

LANDKREIS OSTALLGÄU

STADT

FÜSSEN

TEXTTEIL

**zum Bebauungsplan "W 43 Ottostraße / Bahnhofstraße –  
1. Änderung"**

**23. März 2021 (Fassung)**

Stadt Füssen  
Stadtbauamt  
Lechhalde 3

87629 Füssen  
Tel.: 08362/903-151  
Fax: 08362/903-204  
[a.angeringer@fuessen.de](mailto:a.angeringer@fuessen.de)

Planungsgruppe  
SSW GmbH  
Hoferstraße 9A

71636 Ludwigsburg  
Tel.: 07141/97301-0  
Fax: 07141/97301-10  
[info@pg-ssw.de](mailto:info@pg-ssw.de)

mit

Logo verde Ralph Kulak  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Isargestade 736

84024 Landshut  
Tel.: 0871/89090  
Fax: 0871/89008  
[kulak@logoverde.de](mailto:kulak@logoverde.de)

## **PRÄAMBEL**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind:

- BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- BImSchG = Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
- PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, Seite 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- BayBO = Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist.
- BayNatSchG = Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2018 (GVBl. S. 604) geändert worden ist.
- BayDSchG = Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist.
- GO = Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist.

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **zum Bebauungsplan "W 43 Ottostraße / Bahnhofstraße – 1. Änderung"**

In Ergänzung der Planzeichnung, Planfarben und Planeinschriebe wird festgesetzt:

#### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

###### **Mischgebiete**

(§ 6 BauNVO)

Nutzungen sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise auf Flst.-Nr. 597 (Hotel) zulässig, in anderen Bereichen sind sie nicht zulässig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

##### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Die Gebäudehöhe wird über die Geschößzahl in Verbindung mit der Wandhöhe bzw. Gesamthöhe festgesetzt. Die festgesetzte Wandhöhe ist der Abstand von der direkt angrenzenden natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, die festgesetzte Gesamthöhe bis zur oberen Dachbegrenzungskante.

##### **1.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinie oder Baugrenze festgesetzt (sog. Baufenster).

##### **1.4 Bauweise**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Laut Planzeichnung bzw. Nutzungsschablone ist eine offene Bauweise (o) entsprechend § 22 (2) BauNVO und eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO zulässig.

Die entsprechenden Festsetzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

##### **1.5 Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist durch die Pfeilrichtung in der Planzeichnung für eine Gebäude- bzw. Gebäudeteilausrichtung festgesetzt.

#### **1.6 Garagen und Stellplätze**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Im Übrigen gelten für die Pflicht zur Herstellung von notwendigen Garagen und Stellplätzen nach Art. 47 "Stellplätze" BayBO die Richtzahlen und die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Füssen vom 29. Juli 2008, 2. Änderung mit Rechtskraft vom 4. April 2018.

Nach § 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen nicht zulässig. Stellplätze können ausnahmsweise zugelassen werden.

Bei Grundstückszufahrten sowie vor Garagen und Stellplätzen ist ein Stauraum zu öffentlichen Verkehrsstraßen, der straßenseitig nicht eingezäunt werden darf, mit mind. 5,0 m anzulegen.

#### **1.7 Abstandsflächen**

(Art. 6 BayBO bzw. Art. 81 (1), Nr. 6 BayBO)

Für Abstandsflächen, die von den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichen, gelten gemäß Art. 6 (7) BayBO die in der Planzeichnung festgesetzten Abstände. Im Übrigen gelten die Abstandsflächen der BayBO.

#### **1.8 Nebenanlagen**

(§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 u. § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude (vgl. Art. 2 (2) BayBO) handelt, im Sinne von § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

#### **1.9 Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planzeichnungen folgendermaßen auf in:

- Öffentliche Straßenfläche
- Öffentliche Verkehrsgrünfläche
- Öffentliche Geh- / Fußwege
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit besonderer Gestaltung bzw. als Mischverkehrsflächen.

Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander kann im

Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen im Rahmen des § 125 BauGB abgeändert werden.

Im Bereich des Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB Flst.-Nr. 585/11 und des Von-Freyberg-Parks Flst.-Nr. 598 + 938/2) ist aufgrund des Wettbewerbsergebnisses "Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes mit ZOB" gegenüber dem Planstand vom 15.02.2019 zur Frühzeitigen Beteiligung (§3 (1) bzw. §4 (1) BauGB) ein intensiverer Flächeneingriff in den Von-Freyberg-Park vorgenommen worden, um einen erweiterten Gestaltungsrahmen für Verkehrsflächen bzw. Überdachungselemente zu schaffen.

Die im Zuge der nachfolgenden Entwurfs- und Ausführungsplanung zum ZOB künftig versiegelten Flächen erfordern jedoch, gegenüber der im B-Plan-Entwurfsstand vom 15.02.2019 noch positiven Bilanz zwischen Neuversiegelung (203m<sup>2</sup> in Flst.-Nr. 598) und Entsiegelung aktuell teil- bzw. vollversiegelter Flächen (247m<sup>2</sup> in Flst.-Nr. 585/11), einen erhöhten Eingriff in der Übergangszone zwischen den südlichen Aufenthaltsbereichen und dem Übergang in den Von-Freyberg-Park.

Die innerhalb des Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB Flst.-Nr. 585/11) bzw. der nördlichen Übergangszone in den Von-Freyberg-Park (Flst.-Nr. 598 + 938/2) in der Planzeichnung dargestellte Differenzierung der öffentlichen Verkehrsflächen untereinander besitzt nachrichtlichen Charakter und kann im Rahmen der künftigen Entwurfs- und Ausführungsplanung im Detail angepasst werden.

#### **1.10 Versorgungsflächen** (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

##### **1.10.1 Umspannstation / Trafostation**

Die im Lageplan dargestellten Flächen Flst.-Nr. 4114/1 und innerhalb Flst.-Nr. 585/11 dienen der Unterbringung jeweils einer 20 kV-Trafostation (Bestand).

##### **1.11 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit einem Geh- und Fahrrecht bzw. einem Leitungsrecht belasteten Flächen sind der Planzeichnung und den Regelungen in den relevanten Grundbüchern zu entnehmen.

LR<sub>1</sub> = Leitungsrecht zu Gunsten des Eigentümers Flst.-Nr. 598/8 (Von-Freyberg-Straße 5) und des Freistaats Bayern, vertreten durch das Landratsamt Ostallgäu (Abwasserkanal = Stauraumkanal B=7,2m, privater Kanal B=6,0m). Es dürfen keine tiefwurzelnde Bäume in einem Bereich von 3 Metern beidseitig der Abwasserleitung geplant bzw. werden.

LR<sub>2</sub> = Transformatorenstations- und Stromleitungsrecht zu Gunsten der Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co.KG, Füssen.

LR<sub>3</sub> = Leitungsrecht zu Gunsten des Eigentümers Flst.-Nr. 598/2 (Luitpoldstraße 2).

LR<sub>4</sub> = Gasversorgungsleitungsrecht für die Erdgas Allgäu Ost GmbH & Co.KG, Füssen.

GR<sub>1</sub>+FR<sub>1</sub> = Geh- und Fahrrecht zur allgemeinen, zeitlich unbegrenzten Benutzung zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Ostallgäu und für den Eigentümer Flst.-Nr. 598/8 (Von-Freyberg-Straße 5).

GR<sub>2</sub>+FR<sub>2</sub> = Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers Flst.-Nr. 598 (Stadt Füssen – Von-Freyberg-Straße 2).

GR<sub>3</sub>+FR<sub>3</sub> = Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers Flst.-Nr. 598/2 (Luitpoldstraße 2).

Regelungen der Grunddienstbarkeiten zwischen den Eigentümern der Flst.-Nr. 597, 597/1, 598, 598/1, 598/2, 598/8, 598/9 siehe Grundbuch des Amtsgerichtes Kaufbeuren für Füssen Blatt 5410 und Blätter 8641 – 9010 bzw. „Vorurkunde“ vom 22.08.2014, UR Nr. M 1433/2014.

### **1.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Zuge der Ottostraße (bereits realisierte Lärmschutzwand), im Einmündungsbereich der Glückstraße und im Bereich des Ottokreisels / Von-Freyberg-Straße sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die entsprechenden Festsetzungen stammen aus dem schalltechnischen Gutachten zur Prognose und Beurteilung von Straßenverkehrslärm zum Bebauungsplan "W 43 Ottostraße / Bahnhofstraße" vom 17. Mai 2005 (Basis im Bebauungsplan vom 20.04.2006) der Hooch – Fanny Ingenieure, Landshut.

An den im Beiplan zum Schallschutz (vgl. Anlage 6 des beigefügten Gutachtens zum Schallschutz vom 10. März 2021 zum Bebauungsplan-Änderungsverfahren) gekennzeichneten Fassaden schutzbedürftiger Gebäude besteht dem Grunde nach ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen nach Maßgabe der 24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 11. Juni 1997.

Die zur Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen maßgeblichen Beurteilungspegel sind der überarbeiteten "Schalltechnischen Untersuchung" des Büros emPlan vom 10. März 2021 aus der Anlage 7 zu entnehmen.

Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans bzw. der Bebauungsplanänderung und kann auf Verlangen bei der Stadt Füssen eingesehen werden.

Die Durchführung der erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen erfolgt nach Maßgabe der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in der zum Zeitpunkt der Umsetzung der Maßnahmen geltenden Fassung. Entsprechen die bewerteten Schalldämm-Maße nicht den Ausführungsbeispielen in DIN 4109 in der geltenden Fassung, werden sie nach der Norm DIN 52210 Teil 5, Ausgabe Juli 1985, ermittelt.

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(nach Art. 81 BayBO)

### **2.1 Dächer**

Die Dachform wird nach der Planzeichnung vorgeschrieben.

Garagen sind mit Satteldächern und einer Dachneigung von 12° bis 35° auszuführen.

Zulässig sind nur ortsübliche Dachüberstände und Dacheindeckung aus naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen oder farbig beschichtete Metall-eindeckungen. Flachdächer sind, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden, zu begrünen.

Aneinander gereihte Garagen sind straßenseitig mit gleicher Dachebene auszubilden.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf den Dächern zulässig. Sie sind in ihrer Neigung dem Dach anzugleichen, müssen eine zusammenhängende Fläche bilden und sollen möglichst höhengleich in die Dachfläche integriert werden. Bei Giebelrichtung Nord-Süd können diese auf zwei Dachflächen aufgeteilt werden.

### **2.2 Baukörper**

Bei planungsrechtlich zulässigem Grenzbau ist profilgleich anzubauen.

### **2.3 Fassaden**

Fassadengestaltungen sind in ruhiger Struktur zu verputzen, ausgenommen sind Holzbauten, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile. Die Außenwände sind mit einem hell getönten Anstrich zu versehen; der Farbton ist mit dem Stadtbauamt abzustimmen. Außenwandverkleidungen sind nur aus Holz zulässig.

Fenster und Türen mit Ausnahme von Ladeneinbauten und Schaufenstern müssen als Holzkonstruktion ausgeführt werden.

### **2.4 Gestaltungssatzung**

Die Satzung über die Zulässigkeit und die Gestaltung von baulichen Anlagen, bekannt gemacht am 31.07.1984 und entspr. Änderungsbekanntmachung vom 06.02.2002 gilt im Übrigen uneingeschränkt weiter.

### **2.5 Einfriedungen**

Die Höhe von Einfriedungen darf entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Grünflächen sowie zu Nachbargrundstücken maximal 1,50 m betragen, sofern aus Lärmschutzgründen keine anderen Anforderungen zu erfüllen sind. Es sind nur Zäune aus Holz oder Metall mit senkrechter Gliederung oder geschnittene Laubholzhecken zulässig. Maschendrahtzäune in Verbindung mit geschnittenen Laubholzhecken können ausnahmsweise zugelassen werden.

### **2.6 Lärmschutzwände**

Aneinander grenzende Lärmschutzwände sind in Ausführung, Material, Dimension und Gestalt aufeinander abzustimmen.

## **2.7 Leitungen, Antennen, Mülltonnen**

Leitungen zur Elektrizitätsversorgung sowie Fernmeldetechnik dürfen ausnahmslos nur unterirdisch ausgeführt werden. Nebenanlagen der Versorgungsunternehmen sind außenbündig mit der straßenseitigen Einfriedung herzustellen.

Antennen außerhalb eines Gebäudes sind nur als Gemeinschaftsanlage zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

Die Standorte von Mülltonnen sind mit einem Sichtschutz einzuhausen und zu begrünen.

## **2.8 Werbeanlagen**

Das Aufstellen von frei stehenden Werbeanlagen oder Automaten ist unzulässig. Werbeanlagen dürfen nicht am oder auf dem Dach angebracht werden. Die maximale Höhe von Schriftzeichen beträgt 40 cm. Frei liegende Leuchtstoffröhren sind nicht zulässig. Folienbekleidungen dürfen nur in dezentener Form und an der Innenseite von Fensterscheiben angebracht werden. Wechsellichtanlagen, Lautschriften oder bewegliche Werbeträger sind nicht zulässig.

Die Satzung über die Zulässigkeit und die Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung in der Stadt Füssen (Werbeanlagensatzung) vom 22.03.2016, Bekanntmachung vom 05.04.2016 gilt im Übrigen uneingeschränkt weiter.

Allgemein wird auf die Bestimmungen entspr. Art. 8 "Baugestaltung" der Bayerischen Bauordnung (BayBO) verwiesen.

### **3. FESTSETZUNGEN AUS DER GRÜNORDNUNGSPLANUNG UND FREI- FLÄCHENGESTALTUNG**

(§ 9 (1) Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

Die Begrünung ist entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen und weitere Satzungsbestimmungen vorzunehmen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

#### **3.1 Verkehrsgrün**

##### **3.1.1 Grünflächen**

Die Flächen sind gem. Festsetzung durch Planzeichen (1.6 "Grünflächen") mit Einzelbäumen nach Pflanzliste 1 zu bepflanzen:

###### Pflanzliste 1:

Pflanzqualität: H., 4xV., m.B., StU 20-25 cm

– Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn*
– Betula pendula	Hänge-Birke*
– Carpinus betulus und Sorten	Hainbuche*
– Juglans regia	Echte Walnuss
– Quercus robur und Sorten	Stiel-Eiche*
– Sorbus aria	Echte Mehlbeere
– Sorbus aucuparia	Eberesche*
– Tilia cordata und Sorten	Winter-Linde*

Bei der Pflanzenauswahl der mit "\*" gekennzeichneten Baumarten ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten.

Können im Einzelfall festgesetzte Baumpflanzungen nicht in der gemäß Planzeichnung dargestellten Lage durchgeführt werden, sind die Bäume in veränderter Lage, jedoch möglichst ortsnahe, zu pflanzen.

Pflanzliste 1 gilt ebenfalls für Ersatzpflanzung.

##### **3.1.2 Bodendecker**

Die Flächen sind mit Bodendeckern nach Pflanzliste 2 zu bepflanzen:

###### Pflanzliste 2:

Pflanzqualität: Co., 20-30 cm

– Ligustrum vulgare "Lodense"	Zwerg-Liguster
– Lonicera nitida "Elegant"	Immergrüne Heckenkirsche
– Rosa in Sorten	

#### **3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die Flächen sind gem. Festsetzung durch Planzeichen (1.6 "Grünflächen") mit Einzelbäumen nach Pflanzliste 3 zu bepflanzen:

###### Pflanzliste 3:

Pflanzqualität: H., 3xV., m.B., StU 16-18 cm

– Acer campestre und Sorten	Feld-Ahorn*
– Carpinus betulus und Sorten	Hainbuche*

- |                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| – Crataegus x lavalley 'Carrierei' | Apfeldorn       |
| – Quercus robur und Sorten         | Stiel-Eiche*    |
| – Sorbus aria                      | Echte Mehlbeere |
| – Tilia cordata und Sorten         | Winter-Linde*   |

Bei der Pflanzenauswahl der mit "\*" gekennzeichneten Baumarten ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten.

Können im Einzelfall festgesetzte Baumpflanzungen nicht in der gemäß Planzeichnung dargestellten Lage durchgeführt werden, sind die Bäume in veränderter Lage, jedoch möglichst ortsnah, zu pflanzen.

Pflanzliste 3 gilt ebenfalls für Ersatzpflanzungen.

### **3.3 Private Grünflächen**

Private Grünflächen sind von Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten.

Es sind Obstbäume und weitere heimische Laubgehölze zulässig.

### **3.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sowie der zulässigen Arbeits- und Lagerflächen als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. Festsetzung durch Planzeichen (1.6 "Grünflächen") mit Einzelbäumen nach Pflanzliste 1 zu bepflanzen.

Können im Einzelfall festgesetzte Baumpflanzungen nicht in der gemäß Planzeichnung dargestellten Lage durchgeführt werden, sind die Bäume in veränderter Lage, jedoch möglichst ortsnah, zu pflanzen.

Pflanzliste 1 gilt ebenfalls für Ersatzpflanzungen.

Als Laubholzhecken sind die Arten der Pflanzliste 4 zulässig:

#### Pflanzliste 4:

- |                     |               |
|---------------------|---------------|
| – Carpinus betulus* | Hainbuche*    |
| – Cornus mas        | Kornelkirsche |
| – Fagus silvatica*  | Rot-Buche*    |
| – Ligustrum vulgare | Liguster      |

Bei der Pflanzenauswahl der mit "\*" gekennzeichneten Baumarten ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten.

Stellplätze sind versickerungsfähig zu befestigen, z. B. Pflastersteine mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen.

Sonstige zu befestigende Flächen sind wasserdurchlässig anzulegen, die Flächenversiegelung ist zu minimieren. Versiegelte Flächen sind soweit wie möglich zu entsiegeln.

Tiefgaragen sind mind. 60 cm mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Soweit diese Flächen dauerhaft begrünt werden, erfolgt keine Anrechnung nach § 19 (4) BauNVO. Die Überdeckung bei notwendig befestigten Flächen wie z. B. Wege, Terrassen, kann reduziert werden.

### **3.5 Sonstige Anpflanzungen**

Die Lärmschutzwände nördlich der Ottostraße sind beidseitig mit Kletterpflanzen nach Pflanzliste 5 zu begrünen:

#### Pflanzliste 5:

- |                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| – Hedera helix                | Efeu         |
| – Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein  |
| – Parthenocissus tricuspidata | Jungfernrebe |

### **3.6 Sonstige Maßnahmen**

#### **3.6.1 Baumschutzmaßnahmen**

Während Bauarbeiten sind Baumschutzmaßnahmen für zu erhaltende Bäume gemäß DIN 18920 und RAS LP 4 vorzusehen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind auch Großbaumversetzungen durch einen geeigneten Fachbetrieb zum weiteren Erhalt aktuell vorhandener Bäume geplant. Dies ist für die Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum* / Baumkataster-Nr. 227011) vorgesehen.

#### **3.6.2 Wurzelbrücken**

Für zu erhaltende Bäume in und neben befestigten Flächen sind technische Maßnahmen i.S.v. Wurzelbrücken zu ergreifen, deren Ausdehnung den Kronendurchmesser um 1,50 m in alle Richtungen überschreiten muss.

### **3.7 Freiflächengestaltungsplan**

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mindestens im Maßstab 1:200 beizugeben.

### **3.8 Artenschutz**

Folgende flächengezogene Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

#### **3.8.1 Vermeidung der Entwicklung von Zauneidechsen-Habitatstrukturen im Bereich der südlichen Bahnanlagen / Bahnhofstraße**

Vermeidung dichter, blütenreicher Vegetationsstrukturen im Baufeld durch bedarfsgerechte Mahd, Schnitthöhe nicht über 5 cm. Je nach Witterung ist die Mahd 14-tägig vorzunehmen. Alternativ ist eine Bodenbearbeitung mittels Grubber zulässig, sofern eine Besiedlung der Bearbeitungsflächen durch Zauneidechsen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Sämtliche Versteckstrukturen, z.B. Totholzhaufen, Bahnschwellen, Unrat, sind aus dem Baufeld zu entfernen.

Potentielle Eiablageplätze, z.B. Sand- und Kiesschüttungen, sind ebenfalls aus dem Baufeld zu entfernen.

Wenn bei Entfernung bestehender Schüttungen eine Besiedelung durch die Zauneidechse festgestellt wird, sind außerhalb des Baufeldes in

Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung neue Eiablagehabitate anzulegen. Hierzu ist je Eiablageplatz auf 50 m<sup>2</sup> in einer Dicke von 0,2 m Sand (Vorabsiebung, Felsensand) anzuschütten.

- 3.8.2 Baustellenbegehung vor Beginn der Bauarbeiten im Bereich der südlichen Bahnanlagen / Bahnhofstraße  
Unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten ist das Baufeld zur Beurteilung des Lebensraumpotentials durch eine geeignete Fachkraft zu überprüfen. Ist ein Vorkommen von Zauneidechsen nicht auszuschließen, muss eine erneute Zauneidechsen-Kartierung zur Festlegung möglicherweise erforderlicher artenschutzfachlicher Maßnahmen erfolgen.
- 3.8.3 Errichtung reptiliendichter Schutzzaun im Bereich der südlichen Bahnanlagen / Bahnhofstraße  
Vor Beginn der Bauarbeiten ist das Baufeld durch einen reptiliendichten Schutzzaun (Bauzaun mit 1 m breiter Geovlies- oder Folienbespannung, davon 0,5 m zum Baufeld hin auf dem Boden aufliegend und mit Kies angeschüttet) einzufassen, um ein Einwandern von Zauneidechsen in das Baufeld zu vermeiden. Der Schutzzaun ist für die gesamte Bauzeit, insbesondere während der Aktivitätszeit der Zauneidechse von März bis November funktionstüchtig zu erhalten.
- 3.8.4 Baufeldfreimachung / Baumfällung  
Die Baufeldfreimachung bzw. Baumfällungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, also nur zwischen 30. September und 01. März des Folgejahres. Andernfalls ist für das Einzelbauvorhaben bei der Regierung von Schwaben die Zulassung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme (§ 45 Abs. 7 Satz 5 BNatSchG) zu beantragen oder Antrag auf Befreiung (§ 67 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.
- 3.8.5 Sanierung / Abbruch  
Im Falle von Sanierungsmaßnahmen und Abriss von Bestandsgebäuden im räumlichen Geltungsbereich sind Untersuchungen zu Fledermaus- und Gebäudebrüterquartieren durchzuführen.
- 3.8.6 Umweltbaubegleitung (UBB)  
Sämtliche vorgenannten artenschutzfachlichen Maßnahmen sowie die Baumaßnahme im Bereich südliche Bahnanlagen / Bahnhofstraße sind unter Überwachung und Anleitung einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

#### 4. **FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH** (§ 9 (1a) BauGB)

Die dem Bebauungsplan "W 43 – Ottostraße / Bahnhofstraße 1. Änderung" werden nachfolgende plangebietsexterne Flächen und Maßnahmen zugeordnet:

##### 4.1 **Ausgleichsflächen**

Der Ausgleich des entstehenden Eingriffs erfolgt durch Abbuchung aus dem "Ökokonto Füssen" der Stadt Füssen auf Grundstück Flurnummer 112 der Gemarkung Eschach.

Abbildung 01 stellt die abzubuchenden Teilflächen sowie die daraus resultierende anrechenbare Ausgleichsfläche dar.

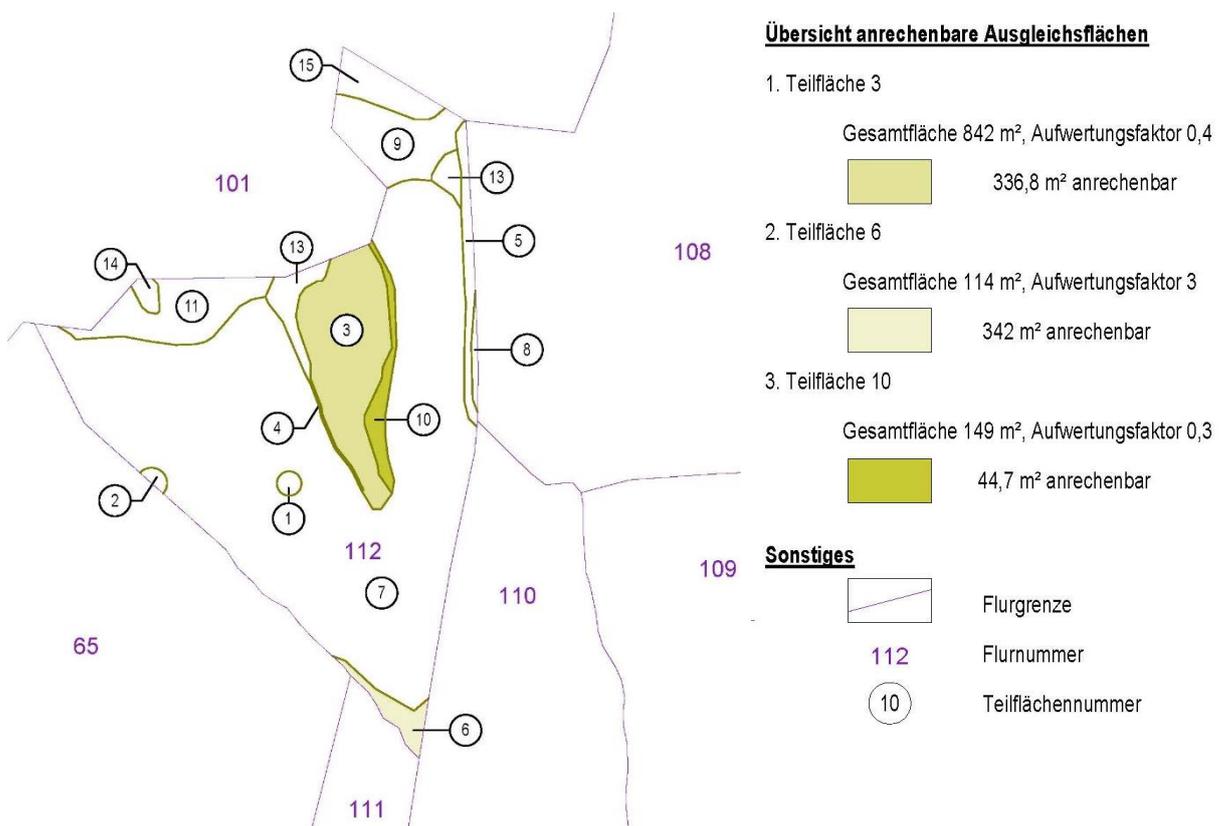


Abbildung 01:  
Übersicht anrechenbare Ausgleichsflächen Fl.Nr. 112, Gemarkung Eschach  
(Abbuchung aus dem "Ökokonto Füssen" der Stadt Füssen)

Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Fläche zu Ausgleichszwecken gesichert sein.

##### 4.2 **Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsflächen sind gemäß Maßnahmenkonzept des "Ökokonto Füssen" der Stadt Füssen zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten.

Nach Erreichen des Zielzustands kann der Bewirtschafter die Fläche in das Bayerische Vertragsnaturschutzprogramm (VNP) aufnehmen. Damit muss nicht mehr die Stadt Füssen für die Pflegekosten aufkommen, sondern das Entgelt wird über den Freistaat Bayern ausgeglichen.

## **5. IMMISSIONSSCHUTZ**

### **5.1 Aktiver Schallschutz**

Bei einer Wohnnutzung auf den Flst.-Nr. 935, 936/1 und 937 ist an der südöstlichen Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Oberkante der Wand muss eine Höhe von mindestens 2,20 m bezogen auf die Straßenoberkante der Ottostraße aufweisen. Die Wand ist nach dem diesbezüglichen Stand der Technik fugendicht, witterungsbeständig und mit einem bewerteten Schalldämm-Maß.

$R'w \geq 25$  dB auszuführen.

Dies ist in der Örtlichkeit bereits bis zum Sommer 2013 erfolgt.

### **5.2 Grundrissorientierung und passiver Schallschutz**

An den im Beiplan zum Schallschutz (vgl. Anlage 6 des beigefügten Gutachtens vom 10. März 2021 zum Schallschutz in der Anlage zum Bebauungsplan-Änderungsverfahren) gekennzeichneten Fassaden schutzbedürftiger Gebäude besteht dem Grunde nach ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen nach Maßgabe der 24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 11. Juni 1997.

Die zur Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen maßgeblichen Beurteilungspegel sind der überarbeiteten "Schalltechnischen Untersuchung" des Büros emPlan vom 10. März 2021 aus der Anlage 7 zu entnehmen.

Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans bzw. der Bebauungsplanänderung.

Die Durchführung der erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen erfolgt nach Maßgabe der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in der zum Zeitpunkt der Umsetzung der Maßnahmen geltenden Fassung. Entsprechen die bewerteten Schalldämm-Maße nicht den Ausführungsbeispielen in DIN 4109 in der geltenden Fassung, werden sie nach der Norm DIN 52 210 Teil 5, Ausgabe Juli 1985, ermittelt.

## **6. HINWEISE**

### **6.1 Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser von Dach- und Grundstücksflächen ist, soweit technisch möglich, in geeigneten Versickerungsanlagen auf den Grundstücken schadlos zu versickern.

Für die Niederschlagswasserversickerung sind das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW zu beachten.

### **6.2 Denkmalschutz**

Denkmalrechtliche Bestimmungen gehen den Festsetzungen des Bebauungsplans vor.

Alle Baumaßnahmen an oder in der Nähe von Baudenkmalern sind erlaubnispflichtig nach Art. 6 BayDSchG.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG.

Für alle Bauvorhaben ist eine Erlaubnis nach Art. 7 und Art. 15 BayDSchG zu beantragen.

Bodendenkmäler:

- D-7-8430-0049 – Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altstadt von Füssen.
- D-7-8430-0049 – Spätmittelalterliche Stadtbefestigung von Füssen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art in der Nähe zu o.g. Bodendenkmälern (betrifft Flst.-Nr. 597, 598, 598/1, 598/2, 598/6, 598/7, 598/8, 634, 636, 684/2, 4105/1, 4105/2) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### **6.3 Mobilfunk**

Kommunikationstechnische Antennenanlagen (Mobilfunkanlagen) sind innerhalb des Bebauungsplangebiets unzulässig.

### **6.4 Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtungen zur Stromversorgung**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung (Schaltkästen Strom / Telekommunikation) sowie deren Unterhaltung zu dulden.

## **6.5 Bodenaushub**

Aufgrund der innerörtlichen Lage der Baumaßnahmen ist anfallender Aushub vor einer Entsorgung entsprechend zu untersuchen. Hierbei ist das Merkblatt "Beprobung von Boden und Bauschutt" (Stand November 2017) des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Referat 35) zu beachten.

## **6.6 Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen**

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bestimmungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung zu gewährleisten.

Im Bereich der Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist bei allen Arbeiten das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der "Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Bestimmungen" (ELTB) der Deutschen Bahn AG anzuwenden.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung vorzulegen. Erdarbeiten innerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem EBA ausgeführt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs-/Ramarbeiten durchgeführt werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-)Kran, Bagger, etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 – 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

## **6.7 Barrierefreiheit / Barrierearmut**

Im Rahmen der Ausführungsplanung und der baulichen Umsetzung ist die DIN 18040-3: 2014-12 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum zu beachten.

## **6.8 Ordnungswidrigkeiten**

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer Vorschrift dieses Bebauungsplanes zur Gestaltung oder Grünordnung oder einer aufgrund dieser Vorschrift ergangenen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt.

(Art. 79 Abs. 1 BayBO).

Mit Geldbuße bis zu 10.000 Euro kann belegt werden, wer nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

(§ 214 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)