



Projekt-Nr. 6897-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Weißensee - See, sechste Änderung“

Stadt Füssen



Teil B: Textliche Festsetzungen

i. d. F. vom 9. September 2025 mit redaktionellen
Änderungen/Ergänzungen vom 2. Dezember 2025



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Vorschriften	3
II.	Textliche Festsetzungen	4
1	Art der baulichen Nutzung	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
3	Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen	5
4	Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen	6
5	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
6	Verkehrsflächen	6
7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	6
8	Gestaltungsfestsetzungen	7
9	Grünordnung und Artenschutz	8
10	Abgrabungen und Aufschüttungen	10
11	Boden- und Grundwasserschutz	10
III.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	11
1	Arten- und Pflanzliste	11
2	Denkmalschutz	12
3	Niederschlagswasser	12
4	Grundwasserschutz	13
5	Bodenschutz	14
6	Immissionsschutz	14
7	Wärmepumpen-Systeme	15
8	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	15
IV.	Inkrafttreten und Ausfertigung	17

Präambel

Die Stadt Füssen erlässt aufgrund des § 2, des § 9, des § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan

„Weißensee - See, sechste Änderung“

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Weißensee - See, sechste Änderung“ gilt die von Kling Consult GmbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 9. September 2025 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 2. Dezember 2025 den Bebauungsplan „Weißensee - See, sechste Änderung“, Stadt Füssen bilden.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 9. September 2025 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 2. Dezember 2025 liegt dem Bebauungsplan „Weißensee - See, sechste Änderung“, Stadt Füssen bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weißensee - See, sechste Änderung“, Stadt Füssen wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Folgende Dokumente bzw. Gutachten werden der Begründung des Bebauungsplanes als Anlagen beigelegt:

- Baugrunduntersuchung Untersuchungsbericht Nr. 241207, Ingenieurgesellschaft Dipl.-Geol. Brüll, Prof. Czurda & Coll. mbH (ICP) vom 20.01.2025
- Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Dipl.-Biol. Peter Harsch vom 23.10.2023

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1.1 Die in der Planzeichnung mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Zulässig sind:

- a) Wohngebäude
- b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3 Nicht zulässig sind:

- a) Schank- und Speisewirtschaften
- b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- c) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- d) Anlagen für Verwaltungen
- e) Gartenbaubetriebe
- f) Tankstellen

1.1.4 Ausschluss von Ferien- und Zweitwohnungen

Zulässig sind ausschließlich Wohnungen zur dauerhaften Wohnnutzung.

1.2 Flächen für Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Die in der Planzeichnung als „Flächen für den Gemeinbedarf“ gekennzeichneten Flächen werden mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

1.2.2 Zulässig sind:

Bauliche Anlagen und Nutzungen, die mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ in Zusammenhang stehen. Dazu gehören Hauptgebäude, Nebenanlagen (z. B. Stellplätze, Garten- und Gerätehäuser), Freiflächen, Spielgeräte und Spielflächen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird folgende maximale GRZ festgesetzt:

- a) WA 0,5

Die max. zulässige GRZ darf durch die Errichtung von Tiefgaragen mit unterirdischen Nebenräumen bis zu einer max. GRZ von 0,8 überschritten werden.

- b) Fläche für Gemeindebedarf 0,6

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Es wird folgende maximale GFZ festgesetzt:

- a) WA 1,2

- b) Fläche für Gemeinbedarf 1,2

2.3 Vollgeschosse

- a) Im WA 1 und WA 2 sind maximal drei Vollgeschosse (III) zulässig.

- b) In der Fläche für Gemeinbedarf sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

2.4.1 Gebäudehöhe (GH)

- a) Die höchstzulässige Gebäudehöhe ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt in Meter über Normalhöhen-Null. Diese Höhe darf max. um + 0,50 m überschritten werden.

- b) Die Gebäudehöhe wird am höchsten Punkt des Firstes gemessen.

3 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

- 3.1.1 Es gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

- 3.1.2 Es sind ausschließlich Einzelhäuser (E) zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen „A“ in der Planzeichnung festgesetzt.

- 3.2.2 Innerhalb der Baugrenze „B“ gilt: es sind Nebenräume wie z. B. Technikräume, Abstellräume, Fahrradräume, Müllräume etc. zulässig. Dabei ist eine Grenzbebauung zulässig (vgl. auch Festsetzung Nr. 3.3.2).

- 3.2.3 Untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen, Balkone, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, etc. dürfen die Baugrenzen „A“ bis zu 1,5 m überschreiten.

- 3.2.4 Terrassen- und Terrassenüberdachungen, Garten- und Gerätehäuser, Außentreppen sowie Luftwärmepumpen dürfen außerhalb der Baugrenzen „A“ errichtet werden, müssen jedoch einen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 1,0 m einhalten.

3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

3.3.1 Es gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO.

3.3.2 Innerhalb des mit Baugrenze „B“ gekennzeichneten Bereiches findet die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO keine Anwendung.

3.3.3 Innerhalb des WA 1 sind mehrere Gebäude zulässig, welche mit einer baulichen Verbindung miteinander verbunden werden können. Vor den Außenwänden der sich gegenüberliegenden Verbindungsseiten der einzelnen Gebäude, finden die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO keine Anwendung.

4 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 15 m² sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

4.2 Innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten Flächen sind Tiefgaragen mit unterirdischen Nebenräumen zulässig.

5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Im WA 1 sind je Wohngebäude maximal 13 Wohnungen (Wo) zulässig.

5.2 Im WA 2 sind je Wohngebäude maximal 10 Wohnungen (Wo) zulässig.

6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Zur Erschließung werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt (siehe Planzeichnung).

6.2 Entlang der Schlickestraße und der Edelsbergstraße werden im gekennzeichneten Bereich private Parkplätze auf öffentlichem Grund festgesetzt (mit Dienstbarkeit zugunsten der WEG und Stadt Füssen).

6.3 Entlang der Schlickestraße werden im gekennzeichneten Bereich öffentliche Parkplätze für die Kindertagesstätte festgesetzt.

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

7.1 In der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche ist ein öffentlicher Fußweg zu Gunsten der Allgemeinheit mit einer Mindestbreite von 2,0 m anzulegen.

8 Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

8.1 Dachformen, Dachneigungen

8.1.1 Folgende Dachformen und Dachneigungen sind für Hauptgebäude zulässig.

- | | |
|---|-------------------------|
| a) Im WA Satteldach (SD) | 16° bis 22° |
| b) In Fläche für Gemeinbedarf Flachdach (FD)
und Satteldach (SD) | 0° bis 4°
5° bis 10° |

8.1.2 Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, Verbindungsgänge zwischen Gebäuden, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden und Garagen werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen getroffen.

8.2 Dachaufbauten

8.2.1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachgauben sind nicht zulässig.

8.3 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

8.3.1 Für Dacheindeckungen von Dächern von Hauptgebäuden im WA sind ausschließlich Eindeckungen in roten, rot-braunen, grauen und anthraziten Farbtönen zulässig.

8.3.2 Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, Verbindungsgänge zwischen Gebäuden, Balkone erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dacheindeckungen getroffen.

8.3.3 Solarkollektoren und PV-Module dürfen bei Satteldächern nur neigungsparallel zu den Dächern der Hauptgebäude mit einem max. Abstand von 40 cm zur Dachaußenhaut errichtet werden. Bei Flachdächern dürfen diese auch bis zu einer Höhe über OK Dach von 1,0 m aufgeständert werden.

8.3.4 Gebäude mit Flachdach, sowie Tiefgaragendächer sind zu begrünen.

8.4 Einfriedungen

8.4.1 Als Einfriedung der Grundstücke sind Holz-/Stahlzäune, senkrechte oder waagerechte Gliederung, mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf dürfen diese maximal 1,60 m hoch sein.

8.4.2 Eingegrünte Maschendrahtzäune sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf dürfen diese maximal 1,60 m hoch sein.

8.4.3 Schnitthecken sind bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.

8.4.4 Gabionen und Mauern sind als Einfriedung der Grundstücke unzulässig.

8.4.5 Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen. Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,15 m zur Geländeoberkante vorzusehen.

9 Grünordnung und Artenschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

9.1 Private Grünflächen

9.1.1 Innerhalb der „Grünfläche – Obstwiese“ (1) ist eine extensive Wiese mit gebietseigenem Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 17 „Südliches Alpenvorland“ anzulegen und extensiv mit einer zweimaligen Mahd pro Jahr mit Mähgutentfernung zu unterhalten. Es sind vier Obstbäume (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1 zulässig.

9.1.2 Innerhalb der „Grünfläche – Erhalt Feucht- und Nasswiese (2)“ ist die bestehende artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese (Biotoptyp gemäß BayKompV G222) dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Jegliche Eingriffe in die Feuchtwiese sind zu unterlassen.

9.2 Private Grundstücksflächen

9.2.1 In den privaten Grundstücksflächen sind der Anzahl nach mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes zu pflanzen. Der planzeichnerisch gekennzeichnete Standort ist verbindlich. Abweichungen von bis zu 3 m vom festgesetzten Standort sind zulässig. Zulässig sind nur heimische Laubbäume der 2. Wuchsklasse bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1.

9.2.2 Je angefangene 350 m² private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der 2. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1 zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume gemäß Ziff. 9.2.1 können hierauf angerechnet werden.

9.2.3 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, in Anspruch genommen werden, sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen.

9.2.4 Die durchwurzelbare Substratschicht bei Tiefgaragendächern muss für Baumpflanzungen mindestens 100 cm und für Strauchpflanzungen mindestens 50 cm betragen.

9.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Baugebietseingrünung)

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens zweireihige Strauch- und Baumpflanzung mit einer Pflanzdichte von je 2 m² pro Gehölz zu entwickeln. Es ist ein Strauch-Baum-Verhältnis von 20:1 umzusetzen. Es sind mindestens fünf verschiedene Straucharten zu verwenden. Ein Pflanzabstand der Bäume zueinander von mindestens 6 m ist einzuhalten. Zulässig sind nur heimische Laubbäume der 2. Wuchsklasse bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1. Die festgesetzten Bäume gemäß Ziff. 9.2.1 können hierauf nicht angerechnet werden.

9.4 Für Hecken dürfen nur heimische Gehölze verwendet werden (vgl. Arten- und Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen (III) unter Ziffer.1). Thujapflanzen dürfen nicht verwendet werden.

9.5 Ausgleichsfläche für Eingriffe in geschützte Biotope

Als Ausgleich für den Eingriff in geschützte Biotope im Plangebiet werden Wiesenflächen mit dem Zielbiototyp G222-GN00BK im Ökokonto Galgenbichl der Stadt Füssen dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.

Als Ausgleichsfläche wird die Fl. Nr. 2573/0 Gemarkung Füssen, Ökokonto Galgenbichl der Stadt Füssen, Teilfläche gem. Ökokonto-Konzept: 47 (304 m²) und 48 (884 m²) mit insgesamt 1.188 m² festgesetzt.

Durchzuführende Maßnahmen: M1, Aufwertung degenerierter Feuchtwiesen bzw. Staudensäume durch Streuwiesenmäh: regelmäßige Herbstmäh (ab Ende September), Abräumen des Mähguts, Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz.

Die Ausgleichsflächen sind im Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt einzutragen.

9.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Es sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

Nr.	Maßnahmen
V1	Vogelschutz: Gehölzfällung außerhalb Brutzeit, d.h. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. Der Umfang der Rodung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.
V2	Vogelschutz/Habitatschutz: Baumschutzmaßnahmen, zum Schutz der Bestandsbäume auf benachbarten Grundstücken, Sicherung von Stamm, Krone und Wurzelbereich, entsprechend DIN 18920 und R SBB.
V3	Fledermäuse: Verzicht auf starke Außenbeleuchtung (Strahler): kein Einsatz starker Lichtstrahler während Bau- und Betriebsphase, Verwendung insektenfreundliche Leuchtmittel für künftige Außenbeleuchtung (z.B. LED)
V4	Vogelschutz: Arbeiten im Zeitraum von April bis August ausschließlich zwischen 7.00 Uhr morgens und 19.00 Uhr abends zur Vermeidung von Störungen bei Nistvorbereitungen und Brutgeschäft
V5	Arten und Lebensräume: Sicherung und Erhalt von Flächen mit hoher Bedeutung; keine bauliche Inanspruchnahme der artenreichen Nasswiese auf Flurstück Nr. 241/74
V6	Vogelschutz/Fledermäuse/Landschaftsbild: Neupflanzung von Gehölzen im WA als Brut- und Nahrungshabitat sowie zur Eingrünung
V7	Vogelschutz/Fledermäuse/Landschaftsbild: Schaffung von Habitatstrukturen für Fledermäuse und Vögel durch Anlage einer Obstwiese.
V8	Vogelschutz: Schaffung von Bruthabitaten für den Stieglitz durch Festsetzung von Gehölzpflanzungen

Nr.	Maßnahmen
V9	Fledermäuse: Pflanzung einer Baumreihe an der östlichen Grenze des Baugebiets als Ersatz für wegfallende Leitstruktur
V10	Vogelschutz/ Habitatschutz: Verwendung gebietsheimischer, standorttypischer Baum- und Straucharten für Ersatzpflanzungen
V11	Arten und Lebensräume/ Landschaftsbild: naturnahe Gestaltung der Grünflächen: Mindestanzahl von heimischen, standortgerechten Bäumen, Gestaltung unbebauter Flächen als naturnahe Grünflächen
V12	Vogelschutz: Anbringung von Nisthilfen für vorkommende Vogelarten an den neuen Gebäuden (3 x Haussperlings-Kolonie)
V13	Vogelschutz: Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen durch spezielle Gestaltung großflächiger Glasfronten
V14	Bodenschutz: geländeangepasste Bebauung, Berücksichtigung der Bodenverhältnisse und Topographie
V15	Erholung/ Mensch: Erhalt der Fußwegverbindung (Spazierweg)
V16	Wasser: Reduzierung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate durch Rückhaltung von Niederschlagswasser, ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept, versickerungsfähige Beläge

10 Abgrabungen und Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 10.1 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung der Bauvorhaben erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden.
- 10.2 Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz und ohne künstliche Böschung anschließen. Lang ausgezogene Böschungen mit einer Neigung $\geq 1:5$ sind zulässig.

11 Boden- und Grundwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB)

11.1 Versickerungsfähige Beläge

Private Abstell-, Hof-, Stellplatz- und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflaster o. Ä. auszubilden.

III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Arten- und Pflanzliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen:

1.1 Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|---------------------|---------------|
| • Carpinus betulus | Hainbuche |
| • Sorbus torminalis | Elsbeere |
| • Sorbus domestica | Speierling |
| • Sorbus aucuparia | Eberesche |
| • Sorbus aria | Mehlbeere |
| • Juglans regia | Walnussbaum |
| • Acer campestre | Feldahorn |
| • Prunus mahaleb | Felsenkirsche |
| • Pyrus pyaster | Holzbirne |
| • Salix caprea | Sal-Weide |

1.2 Obstbäume (regionaltypische Sorten)

Mindestpflanzenqualität: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang (StU) 7-8 cm

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| • Malus domestica | Kulturapfel in Sorten |
| • Prunus avium | Vogelkirsche |
| • Prunus cerasus | Sauerkirsche |
| • Prunus domestica ssp. domestica | Zwetschge |
| • Pyrus communis | Kulturbirne in Sorten |

1.3 Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm

- | | |
|-----------------------|--------------------------|
| • Corylus avellana | Hasel |
| • Cornus mas | Kornelkirsche |
| • Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| • Ligustrum vulgare | Liguster |
| • Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| • Prunus spinosa | Schlehe |
| • Rosa canina | Hunds-Rose |
| • Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| • Viburnus lantana | Woll. Schneeball |
| • Crataegus laevigata | Zweiggriffliger Weißdorn |
| • Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |

- *Rhamnus cathartica* Echter Kreuzdorn
- *Rosa glauca* Hecht-Rose
- *Rosa pimpinellifolia* Bibernell-Rosa

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) beizufügen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist. Die Einhaltung der grünordnerischen Maßnahmen ist verbindlich.

2 Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Es wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Da das Plangebiet aktuell nicht bebaut ist und in der Uraufnahme auch keine Bebauung aufweist, ist es nicht ausgeschlossen, auf weitere Bodendenkmäler zu stoßen, wenn in den Boden eingegriffen wird. Die Ortschaft See wurde erstmals 1332 erwähnt (Verkauf von zwei Anwesen an das Kloster St. Mang). Dennoch könnte die Siedlung bereits vor 900 angelegt worden sein.

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.

3 Niederschlagswasser

3.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung wurde gutachterlich untersucht. Eine Versickerung ist nicht möglich. Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen, Rigolen oder dergl. zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauches wird empfohlen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist zu beachten.

3.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit

Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch-/Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

3.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG). Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante/Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Das Erdgeschoss der Gebäude, sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. Alles unter dieser Ebene sollte wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, soll der Keller wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden. Das bedeutet, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

4 Grundwasserschutz

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweis-sicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

5 Bodenschutz

Grundlegende Maßnahmen bei Bautätigkeiten:

Für alle Bodenarbeiten gelten die technischen Regeln DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“.

Der Boden darf nur bei trockenen Bodenverhältnissen befahren werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind lastverteilende Maßnahmen (z.B. Nutzung von Bodenschutzmatte) gemäß DIN 19639 vorzusehen.

Baustelleneinrichtungsflächen sowie Lagerflächen innerhalb des Plangebiets sind bevorzugt auf bereits versiegelten bzw. verdichteten Flächen einzurichten. Bauflächen, die im Verlauf des Vorhabens vollständig versiegelt werden, sind ebenfalls als Baustelleneinrichtungsfläche heranzuziehen, um somit eine Beeinträchtigung umliegender Böden zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Mögliche Erschließungswege sind bodenschonend zu befahren (bspw. durch Nutzung lastenverteiler Maßnahmen).

Maßnahmen zum Umgang mit Bodenaushub:

Die materiellen Anforderungen des Bodenaushubs richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §§ 6 u. 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV).

Sofern anfallender Bodenaushub innerhalb einer landwirtschaftlichen Fläche verwertet werden soll, ist dieser im Vorfeld nach §§ 6 - 8 BBodSchV zu analysieren.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und vor Verdichtung zu schützen. 1.8. Die maximale Haufwerkshöhe ist auf zwei Meter für Oberboden und maximal drei Meter für Unterboden und Untergrund zu begrenzen.

Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

6 Immissionsschutz

6.1 Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schallleistungspegels Mindestabstände in Anlehnung an die geltenden Richtlinien zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden einhalten. Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig. Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A. 3.3.5 noch tieffrequent im Sinne der TA Lärm A. 1.5 sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luft-schallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind

entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung der Bauherr verantwortlich. Die einschlägigen Richtlinien sind dem „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ in der jeweils aktuellen Fassung zu entnehmen.

7 Wärmepumpen-Systeme

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm. Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

8 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6-8 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18 915 Kapitel 7.4 und DIN 19 731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die Bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum

umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan „Weißensee - See, sechste Änderung“ tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gleichzeitig wird der rechtskräftige Bebauungsplan Weißensee „Baugebiet See“, Teilgebiet „Auf der Leite“ in der Fassung vom 18. November 1977 durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt und außer Kraft gesetzt.

Stadt Füssen, den

.....

Erster Bürgermeister Maximilian Eichstetter

(Siegel)