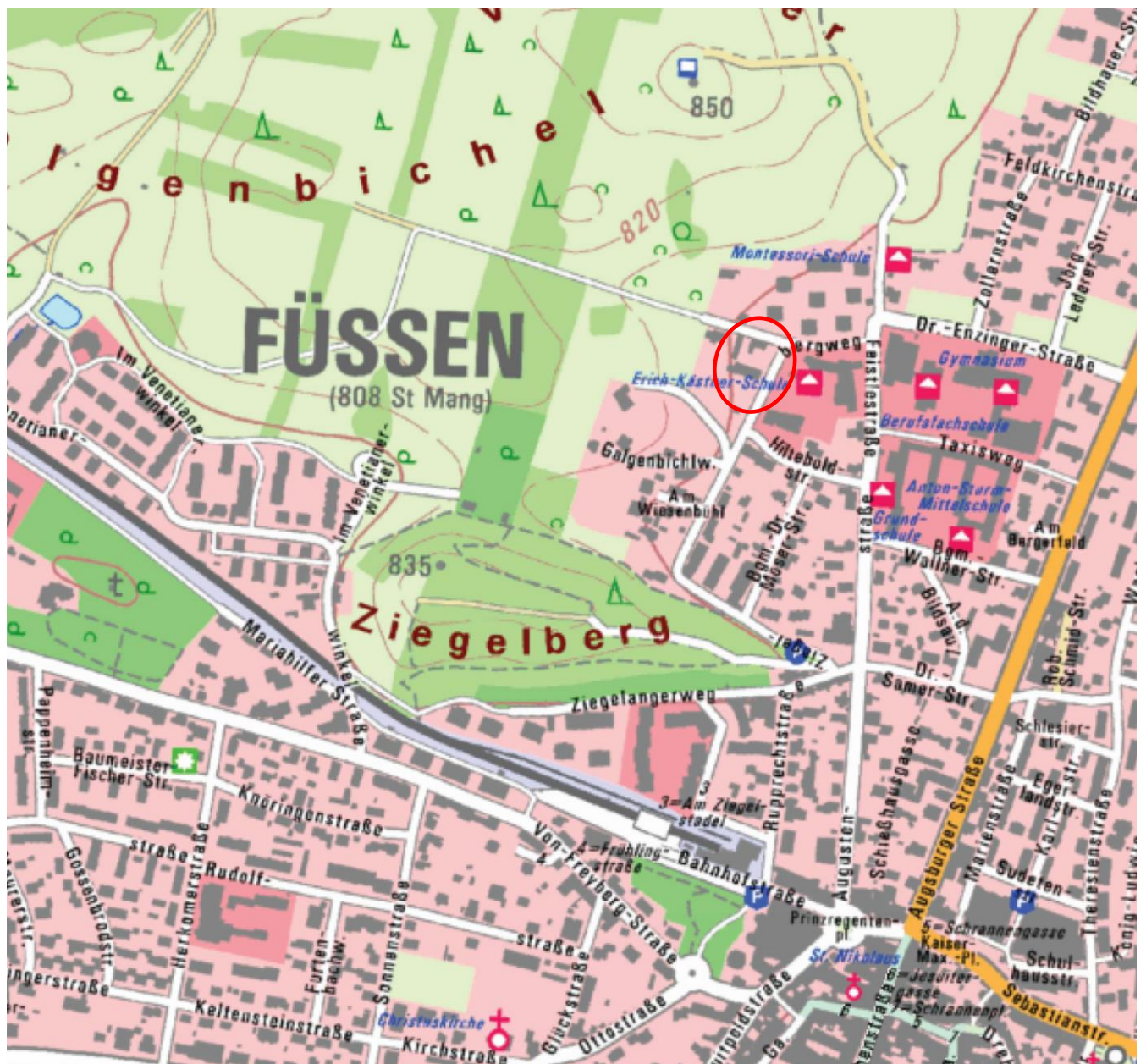


# STADT FÜSSEN



## SATZUNG über den Bebauungsplan N 74 - Ziegelbergweg Nordwest

Fassung vom: 18.05.2022



## RECHTSGRUNDLAGEN

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
<b>Planzeichenverordnung (PlanZV)</b>	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
<b>Bayerische Bauordnung (BayBO)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663)
<b>Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern</b>	i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) hat der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen in seiner öffentlichen Sitzung am 06.09.2022 den Bebauungsplan N 74 - Ziegelbergweg Nordwest im beschleunigten Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB als Satzung beschlossen.

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung N 74 - Ziegelbergweg Nordwest ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 18.05.2022 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

## § 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Bebauungsplan-Satzung N 74 - Ziegelbergweg Nordwest besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 18.05.2022
- Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 18.05.2022

### **§ 3      ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 91 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt.

### **§ 4      INKRAFTTRETEN**

Die Satzung über den Bebauungsplan N 74 - Ziegelbergweg Nordwest tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

# TEIL I: TEXTTEIL MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan N 74 - Ziegelbergweg Nordwest

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	<b>1.1 Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) 1 BauGB</b>
<b>WA</b>	1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	§ 4 BauNVO
	1.1.1.1 Zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, 3. Ferienwohnungen bei Haus Nr. 3.	§ 4 (2) BauNVO
	1.1.1.2 Nicht zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, 2. Schank- und Speisewirtschaften, 3. nicht störende Handwerksbetriebe, 4. Anlagen für sportliche Zwecke.	§ 1 (5) BauNVO
	1.1.1.3 Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Ausnahme siehe Ziffer 1.1.1.1 Nr. 3), 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Ausnahme siehe Ziffer 1.1.1.1 Nr. 3), 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im WA nicht zulässig.	§ 1 (6) 1 BauNVO
	<b>1.2 Maß der baulichen Nutzung</b> (* Zahlenwerte sind Beispielwerte)	<b>§ 9 (1) 1 BauGB</b>
<b>V *</b>	1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse gem. Planeintrag	§ 16 (2) 3 BauNVO § 20 (1) BauNVO
<b>GRZ 0,4</b>	1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl  Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 - bei baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
<b>GFZ 1,2 *</b>	1.2.3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl	§ 16 (2) 2 BauNVO / § 20 (2) BauNVO

GH 12,85 \*

- 1.2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH gem. § 16 (2) 4 BauNVO  
Planeintrag § 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika.

Bei **Haus 1** darf die höchstzulässige Gebäudehöhe mit leicht aufgeständerten Photovoltaikanlagen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m überschritten werden.

Bei **Haus 2** darf die höchstzulässige Gebäudehöhe mit untergeordneten technischen Anlagen / technische Aufbauten / Sauna / Swimmingpool mit Einhausung / Photovoltaikanlagen bis zu einer Höhe von max. 3,40 m über 1/3 der Deckenfläche des 3. Geschosses überschritten werden.

An der West- und Ostseite ist ein Abstand von mindestens 3 m zum seitlichen Rand des Gebäudes einzuhalten.

- 1.3 Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB**  
(\* Zahlenwerte sind Beispielwerte)

EFH \*  
797,65

- 1.3.1 Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN gem. Planeintrag

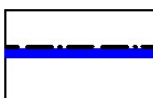
Überschreitungen der EFH sind bis zu 0,50 m zulässig.  
Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

- 1.4 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB**

0

- 1.4.1 offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

- 1.5 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB**



- 1.5.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO

Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen sind zulässig.

- 1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO  
i.V.m.§§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO

**1.6 Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB**

Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO:  
Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den privaten Grundstücken zu dulden. Dasselbe gilt auch für Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen.



**1.7 Flächen für Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB**

Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze sowie Fahrradabstellflächen und Flächen für Müll sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

**1.8 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**



**1.8.1 Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage § 9 (1) 11 BauGB**

**1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme erforderlicher Umspannstationen unterirdisch zu führen.

**1.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB § 9 (1) 25 BauGB**

**1.10.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB**

- Baufeldfreimachung und – soweit noch erforderlich – Rodung von Gehölzen in der vogelbrutfreien Zeit (01.10. – 28.02.)
- Insektenfreundliche Ausführung der Beleuchtung (warmweißer Farbton), sowie Ausrichtung nach unten. Eine Beleuchtung der an das Plangebiet angrenzenden Offenlandflächen ist zu vermeiden.
- Abgrenzung des Plangebiets während der Bauphase nach Norden, Westen und Süden mit einem Amphibienschutzzaun, sodass mögliche Individuen nicht aus den angrenzenden Flächen in den Baustellenbereich einwandern können.

## 1.10.2 Pflanzlisten

Die nachfolgend aufgelisteten Bäume sind als Einzelbaumpflanzungen in mindestens der angegebenen Qualität zu pflanzen.

Großbäume (H 3xv m. B. 18-20):

Tilia cordata	Winter-Linde
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fagus silvatica	Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Obstbäume (Hochstamm): Apfel, Birne, Zwetschge

Bäume:

Abies alba	Weißtanne
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus silvatica	Rot-Buche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

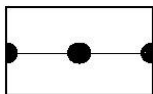
Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (giftig!)
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## 1.11 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



- 1.11.1 Planbereich § 9 (7) BauGB  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



- 1.11.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

### 1.11.3 Nutzungsschablone

#### Füllschema der Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6
örtliche Bauvorschriften	
1	

- 1 – Art der baulichen Nutzung  
2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse  
3 – höchstzulässige überbaubare Grundfläche (GR) in m<sup>2</sup>  
4 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH  
5 – höchstzulässige Geschoßflächenzahl  
6 – Bauweise

- 1 – Dachform / Dachneigung

## **2. Örtliche Bauvorschriften**

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Stadt im Rahmen der BayBO Art. 81 folgende örtliche Bauvorschriften:

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen Art. 81(1)1 BayBO**

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

Garagen und Nebengebäude müssen in Material und Farbgebung dem Hauptgebäude entsprechen. Ausnahmen sind zulässig, wenn sie städtebaulich vertretbar sind.

### **2.2 Dachform / Dachneigung Art. 81(1)1 BayBO**

Zulässig für die Hauptgebäude sind Flachdächer und geneigte Dächer. Dachform und Dachneigung gem. Planeintrag.

Für Carports, Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer und geneigte Dächer mit Dachneigungen von 0° bis 38° zulässig.

### **2.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen Art. 81(1)5 BayBO**

Innerhalb der Baugrundstücke sind für Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden.

Die Bauherren verpflichten sich, die nicht für Gebäude oder Zufahrten, Wege und Lagerflächen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu pflegen. Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist daher nicht zulässig. Die Anlage einer Kiesrollierung um die Außenwände von Gebäuden als Spritzschutz und gegen Einstau von Feuchtigkeit ist hiervon ausgenommen.

### **2.4 Stellplatznachweis Art. 81(1)4 BayBO**

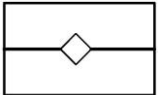
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Füssen in der jeweils gültigen Fassung.



Es gilt die Kinderspielplatzsatzung der Stadt Füssen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen in der jeweils gültigen Fassung.

### 3. Hinweise

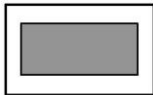
#### 3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



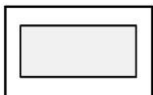
vorhandene Grundstücksgrenzen



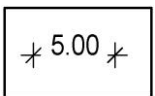
Flurstücknummern (beispielhaft)



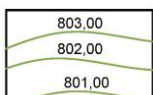
vorhandene Haupt- und Nebengebäude



geplante Gebäude



Maßlinie (beispielhaft)



vorhandene Geländehöhen in m über NN (beispielhaft)

#### 3.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Etwaige erforderliche Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers. Kabeltrassen sind in der Breite von je 2,5 m links und rechts der Versorgungskabel grundsätzlich von Baumpflanzungen frei zu halten.

#### 3.3 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen.

#### 3.4 Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Bandschichten) angetroffen werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege

unverzöglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

### **3.5 Hinweise zu Photovoltaik- und Solarthermie-Kollektoren**

Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen.

### **3.6 Feuerbrand**

Es wird davon abgeraten, in den Gärten Gehölze und Bäume zu pflanzen, die als Zwischenwirt für die Feuerbrand-Erkrankung im Obst- und Gartenbau gelten und in der Feuerbrandverordnung aufgeführt sind (BGBl. I. 1985 S. 2551 oder Gartenfachberatung beim Landratsamt). Das sind alle Arten und Sorten von Sorbus (Mehl-/Vogelbeere), Crataegus (Rot-/Weiss-Dorn), Chaenomeles (Zierquitten), Mespilus (Mispel), Pyracantha (Feuerdorn) und Cotoneaster (Felsen-/Kriechmispel).

### **3.7 Hangwasser**

Das Planungsgebiet liegt unterhalb eines Hangbereichs. Bei der Erschließungsplanung und der Planung des Bauvorhabens ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten.

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 deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene sollte wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

Des Weiteren wird empfohlen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, 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.

Neue kostenlose Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“  
Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes  
Regenwassermanagement in Bayern:

[https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv\\_wasser\\_018.htm](https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm)

„grüne & blaue Infrastruktur“ / Multifunktionale Flächen

Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung:

[www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de) (unter Umwelt- und Verbraucherschutz)

[https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_88\\_umgang\\_mit\\_regenwasser.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf)

### **3.8 Landwirtschaft**

Die von der Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen

Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen entstehenden Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Geruch sind unvermeidlich und müssen geduldet werden. Dazu gehört die Ausbringung von organischem Dünger, die Weideviehhaltung und die Futterernte.

### **3.9 Schulbetrieb**

Im westlichen Bereich des Grundstücks der Sonderpädagogischen Förderschule (Fl.Nr. 1335) befindet sich darüber hinaus eine Sportanlage (Tartanplatz). Sofern die Nutzung nicht ausschließlich dem Schulbetrieb dient bzw. den dortigen Schülern vorbehalten ist, und dieser öffentlich genutzt werden kann (z.B. öffentlich zugänglich, keine Einzäunung, öffentliche Veranstaltungen o.ä.) wären die Emissionen der außerschulischen Nutzung nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV zu beurteilen und entsprechend zu berücksichtigen.

## **4. Anlagen zum Bebauungsplan**

- 4.1 Lageplan zu den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 18.05.2022
- 4.2 Begründung in der Fassung vom 18.05.2022

## **TEIL II: BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan N 74 - Ziegelbergweg Nordwest

### **INHALT:**

- 1.** Räumlicher Geltungsbereich
- 2.** Räumliche und strukturelle Situation
- 3.** Bestehende Rechtsverhältnisse
- 4.** vorbereitende Bauleitplanung (FNP)
- 5.** Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB / Verfahren
- 6.** Generelle Ziele der Planung
- 7.** Auswirkungen der Planung
  - 7.1** Verkehr
  - 7.2** Versorgung und Entsorgung
  - 7.3** Auswirkungen auf das Klima
  - 7.4** Artenschutz
- 8.** Altlasten
- 9.** Begründung der textlichen Festsetzungen
  - 9.1** Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 9.2** Örtliche Bauvorschriften
- 10.** Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1+2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1+2 BauGB
- 11.** Anlagen

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von 3.860 m<sup>2</sup> mit dem Flurstück Nr. 2640 und einer Teilfläche von Flurstück Nr. 2637, Gemarkung Füssen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die Wegefläche, Flurstück Nr. 2641/3,
Im Osten	durch die öffentliche Verkehrsfläche Ziegelbergweg,
Im Süden	durch das Flurstück Nr. 2633,
Im Westen	durch die westliche Teilfläche von Flurstück Nr. 2637.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION



Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Füssen, westlich des Ziegelbergweges.

Gegenwärtig befindet sich auf dem nördlichen Grundstück eine gemischt genutzte Bebauung. Diese Bebauung soll abgebrochen werden. Der südliche Bereich stellt eine Grünfläche dar.

Das Gelände steigt im südwestlichen Bereich, außerhalb des Planbereichs, um ca. 6 m nach an.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.

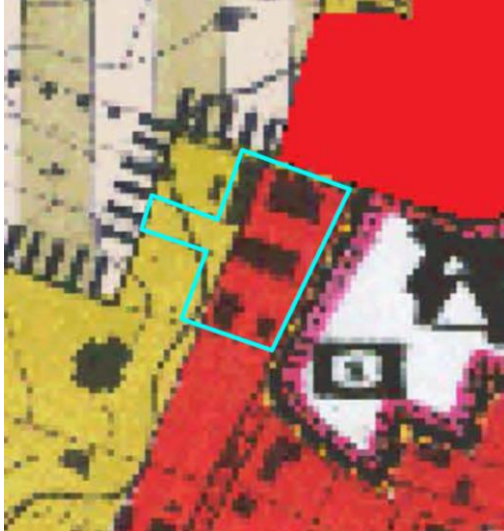
Die Grundstücke im Plangebiet sind im Privatbesitz.

## 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich im nördlichen Bereich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und im südlichen Bereich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

#### 4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Füssen stellt innerhalb des Planbereichs „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche“ dar. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes soll im Rahmen der Berichtigung an die geplante Nutzung einer „Wohnbaufläche“ angepasst werden.



Lageplan - Flächennutzungsplan / Ausschnitt  
(unmaßstäblich)

#### 5. PLANERFORDERNIS NACH § 1 ABS. 3 BAUGB / VERFAHREN

Die Grundstückseigentümer der beiden Flurstücke im Plangebiet möchten entlang des Ziegelbergweges je ein Mehrfamilienhaus mit gemeinsamer Tiefgaragenzufahrt errichten. Darüber hinaus ist im rückwärtigen Bereich des nördlichen Grundstückes ein weiteres 2-geschossiges Wohnhaus angedacht.

In Füssen ist eine stetige Nachfrage nach Wohnstandorten gegeben. Zur Deckung des aktuellen Bedarfs an Wohnbauflächen begrüßt die Stadt die beabsichtigte Verdichtung der beiden Grundstücke durch Wohnbebauungen. Die geplante Bebauung schließt östlich und nördlich an bereits vorhandene Wohnbebauungen an.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung dieser Wohngebäude geschaffen werden.

##### **§ 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im nördlichen Planbereich erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Der nördliche Planbereich ist durch die vorhandene gemischt genutzte Bebauung geprägt. In Anbetracht des Bebauungszusammenhanges ist § 13 a BauGB anwendbar.

##### **Durchführung im beschleunigten Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Voraussetzung hierfür ist, dass im Geltungsbereich des Plangebietes eine

zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die insgesamt kleiner als 2,0 ha ist. Das ist hier gegeben.

### **§ 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**

Der Bebauungsplan für den südlichen Planbereich darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 1,0 ha, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese Voraussetzungen erfüllt der südliche Bereich des Bebauungsplanes N 74 - Ziegelbergweg Nordwest.

Der Bebauungsplan schließt im Osten und Norden an bestehende Wohnbauflächen an, wodurch die Außenbereichsflächen im **beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB** überplant werden können.

### **Durchführung im beschleunigten Verfahren**

Das beschleunigte Verfahren ist gem. § 13 a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung der Grundstücke sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Gründe gegeben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenfalls sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgt in Form einer artenschutzrechtlichen Einschätzung.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen wird dennoch eine zweistufige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Darüber hinaus wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen hat in öffentlicher Sitzung am 07.09.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren N 74 - Ziegelbergweg Nordwest gefasst.

## **6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Einbindung einer Bebauungs- und Siedlungsstruktur an den bestehenden Ortsrand unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsstruktur und der vorherrschenden Topographie.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende, weitere grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzungen einer höchstzulässigen überbaubaren Grundfläche (GR) in m<sup>2</sup>
- Festsetzungen höchstzulässiger Gebäudehöhen (GH)
- Generell offene Bauweise für Gebäudelängen bis 50 m

## **7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Erschließung**

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes, der beiden Mehrfamilienhäuser erfolgt von Osten, vom Ziegelbergweg aus. Das kleinere, rückwärtige Wohngebäude soll über den nördlich verlaufenden Weg erschlossen werden.

Die erforderlichen Stellplätze sollen überwiegend jeweils in einer Tiefgarage nachgewiesen werden, mit einer gemeinsamen Tiefgaragenzufahrt vom Ziegelbergweg aus. Im Norden sind weitere Carports / Garagen / Stellplätze angedacht.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Das von den Dachflächen und von den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser soll in den vorhandenen Regenwasser-Kanal eingeleitet werden. Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.

### **7.3 Auswirkungen auf das Klima**

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Füssen, westlich des Ziegelbergweges.

Bei dem Plangebiet handelt es sich teils um bebaute Flächen, teils um Grünflächen.

Durch die Neubebauungen werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Klima leisten, von der Planung nicht betroffen.

Im Rahmen der Neubebauungen werden ebenfalls die Anforderungen des GebäudeEnergieGesetzes (GEG) zugrunde gelegt.



## Artenschutz

(siehe Anlage: **Artenschutzrechtliche Beurteilung**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 19.11.2021)

Fazit:

Zur Vermeidung eines Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durch die geplante Bebauung der Vorhabensfläche sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung umzusetzen:

- Baufeldfreimachung und – soweit noch erforderlich – Rodung von Gehölzen in der vogelbrutfreien Zeit (01.10. – 28.02.)
- Insektenfreundliche Ausführung der Beleuchtung (warmweißer Farbton), sowie Ausrichtung nach unten. Eine Beleuchtung der an das Plangebiet angrenzenden Offenlandflächen ist zu vermeiden.
- Abgrenzung des Plangebiets während der Bauphase nach Norden, Westen und Süden mit einem Amphibienschutzzaun, sodass mögliche Individuen nicht aus den angrenzenden Flächen in den Baustellenbereich einwandern können.

## 8. ALTLASTEN

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 Abs. 5 BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

## 9. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

#### **Art der baulichen Nutzung**

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzungen ein **Allgemeines Wohngebiet** (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des gesamten Plangebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen im **Allgemeinen Wohngebiet** – Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Ferienwohnungen bei Haus Nr. 3 - soll den angrenzenden Wohnnutzungen als auch der geplanten Nutzung Rechnung getragen werden.

Durch den Ausschluss von - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetrieben und Anlagen für sportliche Zwecke sollen Störungen der geplanten Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist erforderlich, da diese

Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung werden primär im Stadtzentrum von Füssen konzentriert und kommen somit für diesen Bereich im Weiteren ebenfalls nicht in Betracht.

Der Charakter des Allgemeinen Wohngebietes bleibt durch die vorgenannten Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er die Zahl der Vollgeschosse, eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH) festsetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung in diesem Bereich erzielt werden.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden, bei Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Öffentliche und nachbarliche Belange werden dadurch nicht beeinträchtigt.

### **Höhenlage der Gebäude**

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an dem vorhandenen Gelände.

### **überbaubare Grundstücksflächen**

In Anbetracht der geplanten Bebauung wird im Plangebiet eine „offene Bauweise“ festgesetzt. Die Festsetzung einer **offenen Bauweise** beschränkt die Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Geringfügige Überschreitungen durch Terrassen und Balkone sind zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

**Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen** sind Zufahrten und Wege sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1+2 BauNVO zulässig.

### **Verkehrsflächen**

Im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt wird eine **Ein- und Ausfahrtbereich** festgesetzt.

### **Flächen für Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze**

Die Anordnung der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

### **Versorgungsleitungen**

Geplante Versorgungsleitungen sind alle unterirdisch zu führen.

### **Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz**

Auf den beiden Grundstücken werden zur Eingrünung einzelne Baumstandorte auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen vorzusehen.

### **Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung**

In Abhängigkeit der geplanten Bebauung sind die unterschiedlichen Nutzungen durch entsprechendes Planzeichen voneinander abgegrenzt.

## **9.2 Örtliche Bauvorschriften**

Die Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen und Dachneigungen** lassen Flachdächer und geneigte Dächer zu, in Anlehnung an die angrenzenden Baustrukturen in diesem Bereich.

Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Bodenschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Bei den Bauvorschriften zum **Stellplatznachweis** und **Spielplätzen** gelten die jeweils gültigen Satzungen der Stadt Füssen. Die beiden Satzungen können bei Bedarf auf der Homepage der Stadt eingesehen werden.

## **10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1+2 BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 ABS. 1+2 BAUGB**

Am 07.09.2021 hat der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan N 74 - Ziegelbergweg Nordwest gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 11.10.2021 bis 11.11.2021 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 07.12.2021 hat der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan N 74 - Ziegelbergweg Nordwest gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 14.01.2022 lag der Bebauungsplan vom 24.01.2022 bis 25.02.2022 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf Grund von Änderungen in der Planung hat der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen in öffentlicher Sitzung am 05.04.2022 den erneuten Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan N 74 - Ziegelbergweg Nordwest gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 26.04.2022 lag der Bebauungsplan vom 03.05.2022 bis 17.05.2022 zur erneuten öffentlichen Einsichtnahme aus. Die Beteiligung der Behörden erfolgte parallel.

Auf Grund von Anpassungen der Planung wegen extremer Hochwasserereignisse hat der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen in öffentlicher Sitzung am 07.06.2022 den 3. Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan N 74 - Ziegelbergweg Nordwest gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 22.06.2022 lag der Bebauungsplan vom 22.06.2022 bis 17.05.2022 zur 3. öffentlichen Einsichtnahme aus. Die Beteiligung der Behörden erfolgte parallel.

## 11. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Grundstück Haus 1 + 2	ca. 3.325 m <sup>2</sup>
<u>Grundstück Haus 3</u>	<u>ca. 535 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche:	3.860 m <sup>2</sup>

## 12. ANLAGEN

### 12.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 19.11.2021

## VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan N 74 - Ziegelbergweg Nordwest

1. Aufstellungsbeschluss durch den Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 07.09.2021
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.09.2021
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 01.10.2021
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden vom 11.10.2021 bis 11.11.2021
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss durch den Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am 07.12.2021
2. Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und 2. Auslegungsbeschluss durch den Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am 05.04.2022
3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und 3. Auslegungsbeschluss durch den Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am 07.06.2022
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am 14.01.2022
- Bekanntmachung der 2. öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB am 26.04.2022
- Bekanntmachung der 3. öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB am 22.06.2022
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 07.12.2021 gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 24.01.2022 bis 25.02.2022
2. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 29.03.2022 gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 03.05.2022 bis 17.05.2022
3. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 18.05.2022 gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 22.06.2022 bis 15.07.2022
8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss durch den Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 10 BauGB am 06.09.2022

## AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 06.09.2022 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Füssen, den

Maximilian Eichstetter  
(Erster Bürgermeister)

---

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des  
Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung

am .....

Der Bebauungsplan liegt ab der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung  
im Rathaus der Stadt Füssen, Stadtplanung & Bauverwaltung, Lechhalde  
3, 87629 Füssen, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns  
Einsicht bereit.

Stadt Füssen, den

Maximilian Eichstetter  
(Erster Bürgermeister)