

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

**Satzung für den Bebauungsplan W 20**  
**Gewerbegebiet West, zweite Änderung**

Entwurf

in der Fassung vom 28.11.2017

# **Stadt Füssen Landkreis Ostallgäu**

## **Bebauungsplan W 20 Gewerbegebiet West, zweite Änderung**

### **Inhalt**

**Satzung**

**Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung  
und Verfahrensvermerken**

**Begründung mit Umweltbericht**

**Auftraggeber:**

Stadt Füssen  
Lechhalde 3  
87629 Füssen

**Planung städtebaulicher Teil**

**abtplan** - büro für kommunale entwicklung  
Hirschzeller Straße 8  
87600 Kaufbeuren

## Satzung der Stadt Füssen für den Bebauungsplan W 20 Gewerbegebiet West, zweite 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 die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanzV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes,
- des Bundesimmissionsschutzgesetzes

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Stadt Füssen **den Bebauungsplan W 20 Gewerbegebiet West, zweite Änderung** als Satzung.

### § 1 Inhalt des Bebauungsplanes und räumlicher Geltungsbereich

1. Die Satzung besteht aus den nachstehenden textlichen Vorschriften, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen und Planzeichenerklärung, jeweils in der Fassung vom **28.11.2017**. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom **28.11.2017** beigelegt. Die ursprüngliche Fassung vom 20.07.1982 tritt mit der Rechtskraft des gegenständlichen Bebauungsplanes außer Kraft, ebenso die erste und dritte Änderung des Bebauungsplanes W 20.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes W 20, zweite Änderung, liegt am westlichen Rande der Stadt Füssen. Das Plangebiet wird begrenzt:
  - im Westen von der B 310,
  - im Norden von der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen,
  - im Osten von der Froschenseestraße und
  - im Süden vom Gelände der Bundeswehr bzw. dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Allgäuer Land“.

Der Bereich zwischen der Lautenmacherstraße, Baudrexelstraße, Kagerstraße und Froschenseestraße als Wohngebiet bleibt ausgeschlossen. Der genaue Umgriff des Geltungsbereichs der zweiten Änderung des Bebauungsplanes W 20 Gewerbegebiet West ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung, die zum Bestandteil dieser Satzung erklärt wird.  
Das Plangebiet ist ca. 42,4 ha groß.

### § 2 Art der baulichen Nutzung

1. Das Plangebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes W 20 wird festgesetzt als:

#### 1.1 Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO

- 1.1.1 Allgemein zulässig sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen sowie Flächen für die Landwirtschaft, hier Grünland

#### 1.1.2 Unzulässig sind:

- a) Gartenbaubetriebe und Tankstellen,
- b) Vergnügungsstätten,
- c) Einzelhandelsbetriebe und
- d) innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft sämtliche Gebäude, auch privilegierte landwirtschaftliche Gebäude nach § 35 BauGB.

## 1.2 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO mit den Teilgebieten MI-1 und MI-2

### 1.2.1 Allgemein zulässig sind

- a) Wohngebäude,
- b) Geschäfts- und Bürogebäude,
- c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- d) sonstige Gewerbebetriebe,
- e) Anlagen für Verwaltungen.

### 1.2.2 Ausnahmsweise zulässig sind

- a) Einzelhandelsbetriebe,
- b) Schank- und Speisewirtschaften,
- c) Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- d) Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### 1.2.3 Unzulässig sind

- a) Vergnügungsstätten,
- b) Gartenbaubetriebe,
- c) Tankstellen.

## 1.3 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit den Teilgebieten GE-1, GE-2, GE-3, GE-M, GE-M1 und GE-M2.

### 1.3.1 Allgemein zulässig sind

- a) Gewerbebetriebe aller Art,
- b) Lagerhäuser und Lagerplätze
- c) Öffentliche Betriebe,
- d) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- e) Anlagen für sportliche Zwecke.

### 1.3.2 Ausnahmsweise zulässig sind

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese ausnahmsweise zulässige **eine** Wohnung ist dem Betrieb zuzuordnen, in das Betriebsgebäude zu integrieren und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse unterzuordnen. Ausnahmsweise kann die Wohnung dann in einem eigenen Baukörper untergebracht werden, wenn aus betrieblichen Gründen eine Integration in das Betriebsgebäude z. B. wegen des Immissionsschutzes nicht möglich oder nicht zumutbar ist. Dabei ist das Wohn-/ Bürogebäude in Material und Form dem Betriebsgebäude anzupassen und durch ein Gebäudeteil mit ihm zu verbinden.
- b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- c) Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- d) Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- e) Vergnügungsstätte (Discothek) im Teilgebiet GE-M1.

### 1.3.3 Unzulässig sind

- a) Vergnügungsstätten mit Ausnahme im Teilgebiet GE-M1,
- b) Tankstellen, es sei denn, diese dient dem firmeneigenen Fuhrpark,
- c) Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß nachfolgender Liste,
  - Sortimente des Nahversorgungsbedarfs:
  - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
  - Sortimente des Innenstadtbedarfs:
  - Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
  - Baby- und Kinderartikel
  - Bekleidung
  - Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
  - Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
  - Drogerie- und Parfümeriewaren

- Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushaltselektronik („weiße Ware“), Computer und Zubehör, Foto, Film)
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Lederwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Uhren und Schmuck

Abweichend davon sind die vorgenannten Sortimente innerhalb des mit GE-3 bezeichneten Teilgebietes zulässig, soweit sie einem Genehmigungsbescheid für das jeweilige Vorhaben entsprechen und die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms 2013 beachten.

- 1.3.4 In den mit GE-M und GE-M2 bezeichneten Teilgebieten sind nur Betriebe mit eingeschränkter Nutzung zugelassen, d. h. mit unbedeutender Rauchentwicklung und einem äquivalenten Dauerschallpegel nach DIN 18005, der an der Grenze des jeweiligen Betriebsgrundstücks am Tage 60 dB(A) und bei Nacht 45 dB(A) nicht überschreitet.
2. Die Entscheidung über den Bau der Kalkbrennerstraße mit Anbindung an die Froschenseestraße und den Straßenabschnitt zwischen der Steinbrecherstraße und der Straße Am Kühbrunnen wird auf die Dauer von 4 Jahren nach Fertigstellung der Steinbrecherstraße zurückgestellt.  
Hinweis: Innerhalb des vorgenannten Zeitraumes sind andere Lösungen für eine Umkehr am östlichen Ende der Schöfflerstraße mit den betroffenen Anliegern und Grundstückseigentümern zu finden, wobei dies auch für den Streckenabschnitt der vorgenannten nordwestlichen Anbindung an die Straße am Kühbrunnen gilt.
3. Fläche für die Landwirtschaft  
Neben der Art der baulichen Nutzung wird in Teilbereichen eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Siehe Planzeichnungsdarstellung.

### **§ 3 Maß der baulichen Nutzung**

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschosshöhen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) bestimmt. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.
2. Betriebsgebäude gelten als eingeschossig bis zu einer Traufhöhe von 4,0 m, als zweigeschossig bis zu einer Traufhöhe von 7,0 m, als dreigeschossig bis zu einer Traufhöhe von 10,50 m und als viergeschossig bis zu einer Traufhöhe von 12,0 m.  
Bauliche Anlagen, die eine Wandhöhe entsprechend Satz 1 und 2 von 8,0 m überschreiten, benötigen entsprechend der Bekanntmachung der Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern vom 3. Juli 1980 (Nr. 815-7833a-12-1/79) über den beschränkten Bauschutzbereich für das Segelfluggelände Füssen eine Zustimmung der Luftfahrtbehörde, Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern.
3. Im Teilgebiet GE-2 in der nordwestlichen Ecke, Fl. Nr. 1133 der dritten Änderung des Bebauungsplanes W 20 gilt:  
Bei dem Betriebsgebäude (Halle 1) ist entlang der westlichen Grenze der Fl. Nr. 1133 ein auf 1 m begrenzter Grenzabstand einzuhalten. Zwischen dem Böschungsfuß und dem geplanten Gebäude sind mindestens 3 m für die Pflege der Böschung zur B 310 einzuhalten. Der Dachüberstand ist auf die westliche Grenze zu reduzieren.

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

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise, wobei die Gebäudelängen 50 m überschreiten dürfen.

2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Bezüglich der Abstandsflächen gilt die Regelung der Bayerischen Bauordnung.

## § 5 Garagen und Nebengebäude

Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der in § 4 Ziffer 2 bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb.

## § 6 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen. Die nicht bepflanzten Grünflächen sind mit Landschaftsrasen (Regelsaatgutmischung RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland - *Regiosaatgut*) zu begrünen. In den Gewerbe- und Mischgebieten sind mindestens 20% der Grundstücksfläche einschließlich eines mindestens 3 m breiten Randstreifens als Grünfläche anzulegen. Auf je 1.000 qm Grundstücksfläche wird die Bepflanzung von mindestens 4 Bäumen der Pflanzliste 2 vorgeschrieben.
2. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens bis zum 1. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizugeben.
3. Für die Bepflanzung sind folgende Qualitäten mindestens einzuhalten:

### Pflanzgüte für Bäume Pflanzliste 1 (Ortsrandeingrünung West):

Hochstamm oder Stammbusch zweiter Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen. Der Stammumfang, gemessen in einem Meter über dem Wurzelhals, soll min. 8-10 cm betragen.

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Birke (1. Wuchsordnung)
Carpinus betulus	- Hainbuche

### Pflanzgüte für Bäume Pflanzliste 2 (Durchgrünung):

Hochstamm erster Wuchsordnung, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen. Der Stammumfang, gemessen in einem Meter über dem Wurzelhals, soll min. 18-20 cm betragen.

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	- Rot-Buche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winterlinde

### Pflanzgüte für Sträucher zur Ortsrandein- und Durchgrünung, 2. Wuchsordnung:

3 x verpflanzt mit Ballen, St-U 18-20

Acer campestre	- Feldahorn
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Sambucus nigra	- Holunder
Corylus avelana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rosa canina	- Hunds-Rose

Aus naturschutzfachlichen Gründen sind rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes nicht erlaubt. Die Vorschriften des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) zu beachten.

Die Lage der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten zu pflanzenden Bäume und Sträucher wird durch die Darstellung innerhalb des dem Baugesuch beigefügten Freiflächengestaltungsplans verbindlich.

## **§ 7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)**

1. Für Gebäude sind Satteldächer, auf den Grundstücken mit der Fl. Nr. 1072/6 und 1066/72 auch Pultdächer, mit einer Dachneigung von 16° bis 26° und Flachdächer zulässig. Als Flachdächer gelten Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10°.
2. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit rotbraunem Material zu erfolgen. Flachdächer sind zu bekiesen bzw. als Dachbegrünung (z. B. extensiv) auszuführen.
3. Im gesamten Plangebiet darf die Traufhöhe von 12,0 m nicht überschritten werden. Ausnahmen sind bei Verwaltungsgebäuden in Abstimmung mit der Stadt Füssen zulässig.
4. Der Dachüberstand beträgt bei Satteldächern an der Giebel- und Traufseite 0,60 m bis 1,0 m, bei Flachdächern 0,10 m bis 0,50 m.
5. Die Oberkante der Kellerdecke darf höchstens 0,30 m über fertigem Gelände liegen. Ausgenommen sind Gebäude mit notwendigen Laderampen.

Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung mit zurückhaltender naturnaher Farbgebung (weiß, grau, grün, braun), wobei für kleinere Teilflächen auch kräftige Farbgebungen zulässig sind. Die Dachfarbe ist in rot bis dunkelbraun zu halten. Farbige Anstriche sind als Ausnahme nach Vorlage entsprechender Pläne zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien **nicht zulässig**:

Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche;  
Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe, Glasbausteine.

6. Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom, Telekom u. dgl. sind nicht zulässig; sie sind unterirdisch als Kabel zu verlegen.

## **§ 8 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser**

1. Die Höhe der Einfriedungen wird innerhalb des Dorf- und Mischgebietes auf maximal 1,00 m und innerhalb des Gewerbegebietes mit seinen Teilgebieten auf maximal 2,00 m begrenzt; der Zaun ist aus Maschendraht oder Stabgitter herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig. Die Zäune sollen einen Abstand von mindestens 15 cm Bodenabstand einhalten. An Straßeneinmündungen und Kurven darf die Verkehrssicherheit durch Sichtbehinderungen nicht beeinträchtigt werden.
2. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen. Es wird empfohlen, die vorgenannten Flächen als wassergebundene Decken auszuführen. Die vorgenannten Gestaltungsvorschriften sind mit dem Baugesuch in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.
3. Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat jeder Bauherr selbst zu sorgen, z. B. durch die Anordnung von Rigolen mit Versickerungseinrichtung und – soweit erforderlich – wasserdichte Keller.

## § 9 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sollen nicht freistehend, sondern den Gebäuden zugeordnet sein. Je Gewerbebetrieb kann maximal nur eine freistehende Werbeanlage zur öffentlichen Straße hin zugelassen werden; dies gilt auch, wenn sich mehrere Gewerbebetriebe auf einem Grundstück befinden. Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.
2. Werbeanlagen dürfen nicht am oder auf dem Dach angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht höher als die Gebäude sein, maximal jedoch nicht höher als 6,00 m. Werbeanlagen wie z. B. Schriftzüge an den Gebäuden dürfen jeweils maximal 0,80 m hoch sein. Grafische Logos sind hiervon ausgenommen.
3. Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sind nicht zulässig.
4. Generell dürfen Werbeanlagen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören und sie dürfen die Verkehrssicherheit gegenüber der Bundesstraße B 310 und den Einrichtungen der Bahnstrecke Marktoberdorf – Füssen nicht beeinträchtigen. Freistehende Werbeanlagen mit Wirkung auf die B 310 sind nicht zulässig. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und grundsätzlich nicht auf den Verkehr der Bundesstraße B 310 gerichtet sein.

## § 10 Immissionsschutz

1. Gewerbelärm

Für die im Lageplan gekennzeichneten Teilflächen TF 1 bis TF 21 werden Emissionskontingente nach DIN 45691 wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 nicht überschreiten:

**Tabelle: Emissionskontingente  $L_{EK}$**

Quartier	Fläche in ha	Emissionskontingent in $L_{EK}$ dB(A) / $m^2$	
		tags (6:00 h – 22:00 h)	nachts (22:00 h – 6:00 h)
TF 01 GE-2 - 62/47	0,4	62	47
TF 02 GE-2 - 62/47	0,2	62	47
TF 03 GE-M1 - 62/47	0,9	62	47
TF 04 GE-M - 61/46	0,2	61	46
TF 05 GE-2 - 62/47	0,3	62	47
TF 06 GE-1 - 60/45	3,7	60	45
TF 07 GE-1 - 59/44	0,7	59	44
TF 08 GE-3 - 59/44	0,2	59	44
TF 09 GE-1 - 59/44	0,5	59	44
TF 10 GE-3 - 61/46	0,7	61	46
TF 11 GE-1 - 55/40	8,1	55	40
TF 12 GE-1 - 58/43	1,7	58	43
TF 13 GE-3 - 58/43	1,1	58	43
TF 14 GE-1 - 55/40	5,1	55	40
TF 15 GE-1 - 55/40	1,7	55	40
TF 16 GE-1 - 58/43	1,6	58	43
TF 17 GE-M1 - 55/40	1,4	55	40
TF 18 GE-M1 - 55/40	0,7	55	40
TF 19 GE-M2 - 58/43	0,3	58	43
TF 20 GE-M2 - 55/40	0,4	55	40
TF 21 GE-M2 - 55/40	1,0	55	40



Die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans sind erfüllt, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten  $j$  die Bedingung

$$L_{r,j} \leq L_{EK} - \Delta L_j \text{ (dB)}$$

erfüllt. Die Berechnung von  $\Delta L_j$  erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Für die im Plan dargestellten und im Folgenden benannten Richtungssektoren  $k$  mit den Sektorbezeichnungen A und B erhöhen sich die Emissionskontingente um folgende Zusatzkontingente:

#### Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren $k$

Sektor	Beginn °	Ende °	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A) / m <sup>2</sup>	
			Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
A	186	63	8	8
B	63	114	4	4

Der Bezugspunkt der Kontingentierung besitzt die Koordinaten  $x = 4400442$  und  $y = 5271573$ . Die Gradzahl der Sektoren steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geographischen Norden. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$   $L_{EK}$  durch  $L_{EK} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der DIN 45691, 2006-12.

Für Betriebsleiterwohnungen und Wohnungen für Bereitschaftspersonal sind mit dem Bauantrag geeignete Nachweise vorzulegen, dass die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989, an den baulichen Schallschutz eingehalten werden.

#### 2. Straßenverkehr

Entlang der Westgrenze des Bebauungsplangebiets ist bei der Errichtung von Wohngebäuden oder Büronutzungen mit dem Bauantrag ein Schallschutznachweis nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989 vorzulegen, wenn ein Mindestabstand von 60 m zur B 310 unterschritten wird.

#### 3. Schienenverkehr

Entlang der Nordgrenze des Bebauungsplangebiets ist bei der Errichtung von Wohngebäuden oder Büronutzungen mit dem Bauantrag ein Schallschutznachweis nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989 vorzulegen, wenn ein Mindestabstand von 40 m zur Bahnstrecke 5441 unterschritten wird.

#### 4. Erschütterungen aus Bahnbetrieb

Für erschütterungsempfindlicher Nutzungen ist innerhalb eines Abstandskorridors von 40 m zur Strecke 5441 mit dem Bauantrag ein geeigneter und prüffähiger Nachweis nach DIN 4150, Erschütterungen im Bauwesen, vorzulegen, dass die Anforderungen der DIN 4150 eingehalten sind.

#### 5. Innerhalb des Plangebietes sind innerhalb der einzelnen Teilbereiche nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die oben angegebenen Emissionskontingente $L_{EK}$ nach der Norm DIN 45691 weder tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der Norm DIN 45691, Abschnitt 5. Im Rahmen der Prüfung der Einzelbauvorhaben sind darüber hinaus die Kriterien der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 26. August 1998 zu beachten.

6. Das Betriebsleiterwohnhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 1131 innerhalb des GE-2 Gebietes in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes ist gegenüber der Schlachtereier, Grundstück mit der Fl. Nr. 1314/4, durch eine mind. 3,5 m hohe Wand entlang der Grenze zu Fl. Nr. 1314/4 und entlang der nördlichen Baugrenze durch eine mind. 3 m hohe Wand gemäß Bebauungsplanzeichnung abzusichern. Die geplante Garage kann hierbei eingebunden werden. Die Ruheräume der Betriebsleiterwohnung sind auf der der Schlachtereier (Fl. Nr. 1314/4) abgewandten Seite einzurichten.
7. Hinweis: Es wurde durch das Büro EM Plan auf der Grundlage des Verkehrsgutachtens eine immissionstechnische Untersuchung zum Lärmschutz, Gliederung durch Emissionskontingente – DIN 45691 -, erstellt, Projekt Nr. 2015 553; 02/2015.

Die vorgenannten Untersuchungen sind Bestandteile des Bebauungsplanes.

## § 11 Leitungsrechte

Sofern auf Privatgrundstücken Wasser- und Abwasserleitungen zur allgemeinen Ver- und Entsorgung des Baugebietes liegen, ist die Stadt Füssen und der Abwasserzweckverband Füssen berechtigt, zur Sicherung des Bestandes und zur ordnungsgemäßen Unterhaltung Dienstbarkeiten zu bestellen. Das Recht gilt für Flächen in jeweils 3,00 m Breite beiderseits der Leitungen, die mit einem Leitungsrecht belastet sind.

## § 12 Hinweise und Empfehlungen

### 1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden. Insbesondere Gülleausbringung, Pflanzenschutz, Düngung, Errichtung u. Betreiben eines Fahrsilos in näherer Umgebung des Baugebietes und den damit entstehenden Emissionen muss weiterhin möglich sein.

2. Im Plangebiet liegen keine Informationen zu Denkmälern vor. Eventuell dennoch auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Ebenso ist der Fundort entsprechend dem Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

*Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.“*

### 3. Oberboden

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

#### 4. Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die ausgewiesenen Grünflächen sollen begrünt werden. Der Oberboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden, siehe auch DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbauens“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“. Die Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten. Die Untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu hat mit Schreiben vom 14.08.2013 mitgeteilt:

„Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet „Gewerbegebiet West“ wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft.

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. 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.

#### 6. Verkehr

Hinweis: Für die Lautenmacherstraße wird im Bereich der Zufahrt zur Schäfflerstraße ein Fahrverbot für LKWs über 3,5 t verhängt.

### § 13 Inkrafttreten/Außerkräftreten

Gemäß § 10 BauGB tritt die zweite Änderung des Bebauungsplanes W 20 Gewerbegebiet West mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft; gleichzeitig tritt der bestehende Bebauungsplan Nr. 20 Gewerbegebiet West sowie der Teilbereich der 1. Änderung und der Bereich der dritten Änderung außer Kraft.

Füssen,  
Stadt Füssen

---

Iacob, Erster Bürgermeister