bauwasserhaltungen, bzw. Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Es wird empfohlen, auf Privatgrundstücken das Niederschlagswasser zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken zu verwenden (Gartenbewässerung, Reinigungsarbeiten, WC - Spülung usw.). Hierbei ist jedoch auf die zugehörigen Vorschriften und Normen zu achten (zwingende Trennung des Brauchwassernetzes vom Trinkwassernetz). Auch muss die Anlage vor der Inbetriebnahme von der Gemeinde abgenommen werden.

Niederschlagswasser aus privaten Flächen (z.B. von Garagenzufahrten und Hauszugängen) darf nicht auf die Straße oder den Gehweg geleitet werden. Ein Ableiten von Oberflächenwasser auf Nachbargrund ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern durch entsprechende Geländeprofilierung zu vermeiden. An das Nachbargrundstück angrenzende befestigte Flächen (z.B. Garagenzufahrten) sind so auszubilden, dass kein Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück gelangt.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass das hier anfallende Wasser auf dem eigenen Grundstück an die Niederschlagswasserableitung anzuschließen ist.

10. REGENERATIVE ENERGIEN

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sollten gestalterisch gut auf die Dachfläche abgestimmt werden. Sonstige regenerative Energieformen (z.B. Grundwasserwärmepumpen) werden empfohlen.

Voraussetzung für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 70 Bayerisches Wassergesetz. Für die Niederbringung von Erkundungsbohrungen oder Bohrungen zur Errichtung eines Brunnens zur thermischen Nutzung des Grundwassers ist eine Bohranzeige nach Art. 30 BayWG durchzuführen.

11. DENKMALSCHUTZ

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen weitere archäologische Denkmäler (z.B. Hügelgräber, Schanzen, Burgställe und Altstraßen) sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche neu aufgefundenen Objekte genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf) anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

12. BRANDSCHUTZ

Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist in „Allgemeinen Wohngebieten“ eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 800 l/min (48 m³/h), ausreichend über zwei Stunden, erforderlich.

Der Hydrantenabstand sollte nach der „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr“ des LFV Bayern erfolgen (Angaben entsprechen der alten Fassung des Arbeitsblattes W 331). Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen.

Es wird empfohlen, Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern.

Die Zugänge und Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind nach Art. 5 BayBO sowie entsprechend den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ in Bayern vorzusehen und bei Bedarf entsprechend zu kennzeichnen.

13. BODEN UND AUSHUB

Nach den vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Anfallender Aushub ist vor einer Entsorgung entsprechend untersuchen zu lassen.

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.

14. ABFALLENTSORGUNG

Die Abfallbehältnisse der Parzellen, die nicht an durchgehend befahrbaren Straßen liegen, sind an der nächstliegenden Durchgangsstraße (Wohnstraße) im seitlichen Grünstreifen zur Leerung bereitzustellen.

15. DIN-NORMEN

Die DIN-Normen, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, sind im Bauamt der Stadt Füssen einsehbar.

Planverfasser:

Architektur und Städtebau
Dipl. Ing. Architekt BDA Franz Arnold
Hirschgasse 5
87700 Memmingen

Memmingen, den

.....
Dipl.Ing. Architektur Elke Bruscha

.....
Dipl.Ing. Architekt BDA F. Arnold Stempel

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Füssen hat in der Sitzung vom 11.01.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung O 75 – Weidach Nordost 2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.01.2022 hat in der Zeit vom 01.03.2022 bis 31.03.2022 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.01.2022 hat in der Zeit vom 01.03.2022 bis 31.03.2022 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.05.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2024 bis 26.07.2024 öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2024 bis 26.07.2024 beteiligt.

Die Stadt Füssen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 22.10.2024 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan O 75 – Weidach Nordost 2 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.10.2024 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt

Füssen, den
Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister Siegel

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Füssen, den
Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister Siegel