



Bebauungsplan W 40 – Kemptener Straße

Die Stadt Füssen erlässt gemäß § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Gemeindeordnung (GO), des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) und des Bayerisches Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung den Bebauungsplan W 40 – Kemptener Straße als Satzung.

SATZUNG

A FESTSETZUNGEN

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Inhalt Bebauungsplanes

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Maßstab 1 : 1000), Satzung und Begründung, jeweils in der Fassung vom 07.09.2021, erarbeitet vom Architekturbüro H. Meier, Oskar-von-Miller-Str. 34, 83714 Miesbach.

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gemäß § 1 der Baunutzungsverordnung als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (SO) i. S. d. § 11 BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.200 m² und folgender Verkaufsflächenstruktur mit maximaler Verkaufsflächengröße:

Lebensmittel	1200 m ²
Biomarkt	650 m ²
Getränkemarkt	700 m ²
Tiernahrungsbedarf	650 m ²

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Größe der Grundfläche der baulichen Anlage und der Höhe der baulichen Anlage festgesetzt.
- (2) Die Größe der Grundfläche (GR) der baulichen Anlage wird getrennt in den beiden Baufenstern A und B durch Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt.
- (3) Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch die festgesetzte Wandhöhe (WH) als Maß zwischen dem unteren und oberen Höhenbezugspunkt festgesetzt.
- (4) Der obere Höhenbezugspunkt ist bei Flachdächern der oberste Abschluss der Wand (Abschluss Attika). Bei Pultdächern der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.
- (5) Der untere Höhenbezugspunkt wird je Baufenster durch die Lage des fertigen Erdgeschossfußbodens über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

§ 4

Stellplätze, Nebenanlagen

- (1) Für das Vorhaben sind mindestens 133 KFZ-Stellplätze herzustellen.
- (2) KFZ-Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
- (3) Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind als wassergebundene Decke, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Betonpflaster oder Rasenpflaster anzulegen. Der Bereich von behindertengerechten Stellplätzen ist hiervon abweichend ohne Rasenfuge als wasserdurchlässiges Pflaster herzustellen. Anfallendes Niederschlagswasser muss über entsprechende Entwässerungseinrichtungen auf dem Grundstück entwässert werden und darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche geleitet werden.

§ 5

Gestaltung der Gebäude

- (1) Dachflächen sind als Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 3 bis 6° zulässig.
- (2) Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Als Mindestanforderung ist eine Extensivbegrünung mit 10 cm starker, strukturstabiler Vegetationsschicht als Gras-Stauden-Begrünung herzustellen.
- (3) Auf Flachdächern sind aufgeständerte solarthermische und Photovoltaikanlagen und sonstige Aufbauten zulässig, wenn sie so angeordnet sind, dass sie vom angrenzenden öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.
- (4) Bei der Gestaltung der Fassaden der Hauptbaukörper sowie der untergeordneten Fassadenteile sind hochglänzende und spiegelnde Anstriche sowie hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile unzulässig. Als Fassadenfarben sind grelle Farben in Anlehnung an z.B. RAL-Farbe Nr. 1003 Signalgelb, RAL-Farbe Nr. 2010 Signalorange, RAL-Farbe 3001 Signalrot, RAL-Farbe Nr. 4008 Signalviolett, RAL-Farbe Nr. 5005 Signalblau unzulässig. Nebenanlagen sind in Material und Farbe auf die Hauptgebäude gestalterisch abzustimmen oder mit Hecken und / oder Rankpflanzung zu begrünen.

§ 6

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind entlang der Erschließungsstraßen nicht zulässig.

§ 7 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur bis zu einer Einzelgröße von 9 m² zulässig.
- (2) Zulässig sind 2 Werbepylonen mit einer max. Höhe von 5,5 m und einer max. Breite der Werbeanlagen von 2,0 m.
- (3) Nicht zulässig sind über die Fassade hinausragende Werbeanlagen, Dachwerbung, akustische Außenwerbung und Fahnenmasten. Nicht zulässig sind Leuchtreklamen mit grellem Licht sowie Blink- oder Wechsellicht.

§ 8 Geplantes Gelände, Aufschüttungen, Abgrabungen

- (1) Das Gelände ist jeweils auf die Höhe des Erdgeschossfußboden des Gebäudes heranzuführen und anzugleichen (= unterer Höhenbezugspunkt), Aufschüttungen und Abgrabungen am Gebäude sind maximal bis zu einer Höhe von 0,5 m gegenüber dem unteren Höhenbezugspunkt zulässig.

§ 9 Grünordnung

- (1) Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen und Wege angelegt werden, einzugrünen.
- (2) Bindungen und Auflagen für Bepflanzungen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wie folgt festgesetzt:

Geschlossene Hecken mit Nadelgehölzen (wie z.B. Thuja, Scheinzypresse, Wacholder usw.) sind im Baugebiet nicht zugelassen.

Pflanzenauswahl

Zur Pflanzung sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze sowie Obstbäume in Hochstammqualität zulässig. Mind. 50 % der Bäume sind als Bäume 1. Wuchsordnung, Stammumfang mind. 18 cm zu pflanzen, ansonsten Bäume 2. Wuchsordnung, Stammumfang mind. 16 cm bzw. max. 25 % als Obstbäume in Hochstammqualität, Stammumfang mind. 14 cm.

Vorschlagliste:

Artenliste Bäume 1. Wuchsordnung:

Die mit * gekennzeichneten Arten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG).

Acer platanoides *	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus *	- Bergahorn
Carpinus betulus *	- Hainbuche
Fagus sylvatica *	- Rotbuche
Prunus avium *	- Vogelkirsche
Quercus robur *	- Stieleiche
Tilia cordata *	- Winterlinde
Tilia platyphyllos *	- Sommerlinde

Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung:

Acer campestre	- Feldahorn
Corylus colurna	- Baumhasel
Prunus padus	- Trauben – Kirsche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere / Eberesche
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	- Elsbeere

Artenliste Obstbäume:

Apfel	Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel Wettringer Taubenapfel, Brettacher, Jakob Fischer Jakob Lebel Roter Boskop, Schöner aus Herrnhut
Birne	Gute Graue, Oberösterreichische Weinbirne Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne
Zwetschge	Hauszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge, Hanita

Artenliste Sträucher

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuss
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- schwarzer Holunder
Salix caprea	- Sal-Weide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Beerensträucher

Beerenobst wie z.B. Brombeere, Himbeere, Johannisbeere, Stachelbeere u. s. w. kann in verschiedenen Sorten verwendet werden.

Für geschnittene Hecken sind folgende Arten zu verwenden

Acer campestre	-Feldahorn
Carpinus betulus	-Hainbuche
Cornus mas	-Kornelkirsche
Fagus sylvatica	-Rotbuche
Ligustrum vulgare	-Gemeiner Liguster

- (3) Für jedes Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen mit Darstellung von Pflasterflächen, befestigten Flächen und Baum- und Strauchpflanzungen.

§ 10 Immissionsschutz

- (1) Mit dem Bauantrag ist eine schalltechnische Untersuchung nach TA Lärm in der aktuellen Fassung für das Vorhaben vorzulegen.
- (2) Baulicher Schallschutz
 - Nachtanlieferungen sind nicht zulässig
Fahrgassen sind zu asphaltieren
 - Außenflächen von Büros oder schutzbedürftigen Arbeitsräumen müssen folgendes Gesamtbauschalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ aufweisen:

Baufenster A Nordfassade	$R'_{w,ges} = 40$ dB
Baufenster B Nordfassade	$R'_{w,ges} = 40$ dB
Ansonsten	$R'_{w,ges} = 35$ dB:
 - Büros und schutzbedürftige Arbeitsräume, welche ausschließlich über die Kemptener Straße belüftet werden können, müssen mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.

B HINWEISE

- (1) Immissionen

Die Verkehrslärmimmissionen von der Kemptener Straße sind unvermeidlich und müssen hingenommen werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden sind entsprechend ihrer Nutzung bzw. dem Schutzerfordernis auszuführen.
- (2) Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen weitere archäologische Denkmäler (z.B. Hügelgräber, Schanzen, Burgställe und Altstraßen) sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche neu aufgefundenen Objekte genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalbehörde (Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf) anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- (3) Grundwasser / Wild abfließendes Wasser

Vom südlichen Höhenrücken, kann es bei Starkregenniederschlägen zu wild abfließendem Wasser kommen. Es werden deshalb entsprechende Vorsichtsmaßnahmen (Gebäudeeinstellung, Entwässerungsplanung, Freiflächenplanung, etc.) empfohlen. Weiterhin muss bei Starkregenniederschlägen mit einer schlechten Versickerung auf dem Plangelände gerechnet werden. Auch diesbezüglich werden entsprechende Vorsichtsmaßnahmen (Baugrunduntersuchung grundwasserdichte Wanne, fachgerechte Entwässerungspläne etc.) empfohlen.

(4) Angrenzung Waldflächen

Die im Süden unmittelbar angrenzenden Waldflächen des Burkenbichlberges bestehen aus einem bis zu 100-jährigen Bergmischwald auf einem sehr steilen Berghang. Die Bäume können nur auf einem sehr flachgründigen Steilhang wurzeln weshalb eine erhebliche Windwurfgefahr besteht. Einer teilweisen Rodung der Bäume ist nicht möglich, eine Entnahme von instabilen Einzelbäumen zur Verkehrssicherung ist jedoch schon möglich. Innerhalb des im Planteil gekennzeichneten Schutzbereichs ist entweder die Nutzung auf Räume ohne ständigen Aufenthalt von Personen einzuschränken oder alternativ die Gebäudekonstruktion so zu verstärken, dass die Gefahren durch Baumwurf verringert werden. Auch ist eine Steinschlaggefahr nicht auszuschließen.

(5) Immissionsschutz

- Die in der Festsetzung genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Füssen eingesehen werden.
- Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.

§ 11 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Füssen, den

Maximilian Eichstetter,
erster Bürgermeister

