

**Stadt Füssen**  
**Landkreis Ostallgäu**

**Bebauungsplan N 51 – Ziegelangerweg Süd**  
**Fl. Nr. 940, Gemarkung Füssen,**  
**im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB**

**in der Fassung vom 17.11.2009**

# **Stadt Füssen Landkreis Ostallgäu**

## **Aufstellung des Bebauungsplanes N 51 – Ziegelangerweg Süd mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

### **Inhalt**

#### **Satzung**

#### **Verfahrensverlauf**

#### **Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken**

#### **Begründung**

#### **Auftraggeber:**

Stadt Füssen  
Lechhalde 3  
87629 Füssen,

#### **Planung:**

abtPlan  
Büro für kommunale Entwicklung  
Am Ruderatsbach 1  
87616 Marktoberdorf

**Stadt Füssen**

**Landkreis Ostallgäu**

**Satzung der Stadt Füssen für den Bebauungsplan N 51 – Ziegelangerweg Süd mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90),
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG),
- Bayer. Denkmalschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Stadt Füssen  
**den Bebauungsplan N 51 – Ziegelangerweg Süd**  
als Satzung.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am westlichen Rand der Sanierungssatzung „Westliche Innenstadt - Quartier Bahnhofsareal“, südlich Ziegelberg, westlich der vorhandenen Bebauung am Ziegelstadel Nr. 4 – 18 (Wohnanlage für Senioren) und nördlich der Bahn.  
Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr.: 940 der Gemarkung Füssen. Der Planbereich weist eine Größe von ca. 0,5 ha auf.

## **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus den nachstehenden textlichen Vorschriften, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 20.08.2009.

## **§ 3 Art der baulichen Nutzung**

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).
2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
  - Ziffer 4 Gartenbaubetriebe und
  - Ziffer 5 Tankstellennicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe auch Angaben in § 8 Abs. 1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird angewendet, wobei die zulässige Grundfläche, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen bis zu 70 %

überschritten werden darf. Mit wasserdurchlässigen Materialien befestigte Flächen (z. B. Kieswege, Garagenzufahrten aus Rasenfugensteinen und dergleichen) werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

### **§ 5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße**

1. Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für Garagen/Zufahrt zur Tiefgarage mit Überhausung gilt auch die Abgrenzung durch Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90).
3. Die Stellung der Gebäude ist durch die in der Planzeichnung eingetragene Gebäude- richtung (Firstichtung) vorgeschlagen.

### **§ 6 Garagen und Nebengebäude**

1. Garagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der durch eine Linie gemäß Ziffer 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanzV) bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb.
2. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten. Im übrigen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze bzw. es gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Füssen vom 29.07.2008.

### **§ 7 Grünordnung**

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Dabei sind pro 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zwar mindestens in den Qualitäten:

Pflanzgüte für Bäume:

Halbstamm zweiter Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen.

Pflanzgüte für Obstbäume:

Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m und Halbstamm Kronenansatz 1,60,

Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.

Die Straucharten können aus nachfolgender Liste ausgewählt werden:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes möglichst nicht verwendet werden; ihr Anteil beträgt maximal 25 % der heimischen Arten.

Neben den vorgenannten Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

(2) Bäume 2. Wuchsklasse

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche

Hinweis: Die Grenzabstände von Bäumen (über 2m Höhe) zu landwirtschaftlichen Nutzflächen betragen laut Art. 48 AGBGB mindestens 4 m und von Büschen bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2 m.

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

## § 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- Für die bauliche Gestaltung der Gebäude gelten folgende Bestimmungen:

Gebietsteil	Wandhöhe (WH) max.	Dachform	Dachneigung	Bauweise	Giebelbreite max.	Anzahl der VG
WA Gebiet	12,00 m	SD, FD oder Walmdach	15° - 22°	E, o	16,00 m	III + D

### Erklärungen:

E = Einzelhausbebauung, o = offene Bauweise,

III + D = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das vierte Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

SD = Satteldach, Walmdach, FD = Flachdach

WH = maximale Wandhöhe; die Wandhöhe wird definiert als senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis OK Gebäude. Die Höhenlage der Gebäude wird für die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss definiert: max. 0,30 m über der Hinterkante Straße in Höhe des Eingangsbereichs.

- Es sind nur Sattel- und Walmdächer, teilweise auch Flachdächer (Umlauf im Dachgeschoss) zulässig.  
Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten/Ziegel in naturroter Farbe zu erfolgen.
- Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.

4. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit einem vorwiegend hellem Anstrich zugelassen (kräftige Farben sind in Teilbereichen zulässig; desgleichen Bauteile aus Holz). Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten.
5. Oberirdische Versorgungsleitung für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.
6. Die erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage bzw. oberirdisch unterzubringen. Die anteiligen Besucherstellplätze sind auf dem Gelände oberirdisch nachzuweisen. Die Überhausung der Tiefgaragenein- und -ausfahrt darf entlang der Grenze zu Fl. Nr. 930/7 errichtet werden.
7. Solaranlagen sind in die Dachfläche zu integrieren. Aufgeständerte Solaranlagen sind nicht zulässig.

### **§ 9 Einfriedungen / Oberflächenwasser**

1. Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 1,00 m Höhe beschränkt, wobei die Materialien dem ortsüblichen Bild anzupassen sind.
2. Die oberirdischen Stellplätze sind in wassergebundener Decke oder mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster. Die Tiefgaragenzufahrt wird befestigt (Asphalt, Pflaster oder dgl.).
3. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Falls dies nicht möglich ist, kann der Versickerungsschacht mit Überlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

### **§ 10 Immissionsschutz**

#### Hinweis:

Die schalltechnische Untersuchung durch die Firma Müller-BBM GmbH, Robert-Koch-Straße 11, 82152 Planegg / München, Bericht Nr. M83 725/1 vom 07.10.2009 hat ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowohl tags als auch nachts an allen Gebäuden, an allen Fassaden und in allen Etagen sicher eingehalten werden. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), die höher liegen als die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden sicher eingehalten. Auch in den Freibereichen werden diese Anforderungen eingehalten. Weitere Einzelheiten siehe Ziffer 7.1 der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

### **§ 11 Werbeanlagen**

1. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören; auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Nachtbeleuchtung ist nicht zulässig.
2. Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft bzw. das Bahngelände hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind max. 0,80 m x 1,00 m zulässig. Soweit sie nicht an der Hauswand montiert sind, ist ihre Höhenlage auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

## **§ 12 Inkrafttreten**

Gemäß § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan N 51 – Ziegelangerweg Süd mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Es folgen nach der Unterschrift weitere Hinweise und Empfehlungen.

---

**Stadt Füssen**  
Füssen, 02.12.2009

---

Iacob, Erster Bürgermeister

## **Hinweise und Empfehlungen**

### **1. Denkmalpflege / archäologische Bodenfunde**

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Abs. 1 bis 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) an die oben genannten Stellen unterliegen.

### **2. Baugrund / Grundwasser**

Die Erkundung des Baugrundes sowie die Baureifmachung des Baugeländes ist von einem zertifizierten Abbruch- und Recyclingunternehmen sicherzustellen. Dies ist Sache des Bauherrn. Sicherung gegen evtl. auftretendes Grundwasser obliegt grundsätzlich ebenfalls dem jeweiligen Bauherrn.

### **3. Abfallvermeidung, Abfallverwertung Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter 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.

4. Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbare Straßen zur Leerung aufzustellen. Im vorliegenden Planbereich werden die Behälter am Ziegelangerweg abgestellt. In der Stadt Füssen steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

### **Verfahrensverlauf:**

1. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes N 51 – Ziegelangerweg Süd am 20.08.2009.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 22.08.2009 (§ 2 Abs. 1 BauGB) in der Allgäuer Zeitung – Füssener Blatt Nr. 192 mit Hinweis auf das beschleunigte Verfahren und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 20.08.2009.
3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 02.09.2009 bis zum 02.10.2009.
4. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 13 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB mit Schreiben vom 28.08.2009 und Termin 02.10.2009.
5. Die Stadt Füssen nimmt die Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis, wägt ab fasst den Satzungsbeschluss am 17.11.2009.
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung des Bebauungsplanes am \_\_\_\_\_ in der Allgäuer Zeitung Nr. \_\_\_\_\_ .

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan N 51 – Ziegelangerweg Süd (Bereich FINr. 940, Gemarkung Füssen) in der Fassung vom 17.11.2009 in Kraft getreten.

# **B e g r ü n d u n g**

## **1. Veranlassung**

Die Stadt Füssen hat am 20.08.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes N 51 – Ziegelangerweg Süd im Bereich der Sanierungssatzung „Westliche Innenstadt - Quartier Bahnhofsareal“ südlich Ziegelberg, westlich der vorhandenen Bebauung am Ziegelstadel Nr. 4 – 18 (Wohnanlage für Senioren) und nördlich der Bahn beschlossen.

Für diese Innenentwicklung wird das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Es werden durch die geplante Bebauung keine Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre. Es soll einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Frist Rechnung getragen werden und zwar durch die Schaffung einer Wohnanlage mit einer Mehrfamilienhausbebauung für ca. 50 Altenwohnungen. Es soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Soweit erforderlich, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Plangebietes N 51 - Ziegelangerweg Süd liegt am westlichen Rand der Sanierungssatzung „Westliche Innenstadt - Quartier Bahnhofsareal“, südlich Ziegelberg, westlich der vorhandenen Bebauung am Ziegelstadel Nr. 4 – 18 (Wohnanlage für Senioren) und nördlich der Bahn.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr.: 940 der Gemarkung Füssen. Der Planbereich weist eine Größe von ca. 0,5 ha auf.

## **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### 3.1 Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, kann davon ausgegangen werden, dass bei der Darstellung der Siedlungsfläche im Bereich nördlich des Bahnhofs im Flächennutzungsplan die Ziele der Raumordnung beachtet wurden.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Füssen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid vom 06.10.1987 Nr. 420-4621/201.4, von der Regierung von Schwaben genehmigt und ist seit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 02.01.1989 verbindlich. Hierin ist das Plangebiet mit der Fl. Nr. 940 und der östlich anschließende Bereich als Mischbaufläche dargestellt. Der nördlich angrenzende Bereich ist in Richtung „Ziegelberg“ als geschützter Landschaftsbestandteil, der westliche und südliche Bereich ist als Bahngelände dargestellt. Unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst. Es soll die Mischbaufläche korrigiert werden in eine Wohnbaufläche.

## 4. Lage und Bestand

Auf dem Gelände befinden sich Gebäude der Firma Heizöl-Kuhn. Die Firma Heizöl-Kuhn ist dabei, den Betrieb in das Gewerbegebiet West zu verlagern. Insofern wird das Gelände mit der Fl. Nr. 940 verfügbar. Es muss jedoch für die künftige Nutzung das bisherige Betriebsgelände der Firma Heizöl-Kuhn durch ein zertifiziertes Abbruch- und Recyclingunternehmen baureif hergerichtet werden.

## 5. Planung

### 5.1 Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Sanierungsatzung „Westliche Innenstadt“, Quartier Bahnhofsareal. Als öffentliche Ordnungsmaßnahme ist die Entwicklung durchgrünter Wohnbauflächen einschließlich einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan + Erschließung) vorgesehen. Diese Maßnahme wird mit der gegenständlichen Aufstellung des Bebauungsplanes N 51 – Ziegelangerweg Süd durchgeführt. Parallel hierzu wurde von der Stadt Füssen in Zusammenarbeit mit der Firma Hubert Schmid Bauunternehmen GmbH ein Gesamtkonzept für den vorgenannten Bereich vorgelegt. Es umfasst den Bereich zwischen der bestehenden Bebauung im Osten „Betreuungszentrum St. Anna – Katholisch-Evangelische Sozialstation Füssen- und Anlagen für betreutes Wohnen mit insgesamt 120 Wohneinheiten und 6 Arztpraxen“, im Süden den Bahnhof, im Norden den Ziegelberg und im Westen den noch freien Bereich des ehemaligen Bahngeländes, siehe nachfolgende Abbildung 1.



Abbildung 1: Gesamtkonzept der Ordnungsmaßnahme im Zuge der Sanierungsatzung „Westliche Innenstadt“, Quartier Bahnhofsareal

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

Es soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß 4 BauNVO entstehen.

Bei der Art der baulichen Nutzung sollen unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Ziffer 4 Gartenbaubetriebe und
- Ziffer 5 Tankstellen

ausgeschlossen werden. Sie werden nicht zum Bestandteil der Satzung des Bebauungsplanes erklärt, weil es hierfür im Plangebiet keinerlei Bedarf gibt und solche Nutzungen mit zu viel Verkehr und Flächenbedarf verbunden sind. Sie entsprechen auch nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben:

1. die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Entwicklung durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen sowie durch die Grund- und Geschossflächenzahlen bestimmt.

Die Stadt hat sich im vorliegenden allgemeinen Wohngebiet für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 entschieden. Im nördlichen Teil werden vier Geschosse und im südlichen Teil für drei Gebäude drei Geschosse festgesetzt, wobei das oberste Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Ferner wird die Höhenentwicklung der Gebäude noch durch eine maximal zulässige Wandhöhe bestimmt. In Verbindung mit der Dachneigung und der maximalen Giebelbreite, siehe Angaben unter § 8 Abs. 1 dieser Satzung, ist die Kubatur und die Höhenlage des Gebäudes und damit die Lage innerhalb der Landschaft ausreichend bestimmt.

Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 mitzurechnen sind, wird angewendet. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen um bis zu 70 % überschritten werden. Diese erhöhte Anrechnung ergibt sich aus nachfolgenden Aspekten:

Es sollen Altenwohnungen errichtet werden. Hierfür sind barrierefreie Wege einzurichten. Kieswege und Beläge mit größeren Fugen sind hierfür nicht geeignet. Dies erfordert für die Wege und Stellplatzflächen ebene möglichst stufen- und fugenlose Oberbeläge, die einen höheren Versiegelungscharakter aufweisen. Der erhöhte Prozentsatz ist auch mit der Stellplatzsatzung der Stadt Füssen begründet, wonach statt den 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit hier 2 Stellplätze pro WE gefordert sind.

## 5.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Gebäude innerhalb des Plangrundstücks soll möglichst in Ost-West verlaufen, um die Sonnenenergie gut nutzen zu können. Das längere Gebäude steht parallel zum Ziegelberg und markiert den Hangfußbereich. Im südlichen Teil des Plangrundstücks sind 3 Einzelhäuser vorgesehen. Die jeweiligen Dachgeschosse treten teilweise hinter die Außenkante zurück. Hierdurch entsteht teilweise eine Attika und eine umlaufende schmale Dachterrasse. Die Dächer erhalten Sattel bzw. Walmdächer.

## 5.5 Gestaltung der Gebäude

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB. Unter anderem sind in § 8 Abs. 1 bis 7 der gegenständlichen Satzung Dachform, Dachneigung, Dachmaterial Dachfarbe, Solaranlagen auf den Dachflächen sowie Zaun, Werbeanlagen und Außengestaltung festgelegt. Wünschenswert ist, dass die Fassaden verputzt und hell gestrichen bzw. mit Holzschalungen ausgeführt werden. Einzelne Bereiche und Teilflächen können auch kräftigere Farben aufweisen. Ferner darf das Gelände mit weichen Erdböschungen und ohne Stützmauern den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

## 5.6 Garagen und Nebengebäude

Garagen bzw. die Überhausung der Tiefgaragenzufahrt sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) oder Linie gemäß Ziffer 15.3 der PlanzV zulässig. Dies gilt auch für die Abgrenzung der unterirdischen Tiefgarage.

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Für weitere Nutzungen gelten die Richtzahlen der Stellplatzsatzung der Stadt Füssen.

## 5.7 Erschließung

Das Plangebiet wird von Nordost über den Ziegelangerweg erschlossen. Von dem Grundstück Fl. Nr. 940 ist ein Geländestreifen an die Stadt abzutreten, dass der bisher ausgebaute Straßenquerschnitt entlang der nördlichen Grenze des Plangrundstücks bis an die westliche Ecke fortgeführt werden kann.

Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt in der nordöstlichen Ecke. Die sonstige innere Erschließung erfolgt über Fußwege innerhalb des Plangebietes. Diese Wege sind so gestaltet, dass die einzelnen Häuser von Rettungsfahrzeugen erreicht werden können.

## 5.8 Flächenbilanz

Das Plangebiet gliedert sich wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet	<u>4.824 m<sup>2</sup></u>
Davon nicht überbaute Grünflächen ohne Wege, Zufahrten und Stellplätze, die gärtnerisch als Hausgarten angelegt und bepflanzt bzw. begrünt werden = 2.306 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Verkehrsfläche, die von dem Grundstück Fl. Nr. 940 an die Stadt abzutreten ist	316 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	5.140 m <sup>2</sup>

Das Plangebiet weist somit eine Größe von rd. 0,5 ha auf.

## 7. Grünordnung

Unter Hinweis § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gleichwohl wird ein Grünordnungsplan erstellt und in den Bebauungsplan integriert.

Es handelt sich um eine bebaute Innenbereichsfläche mit hohem Versiegelungsgrad. Die Gebäude und versiegelten Flächen werden entfernt und das Grundstück baureif hergestellt. Nach der Errichtung der Gebäude mit Tiefgarage und Wegeverbindungen innerhalb der Wohnanlage wird das Grundstück mit Mutterboden aufgefüllt und als Hausgarten hergerichtet. Die Eingrünung erfolgt gemäß Darstellungen im Bebauungsplan mit heimischen Bäumen und Sträuchern.

Es gelten im übrigen die nachfolgend aufgeführten **Minimierungstatbestände**:

- Das Plangebiet wird nach insbesondere nach Westen und Süden mit Bepflanzungstreifen in einer Breite von 3 bis 7 m als private Grünfläche eingegrünt, die gemäß den Festsetzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m bepflanzt und mit Einzelbäumen überstellt wird.
- Die textlichen Festsetzungen zur Grundfläche, zur Oberflächenbefestigung der Zufahrten, Stellplätze und Hofräume sowie zur Freifächengestaltung zielen darauf hin, die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.
- Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Bei dem Gelände handelt es sich um ein Gewerbegrundstück mit starker Versiegelung.
- Auf der gesamten nicht überbauten Fläche von ca. 2.306 m<sup>2</sup> wird Grünland entstehen auf der Bäume und Büsche gepflanzt werden.

## **7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung**

### 7.1 Immissionsschutz

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen. Von diesen Orientierungswerten, die als Anhalt für die Beurteilung von Lärmimmissionen dienen, kann sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden.

Im vorliegenden Fall können folgende schalltechnischen Orientierungswerte zur Anwendung kommen:

Für allgemeine Wohngebiete            tagsüber 55,                    nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A).

#### Hinweis:

*Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.*

Der niedrigere Nachtwert in der vorgenannten Tabelle ist im gegenständlichen Plangebiet ohne Relevanz.

Im Plangebiet sind keine besonderen Anforderungen an den Immissionsschutz zu erkennen. Insofern werden auch keine besonderen Festsetzungen getroffen.

Das Plangebiet grenzt allerdings entlang der südlichen Grenze an betriebliche Anlagen der Deutschen Bahn an, die zur Bedienung des Bahnhofs Füssen täglich mit Zügen befahren werden. Dies führt zu Lärmimmissionen des Bahngeländes bzw. der Bahnlinie Marktoberdorf - Füssen auf die geplante Wohnbebauung.

Hierzu war eine schalltechnische Untersuchung veranlasst. Sie wurde durch die Firma Müller-BBM GmbH, Robert-Koch-Straße 11, 82152 Planegg / München, mit Bericht Nr. M83 725/1 vom 07.10.2009 durchgeführt. Das Ergebnis wird nachfolgend in der Zusammenfassung bekannt gegeben:

Das Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke Markt Oberdorf – Füssen. Eine schalltechnische Untersuchung (Müller-BBM Bericht M83 725/1 vom 07.10.2009) zeigt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowohl tags als auch nachts an allen Gebäuden, an allen Fassaden und in allen Etagen sicher eingehalten werden. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), die höher liegen als die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden sicher eingehalten.

Auch in den Freibereichen werden diese Anforderungen eingehalten.

Die ermittelten Maximalpegel bei Zugvorbeifahrten liegen jedoch mehr als 20 dB über den Beurteilungspegeln. Es sollte deshalb in der Bauausführung eine Dimensionierung der Fassadenbauteile nach der VDI-Richtlinie 2719 unter besonderer Beachtung der Maximalpegel und der erforderlichen ausreichenden Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern auf den Süd-, West- und Ostfassaden erfolgen.

Die südlichen drei Häuser liegen in einem Abstandsbereich zum nächstgelegenen Hauptgleis von ca. 30 m. Hier können Erschütterungseinwirkungen und sekundärer Luftschall (durch den Schienenfahrverkehr ausgelöste Erschütterungen, die sich über das Erdreich zu den Baukörpern ausbreiten und die Umfassungswände und -decken zu Schallabstrahlung anregen) nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Im Zuge der Bauausführung sollte durch Messungen vor Ort geprüft werden, ob die tatsächlichen örtlichen und betrieblichen Verhältnisse erhöhte Erschütterungen und/oder sekundäre Luftschallimmissionen erwarten lassen. Entsprechende Maßnahmen in der Bauausführung können dann getroffen werden.

Die vorgenannten Hinweise sind bei der Errichtung der Gebäude bzw. im Zuge der Erstellung der Baueingabepläne, auch wenn es sich um Freistellungsverfahren handelt, zu berücksichtigen.

## 7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung ist gemäß Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen. In Füssen ist ein Wertstoffhof vorhanden. Auf das Merkblatt des Landkreises Ostallgäu wird verwiesen. Das Grundstück ist an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür ist eine geeignete Einrichtung zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.

## 7.3 Altlasten

Im Plangebiet selbst befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen. Es sind auch keine Hinweise dafür gegeben, dass in dem gegenständlichen Gebiet umweltgefährdende Abfälle abgelagert wurden. Gleichwohl hat die Stadt Füssen in der Begründung bereits darauf hingewiesen, dass für die künftige Nutzung das bisherige Betriebsgelände der Firma Heizöl-Kuhn durch ein zertifiziertes Abbruch- und Recyclingunternehmen baureif hergerichtet werden muss.

# **8. Technische Infrastruktur, Erschließung**

## 8.1 Straßen / Verkehrsanbindung

Das Baugebiet wird über den Ziegelangerweg erschlossen.

## 8.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer werden über die bestehende Kanalisation an die Verbandskläranlage angeschlossen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Stadt Füssen. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

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

### 8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der E-Werke Reuthe. Das Plangebiet wird über die Ortsverteilung durch Erweiterung des 1-kV-Kabelnetzes gesichert mittels Erdkabel. Die vorhandenen Leitungen werden entsprechend erweitert.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten muss ein Spartengespräch stattfinden, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen.

Die Deutsche Telekom AG wird an dem Verfahren beteiligt. Rechtzeitige Abstimmung wird bei der Erschließung sichergestellt. Die Leitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

### 8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandinspektion des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen, siehe Merkblatt Anlage 2.

## **9. Bodenordnende Maßnahmen**

Die für die öffentliche Verkehrsfläche benötigte Fläche wird vermessen und an die Stadt entlang der nördlichen Grenze abgetreten. Weitere Bodenordnungsmaßnahmen oder eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

## **10. Kartengrundlage**

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

### Aufgestellt:

Marktoberdorf, 17.11.2009

**Stadt Füssen**  
Füssen, 02.12.2009

---

Gerhard Abt,  
Stadtplaner

Iacob  
Erster Bürgermeister