

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

**Bebauungsplan N 8 – In der Bildsaul, dritte Änderung**

# **Stadt Füssen**

## **Landkreis Ostallgäu**

### **Bebauungsplan N 8 – In der Bildsaul, dritte Änderung**

im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

#### **Inhalt**

##### **Satzung**

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

##### **Begründung**

##### **Auftraggeber:**

Stadt Füssen  
Lechhalde 3  
87629 Füssen,

##### **Planung:**

abtPlan  
Büro für kommunale Entwicklung  
Am Ruderatsbach 1  
87616 Marktoberdorf

##### **Grünordnung:**

Dipl.-Ing. Univ. Helmut Rösel  
Landschaftsarchitekt Universitätsdozent  
Brunnener Str. 12  
86511 Schmiechen  
Tel./ Fax 08206/1873

## Stadt Füssen

## Landkreis Ostallgäu

### Satzung der Stadt Füssen für den Bebauungsplan N 8 – In der Bildsaul, dritte Änderung

#### Aufgrund

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

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Stadt Füssen **den Bebauungsplan N 8 – In der Bildsaul, dritte Änderung** als Satzung.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Umgriff der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 1373 TF, 1386 TF und 1386/1 Gemarkung Füssen mit einer Fläche von 0,67 ha.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und der Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung nach Planzeichenverordnung, jeweils in der Fassung vom 03.09.2013. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 03.09.2013 beigelegt.

### § 3 Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich der dritten Änderung wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.
2. Zulässig sind:
  - Wohngebäude,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen für dauernd wechselnden Personenkreis,
  - Räume für freie Berufe und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben einschließlich Mitarbeiter im Sinne des § 13 BauNVO.
3. Ausnahmsweise zulässig sind:
  - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen.
4. Unzulässig sind:
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
  - sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

#### **§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundfläche bzw. die Grund- und Geschossflächenzahl, durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und durch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Planeintragung und § 8 Ziffer 1 dieser Satzung.
2. Die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.
3. Die zulässige talseitige Wandhöhe beträgt bei dem geplanten Gästehaus maximal 6,80 m und bei dem geplanten Wohnhaus maximal 8,60 m. Die Wandhöhe wird gemessen von OK natürlich gewachsenem Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

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

1. Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Bei dem bestehendem Gästehaus Augsburgstraße gilt Einzel- und Doppelhaus.
2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt, teilweise auch durch das Planzeichen 15.3 der PlanZV für Nebengebäude.
3. Die Stellung der Gebäude ist durch die in der Planzeichnung eingetragene Gebäuderichtung (Firstrichtung) vorgeschlagen.
4. Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen gelten die Regelungen über Abstandsflächen entsprechend der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

#### **§ 6 Garagen**

1. Garagen/Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bzw. der durch das Planzeichen 15.3 der PlanZV bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Stellplätze können auch außerhalb der vorgenannten überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze, pro Ferienwohnung mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.

#### **§ 7 Grünordnung**

1. Die durch die geplante Bebauung (Baubetrieb) beschädigte Grünfläche ist wieder in landschaftsgerechter Art und Weise herzustellen. Die beschädigten Obstbäume sind wieder herzurichten und bei Bedarf durch neue Bäume zu ersetzen.
2. Für die privaten Grünflächen besteht eine Pflanzbindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten. Pro Planzeichen für Sträucher sind mindestens 10 Sträucher zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Standorte mit Pflanzbindung können sich geringfügig verschieben. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.
3. Dabei sind folgende Arten und Mindestqualitäten der Bäume und Sträucher einzuhalten:  
Pflanzgüte für Bäume:  
Hochstamm zweiter Wuchsordnung, 3 x verpflanzt, STU 14-16, mit Ballen.  
Pflanzgüte für Obstbäume:  
Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m und Halbstamm Kronenansatz 1,20.

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

Die Straucharten können aus nachfolgender Liste ausgewählt werden:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avelana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa spec.	Wildrosen
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

(2) Bäume 2. Wuchsklasse

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

sowie

<u>Obstbäume</u>	- standortgerechte Hochstammsorten
	- Apfel: Kaiser Wilhelm / Maunzenapfel Wettringer Taubenapfel
	- Birne: Gute Graue / Oberösterreichische Weinbirne, Alexander Lucas
	- Zwetschge: Hauszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

4. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

## § 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

1. Für die bauliche Gestaltung der Gebäude gelten folgende Bestimmungen:

Gebietsteil	Firsthöhe maximal.	Wandhöhe, talseitig maximal	Dachform	Dachneigung	Bauweise
Geplantes Wohnhaus	805,49 müNN bzw. 8,10 m OKFFEG bis First	8,60 m	SD	21° - 28°	E, o,
Geplantes Gästehaus	805,00 müNN	6,80 m	SD	21° - 28°	E, o,

### Erklärungen:

E = Einzelhausbebauung, o = offene Bauweise,

SD = Satteldach, Quergiebel zulässig,

Die Firsthöhe wird definiert als senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) bis OK First bzw. als festgesetzte Zahl in Meter über NN.

Die Wandhöhe wird gemessen von OK natürlich gewachsenem Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

2. Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligen Dachziegel zu erfolgen. Quergiebel und Gauben sind bei Satteldach ab 23° zulässig. Die Länge der Dachaufbauten dürfen nur maximal 1/2 der Gebäudelänge betragen. Dachüberstände am Giebel und der Traufe müssen mindestens 70 cm tief sein. Die Traufen sind in ortsüblicher Ausführung auszubilden.

3. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit einem vorwiegend hellen Anstrich zugelassen; kräftige Farben sind in Teilbereichen zulässig; desgleichen Bauteile aus Holz. Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten.
4. Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom und Telekommunikationsanlagen und dergleichen sind nicht zulässig.
5. Solar- und Kollektoranlagen sind bündig aufzubringen. Aufgeständerte Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.
6. Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen:  
Es sind nur die für die Errichtung der Gebäude erforderlichen Abgrabungen zulässig. Für das geplante Wohngebäude kann das Gelände mit weichen Erdböschungen oder mit geländetypischem Verbau den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

## **§ 9 Einfriedungen / Oberflächenwasser**

1. Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 0,80 m Höhe beschränkt, wobei die Materialien dem ortsüblichen Bild anzupassen sind. Zum Erdreich ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.
2. Die oberirdischen Stellplätze sind in wassergebundener Decke oder mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, z. B. Schotterrassen, Rasenfugenpflaster.
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.
4. Der Bauherr hat bezüglich des Hangwassers aus dem nördlich bzw. nordwestlich angrenzenden Wiesengelände selbst zu sorgen, z. B. durch den Einbau einer Rigole, wasserdichter Keller und dergleichen.

## **§ 10 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. Abfallvermeidung, Abfallverwertung Abfallentsorgung**

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

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.

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.

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

Hinweis: Bei dem Eigentümerweg, Fl. Nr. 1373, handelt es sich um eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche. Für die Müllentsorgung und die Schneeräumung sind die Eigentümer verantwortlich.

### **3. Wild abfließendes Wasser**

In Hangsituationen ist möglicherweise mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Es ist deshalb an Gebäuden und Erschließungsstraßen bauliche Sicherheitsvorkehrungen eigenverantwortlich zu prüfen und zu treffen. Es wird empfohlen, dass die Gebäude mit wasserdichten Kellern („wasserdichte Wanne“) ausgebildet werden.

### **4. Bodenschutz**

**Altlasten:** Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen, befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

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

### **5. Immissionsschutz Landwirtschaft**

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unvermeidlich und müssen deshalb nach § 936 BGB hingenommen werden.

## **§ 11 Inkrafttreten/Außerkräfttreten**

Gemäß § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan N 8 – In der Bildsäule, dritte Änderung mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft; gleichzeitig tritt der bestehende Bebauungsplan in diesem Bereich Außer Kraft.

Füssen,  
Stadt Füssen

---

lacob  
Erster Bürgermeister

# **B e g r ü n d u n g**

## **1. Veranlassung**

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes N 8 – In der Bildsaul sollen ein weiteres Wohnhaus und ein Gästehaus errichtet werden. Für das geplante Wohnhaus ist eine geringfügige Erweiterung des Bebauungsplanes nach Westen erforderlich, weil die überbaubare Fläche über den Geltungsbereich hinausreicht. Die Ausdehnung ist auf dieses eine Wohnhaus beschränkt und kann aufgrund des westlich ansteigenden Geländes keine weitere Ausdehnung mehr erfahren. Die konkrete Bestimmung der baulichen und sonstigen Nutzung und damit die Abgrenzung zum Außenbereich erfolgt nach dem gegenständlichen Bebauungsplan. Dies ist im vorliegenden Fall auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die bestehende Flucht zum Gebäude auf Fl. Nr. 1386 im Norden wird nicht überschritten.

Das geplante Gästehaus kann innerhalb des gültigen Bebauungsplanes durch die Ergänzung der bestehenden Baugrenze nach Westen zwischen den Wohnhäusern Augsburgs Straße 35 und Bildhauer-Sturm-Straße 10 errichtet werden. Die bestehende private Verkehrsfläche mit Anschluss an die Augsburgs Straße wird teilweise einbezogen, weil hier noch 5 Stellplätze errichtet werden sollen. Der Privatweg wird öffentlich gewidmet und gilt somit als öffentliche Verkehrsfläche gemäß Bayerischem Straßen- und Wegegesetz. Er erschließt derzeit den vorgenannten Betrieb mit Ferienwohnungen und Pferdehaltung bzw. Pferdepension, Augsburgs Straße 35 bis 37. Die von dem vorgenannten Betrieb begonnene Entwicklung zur Vermietung von Ferienwohnungen soll in der vorgenannten Baulücke östlich dem Haus Augsburgs Straße 35 mit einem Neubau - Gästehaus für maximal 5 Ferienwohnungen - weiterentwickelt werden. Zusätzlich soll ein Wohngebäude am südwestlichen Grundstücksrand errichtet werden. Die vorhandenen 10 Ferienwohnungen sollen modernisiert werden. Es werden immer mehr Ferienwohnungen für Radwanderer nachgefragt. Für die Unterbringung dieser Fahrräder mit Werkstatt, Waschplatz und sonstige Gerätschaften zur Bewirtschaftung des Grundstücks sowie die Wertstoffbehälter soll ein Nebengebäude in Holzbauweise errichtet werden.

Für diesen Planbereich wird das Verfahren der beschleunigten Innenentwicklung 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 wird das bestehende Allgemeine Wohngebiet ergänzt. Soweit erforderlich, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

## **2. Geltungsbereich**

Das Plangebiet der dritten Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes N 8 – In der Bildsaul umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 1373 Eigentümerweg, 1386 TF und 1386/1 Gemarkung Füssen. Der räumliche Geltungsbereich ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet ist 0,67 ha groß.

## **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm, 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 sich die Änderung des Bebauungsplans im Wesentlichen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes N 8 befindet und nur ein weiteres Wohnhaus über die nordwestliche Grenze des bestehenden Plangebietes hinausreicht, kann davon ausgegangen werden, dass bei der Darstellung der Siedlungsfläche die Ziele der Raumordnung beachtet werden und hier keine Verletzung von zu beachtenden Zielen der Raumordnung festzustellen sein wird. Mit der geringfügigen Erweiterung entlang des nördlichen Randes des bestehenden Bebauungsplanes wird lediglich der vorgenannte Eigentümerweg einbezogen, an dem weitere Stellplätze eingerichtet werden sollen.

### 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 als Wohnbaufläche dargestellt. Die geringfügige Überschreitung wird gelegentlich korrigiert.

## **4. Lage und Bestand**

Die Baulücke zwischen dem bestehenden Gästehaus und dem Wohnhaus Bildhauer-Sturm-Str. 10 wird derzeit als Garten und Grünfläche genutzt. Der übrige südwestlich und westlich einbezogene Bereich wird als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Der bestehende Gehölzbestand mit einigen Obstbäumen erhalten werden. Einig Bäume und Sträucher werden durch die geplante Baumaßnahme beeinträchtigt bzw. müssen entfernt werden. Hierfür wird innerhalb des Plangebietes insbesondere in der nordwestlichen Ecke Ersatz geschaffen.

Für das Plangebiet wurde eine tachymtrische Geländeaufnahme veranlasst. Das Gelände liegt im Bereich der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung auf Höhe 795 bis 796 müNN. Nach Westen steigt das Gelände bis auf einen Zwischenhöhenpunkt auf 808 müNN an. Darüber hinaus steigt das Gelände nach Westen noch weiter an.

Die Erschließung ist über die Augsburger Straße und den zum Anwesen Fl. Nr. 1386 und 1386/1 bestehenden Eigentümerweg, Fl. Nr. 1373, sichergestellt. Dieser Eigentümerweg wird noch i. S. v. Art. 55 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Hierüber ist auch die Erschließung für die beiden geplanten Häuser gesichert. Die bestehenden Parkplätze werden mit benutzt. Fehlende Stellplätze werden entlang des vorgenannten Weges noch geschaffen.

Aufgrund der westlich anschließenden Hanglage ist teilweise mit sogenanntem wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Das Areal wird als Grünland genutzt. Hierauf ist bei der weiteren Planung, insbesondere bei der Realisierung des geplanten Wohngebäudes zu achten. Das Hangwasser ist vor dem geplanten Gebäude innerhalb des eigenen Grundstücks, Fl. Nr. 1386 Teilfläche und 1368/1, aufzufangen und schadlos zur Versickerung zu bringen.

Der Betrieb auf Fl. Nr. 1386 und 1386/1 wird als Pferdebetrieb und die Vermietung von Ferienwohnungen an wechselnden Personenkreis betrieben. Neben einigen eigenen Pferden stehen Boxen für Feriengäste die Ihre Pferde während der Urlaubszeit mitbringen, oder für externe Pferde zur Verfügung. Die Fütterung erfolgt weitgehend auf eigener Futtergrundlage. Die Pflege und Fütterung der Pferde erfolgt durch den Betrieb auf Fl. Nr. 1386.

## **5. Planung**

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Es soll das allgemeine Wohngebiet beibehalten bzw. geringfügig erweitert werden. Es wird insofern ein WA-Gebiet gemäß 4 BauNVO festgesetzt werden. Es sollen alle Nutzungen zugelassen sein, die dem Wohnen und dem Betrieb der Ferienwohnungen dienen und ganz allgemein das Fremdenverkehrskonzept der Stadt Füssen unterstützen. Daher sind gemäß § 3 Ziffer 2 zulässig:

- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen für dauernd wechselnden Personenkreis,
- Räume für freie Berufe und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben einschließlich Mitarbeiter im Sinne des § 13 BauNVO.

Ferner sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen

- 
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen

ausnahmsweise zulässig.

Andererseits sollen die nachfolgend aufgeführten allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen bleiben, nämlich:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Die Rechtsgrundlage für diese Ausschlüsse ergibt sich aus § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO. Die ausgeschlossenen Nutzungen können geeignet sein, das in diesem Plangebiet gewünschte ruhige Wohnklima zu stören oder nachhaltig zu beeinträchtigen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen benötigen im Übrigen eine viel zu große Fläche und eine deutlich bessere Verkehrsanbindung.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Entwicklung durch eine maximale Grundfläche, durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Flächen und durch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Wegen des großen Grundstücks, der in den Geltungsbereich einbezogenen Fl. Nr. 1386 und der Fl. Nr. 1386/1 wird im vorliegenden Fall auf die Verhältniszahl verzichtet sondern für das geplante Wohnhaus die maximale Grundfläche mit 190 m<sup>2</sup> bzw. für das geplante Gästehaus eine solche von 195 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Verhältniszahl ergäbe bei dem großen Grundstück eine GRZ von unter 0,1. Für die Einfügung der beiden geplanten Gebäude sind vielmehr die Anzahl der Geschosse sowie die Firsthöhe von Bedeutung. Für das bestehende Gästehaus Augsburgsberger Straße 35 wird die Grund- und Geschossflächenzahl aus dem gültigen Bebauungsplan mit 0,30 / 0,50, bezogen auf das Grundstück mit der Fl. Nr. 1386/1 übernommen. Hier ist eine Bebauung mit einem Einzel- oder Doppelhaus zulässig. Sonst sind nur Einzelhäuser zulässig.

Das geplante Wohnhaus soll ein Untergeschoss, ein Erd- und ein Obergeschoss aufweisen. Durch die Hangsituation kann eine Doppelgarage im Untergeschoss eingerichtet werden. Die Zufahrt erfolgt von Norden über einen Privatweg in die Nordostecke des Untergeschosses. Der eigentliche Hauseingang wird über einen ansteigenden Fußweg direkt im Erdgeschoss vorgesehen. Neben der Garage sind im Untergeschoss die üblichen Nebenräume und ein Büro vorgesehen. Bergseitig verschwindet das Untergeschoss im Erdreich.

Unter Beibehaltung der unten angegebenen maximalen Firsthöhe kann das Obergeschoss mit einem Satteldach als ausgebautes Dachgeschoss mit einem höheren Kniestock, ca. 2,30 m ausgebildet werden. Entscheidend ist, dass die maximale Firsthöhe eingehalten bzw. nicht überschritten wird. In der Südostecke kann das Gelände etwas an das Gebäude angefüllt werden. Terrasse bzw. Balkon mit Stützmauer sind zulässig.

Das geplante Gästehaus in der Baulücke wird an das bestehende Gästehaus mit zwei Geschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss als Satteldach angepasst. Die Wandhöhen und die maximalen Firsthöhen sind an die bestehende Bebauung angepasst. Die maßgeblichen Höhen sind der nachfolgenden Aufstellung zu entnehmen:

Gebäude	Traufhöhe in m üNN	Firsthöhe in m üNN
Haus Augsburgsberger Straße 37	802,39	808,20
Wirtschaftsgebäude Hofstelle Fl. Nr. 1386	804,21	807,03
Gästehaus Augsburgsberger Straße 35	801,59	804,70
Wohnhaus Bildhauer-Sturm-Straße 10	800,61	802,43
Mehrfamilien-Wohnhaus Bildhauer-Sturm-Straße 12	804,38	807,49

Die Firsthöhe beträgt beim geplanten Wohnhaus 805,49 m üNN und beim geplanten Gästehaus 805,00 m üNN.

### 5.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der beiden geplanten Gebäude ist in der Bebauungsplanzeichnung angegeben, wobei eine Drehung innerhalb der Baugrenze möglich ist. Für die Errichtung der Gauben oder eines Querriegels kann hiervon abgewichen werden.

### 5.4 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, Solaranlagen auf den Dachflächen und Außengestaltung festgelegt, die sich an der Satzung des bestehenden Bebauungsplanes N 8 – In der Bildsaul orientieren. Es wurden lediglich einige redaktionelle Korrekturen an die heutigen Anforderungen vorgenommen.

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 für das geplante Wohngebäude das Gelände mit weichen Erdböschungen oder mit geländetypischem Verbau den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Die Höhenentwicklung der beiden neuen Gebäude ist bereits zuvor unter Ziffer 5.2 beschrieben und in § 8 der Satzung entsprechend festgesetzt, damit eine Einfügung zur Nachbarbebauung und damit auch zum Orts- und Landschaftsbild erreicht wird. Es wird nochmals betont, dass es wichtig erscheint, die maximale Firsthöhe an dieser Stelle, insbesondere für das Wohnhaus festzusetzen, die auf jeden Fall 2,00 m unter der Firsthöhe des bestehenden Wohnhauses Bildhauer-Sturm-Straße 12 bleibt.

Grundsätzlich soll ein Beitrag der CO<sub>2</sub> Minderung und damit ein positiver Beitrag zur Klimaveränderung geleistet werden. Hierzu weist die Stadt Füssen darauf hin, dass alle Maßnahmen der Energieeinsparung bei der Errichtung der geplanten Gebäude genutzt werden müssen, wie auch bei der späteren Nutzung. Hierzu dient auch die Verwendung regenerativer Energie – hier die Sonnenenergie in Form von Sonnenenergieanlagen sowie Sonnenkollektoren auf dem Dach oder der Fassade. Aus gestalterischen Gründen werden allerdings aufgeständerte Solaranlagen ausgeschlossen.

### 5.5 Garagen, Stellplätze

Die vorhandenen Stellplätze des Betriebes auf Fl. Nr. 1386 und 1386/1 werden teilweise mitbenutzt. Zusätzlich werden entlang des Privatweges weitere 5 Stellplätze eingerichtet. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze, für eine Ferienwohnung mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen. Für weitere Nutzungen gelten die Richtzahlen der Stellplatzsatzung der Stadt Füssen. Für das geplante Wohnhaus werden 2 Stellplätze im Untergeschoss nachgewiesen.

### 5.6 Erschließung

Das Plangebiet der Änderung ist voll erschlossen. Die geplanten Gebäude werden an die vorhandenen Erschließungseinrichtungen der Stadt Füssen angeschlossen.

### 5.7 Flächenbilanz

Das Plangebiet der Änderung weist somit eine Größe von rd. 0,67 ha auf.

## **6. Grünordnung**

6.1 Wie oben in der Begründung unter Ziffer 1 Veranlassung und Ziffer 4 Lage und Bestand beschrieben, handelt es sich im Wesentlichen um zwei Baumaßnahmen. Bei der Errichtung des Gästehauses östlich des bestehenden Gästehauses Augsburgs Straße Nr. 35 auf ebener Fläche, die bisher als Grünland gepflegt wird, handelt es sich um eine Baulücke innerhalb des rechtskräftigen

-----  
Bebauungsplanes. Die bestehende Baugrenze wird nach Osten erweitert. Hierzu sind bei der bauordnungsrechtlichen Genehmigung bzw. im Freistellungsverfahren entsprechende Eingrünungsmaßnahmen gefordert, die in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen sind.

Bei dem zweiten Vorhaben soll südwestlich des vorgenannten bestehenden Gästehauses Augsburg-er Straße Nr. 35 für die neuen Eigentümer ein Wohnhaus errichtet werden, das sich aus städtebau-licher Sicht durch die Festlegung der Höhen und der Lage parallel zum Hang gut in die Landschaft und in die vorhandene Bebauung einfügt. Dieser Bauplatzbereich steigt nach Westen an. Er ist bis-her als intensives Grünland genutzt. Hinweise auf besonders nasse oder trockene Böden oder ho-hen Grundwasserstand liegen nicht vor. Oberflächengewässer existieren auf der zu bebauenden Fläche nicht. Es liegt keine besondere Bedeutung als Frischluftkorridor vor. Der Vegetationsbestand weist keine besonderen Merkmale oder Ausstattungselemente für den Arten- und Biotopschutz auf.

6.2 Die durch die geplante Bebauung reduzierte Grünfläche ist innerhalb des Grundstücks durch die Anpflanzung neuer Gehölze auszugleichen. Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Aufgrund § 13 a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten im vorliegenden Fall die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der relativ geringe Eingriff bezogen auf das große Grundstück (einbezogene Teilfläche der Fl. Nr. 1386 und Fl. Nr. 1386/1) mit über 6.000 m<sup>2</sup> Größe wird hier durch die o. g. Ortsrandeingünung, die im Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen ist, ausgeglichen. Im vorliegenden Planverfahren werden neben den unmittelbar an den beiden Ge-bäuden festgelegten Eingrünungsmaßnahmen entlang der nordwestlichen und westlichen Randbe-reiche intensivere Pflanzmaßnahmen festgesetzt, um insbesondere negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild zu vermeiden. Der bestehende Obst-baumbestand wird dabei ergänzt und Abgänge ersetzt.

## **7. Technische Infrastruktur, Erschließung**

### 7.1 Straßen / Verkehrsanbindung

Das Plangebiet der Änderung ist über die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche von der Augsburg-er Straße aus erschlossen. Die in der Bebauungsplanzeichnung in dunklerem Braun dargestellte Verkehrsfläche wird als „Eigentümerweg“ öffentlich gewidmet und übt somit die Funktion einer öf-fentlichen Verkehrsfläche aus. Hinweis: Im Zuge der öffentlichen Widmung wird noch bestimmt, dass die Stadt Füssen weder für die Herstellung noch für die Unterhaltung aufkommt. Hierfür sind die Ei-gentümer verantwortlich, wie auch für die Schneeräumung und die Müllentsorgung.

### 7.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer werden über die bestehende Kanalisation an die Verbands-kläranlage 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 si-chergestellt.

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

Für das wild abfließende Oberflächenwasser ist entlang der Westseite des Baugrundstücks, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogene Fl. Nr. 1386 und die Fl. Nr. 1386/1, vom Bauherrn in eigener Verantwortung eine Rückhaltung und Versickerungseinrichtung zu schaffen und im Baugesuch nachzuweisen. Dieser Nachweis betrifft das gesamte vorgenannte Grundstück auch am Rande gegenüber dem Grundstück Fl. Nr. 1368/17.

### 7.3 Stromversorgung / Telekommunikation / Gasversorgung

Die Elektrizitätsversorgung des Bebauungsplangebietes „In der Bildsaul“ ist sichergestellt über das regionale und lokale Verteilungsnetz der Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co KG, Kemptener Straße 91, 87629 Füssen (20 kV- und 1 kV Leitungen), sowie die 20 kV-Trafostation „In der Bildsaul“, welche sich außerhalb des überplanten Bereiches befindet.

Die Deutsche Telekom AG wurde an dem Verfahren beteiligt; hierbei wurde folgendes zur Beachtung mitgeteilt:

„...die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 63 Abs. 1 TKG hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:  
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert werden, verändert oder verlegt werden. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E.-Mai: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 380213737

Telefon: +49 25178877701

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

Falls im Planungsbereich Verkehrswege; in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir, gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollte in der Begründung zum Bebauungsplan die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien festgelegt sein, widersprechen wir dieser Forderung mit folgender Begründung:

Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt.

Zwar kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, um sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken.

Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Obergericht vor.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich mit folgendem Ansprechpartner in Verbindung:

Deutsche Telekom Technik GmbH TI NL Süd, PTI 23

Gablinger Straße 2

D-86368 Gersthofen

Für die Beteiligung danken wir Ihnen. Mit freundlichen Grüßen, gez. Gudrun Guggenmoos.“

#### Gasversorgung

Hierzu schreibt die Schwaben Netz GmbH, Postfach 102412, 86014 Augsburg, vom 31.07.2013:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

in Beantwortung Ihres oben genannten Schreibens weisen wir darauf hin, dass die Versorgung mit Erdgas im angesprochenen Planungsbereich bei entsprechender Wirtschaftlichkeit möglich ist. Gegen den Plan erheben wir keine Einwände.

Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverlauf dürfen wir ebenso bitten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass im Planungsbereich bereits Erdgasleitungen von uns betrieben werden, deren Bestand und Betrieb unbedingt zu sichern ist.

Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden: „<http://planauskunft.schwaben-netz.de/>“

Mit freundlichen Grüßen schwaben netz gmbh Betriebsstelle Kempten, gez. Christian Bergmann, Andreas Piening.“

#### 7.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit der Kreisbrandinspektion des Landkreises Ostallgäu und der Feuerwehr der Stadt Füssen zu veranlassen.

#### 7.5 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.

#### 7.6 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.

### **8. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnungsmaßnahmen oder eine Umlegung nach §§ 45 ff oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff BauGB sind nicht erforderlich.

### **9. Kartengrundlage**

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

#### Aufgestellt:

Marktoberdorf, 03.09.2013

Füssen, \_\_\_\_\_  
Stadt Füssen

---

Gerhard Abt, Stadtplaner

Iacob, Erster Bürgermeister