

# Stadt Füssen (Ostallgäu)



**Bebauungsplan W 58 - Hohenstaufenstraße Nordwest  
vom 04.02.2014**

## Inhalt

- 1. Satzung der Stadt Füssen**
- 2. Textlicher Teil**
  - A Rechtsgrundlagen**
  - B Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - C Örtliche Bauvorschriften**
- 3. Begründung**
- 4. Planung**



## **Satzung der Stadt Füssen**

**Zum Bebauungsplan W 58 - Hohenstaufenstraße Nordwest vom 04.02.2014**

**Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

### **1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans W 58 - Hohenstaufenstraße Nordwest ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Er umfasst das Gebiet an der Hohenstaufenstraße mit der Fl.Nr.821/2 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 821/6, 821/7, 819/4 mit einer Fläche von insgesamt ca. 1.866,88m<sup>2</sup>.

### **2 Bestandteile**

Der Bebauungsplan W 58 - Hohenstaufenstraße Nordwest besteht aus der Bebauungsplanzeichnung und den textlichen Festsetzungen vom 04.02.2014. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 04.02.2014 beigefügt.

### **3 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan W 58 - Hohenstaufenstraße Nordwest tritt nach seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Füssen,  
STADT FÜSSEN

---

Iacob, Erster Bürgermeister

# Textlicher Teil

zum Bebauungsplan W 58 - Hohenstaufenstraße Nordwest

## A Rechtsgrundlagen

### 1 Bebauungsplanzeichnung

Siehe Plan

### 2 Planzeichenerklärung

Siehe Plan

### 3 Rechtsgrundlage

§ 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10, des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl, 1991 I S. 1509), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl.S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 LandesrechtbereinigungsG vom 8. 4. 2013 (GVBl S. 174) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl S. 366)

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## B Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung

Die mit WR bezeichnete Baufläche wird als „reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): Siehe Planeinschrieb.

Geschossflächenzahl (GFZ): Siehe Planeinschrieb.

Zahl der Vollgeschosse: Siehe Planeinschrieb.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Geschossflächenzahl (GFZ). Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt.

Die Berechnung der GRZ und GFZ geht von einer gemeinsamen Anrechnung der Grundstücke Fl.Nrn. 821/2 und 821/7 aus.

### 3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise, § 22 Abs. 2 BauNVO.

Gebäude über 50 m Länge sind zulässig. Gebäude über 50 m Länge sind zu gliedern.

Das Dachgeschoss der Bebauung muss in seiner Gestaltung, in Farbe oder Materialität, von den Normalgeschossen differenziert ausgebildet werden. Ein Rücksprung des Dachgeschosses an Süd- und Westfassade um jeweils mindestens einen Meter wird festgesetzt.

### 4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gelten entsprechend Art. 6 BayBO.

### 5 Flächen für Stellplätze

Offene Stellplätze sind außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig. Sie sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Carports und Garagen sind ausgeschlossen. Die Sichtbeziehungen dürfen nicht durch bauliche Anlagen aller Art, sonstige Anlagen (z.B. Tonnenhäuschen) und Bepflanzungen eingeschränkt werden.

## C Örtliche Bauvorschriften

### 1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

Für das Hauptgebäude ist ein Walmdach mit einer Dachneigung von 5° bis 10° zulässig. Für den Verbindungsbau zum Bestand und die Tiefgaragenzufahrt sind Flachdächer zulässig.

Im Gebiet wird eine maximale Wandhöhe von 12,00 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird von Oberkante fertiger Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut in Verlängerung der Außenwand gemessen.

Im Gebiet wird eine maximale Firsthöhe von 12,80 m festgesetzt.

# Begründung

zum Bebauungsplan W 58 - Hohenstaufenstraße Nordwest.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die inhaltlichen und rechtlichen Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB werden hierfür eingehalten.

Eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO wird festgelegt.

In diesem Verfahren wird keine Umweltprüfung notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind eingehalten.

Über die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans wird die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB informiert.

## 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans W 58 - Hohenstaufenstraße Nordwest ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Er umfasst das Gebiet an der Hohenstaufenstraße mit der Fl.Nr. 821/2 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 821/6, 821/7, 819/4 mit einer Fläche von insgesamt ca. 1.866,88m<sup>2</sup>.

Diese Gesamtfläche ergibt sich wie folgt:

Fl.Nr. 821/2 : 650,56m<sup>2</sup>

Fl.Nr. 821/7 Teilfläche : 530,36m<sup>2</sup>

Fl.Nr. 821/6 Teilfläche : 423,31m<sup>2</sup>

Fl.Nr. 819/4 Teilfläche : 262,65m<sup>2</sup>

Der angrenzende Gehwegfläche im Straßenraum wurde in den Geltungsbereich mit einbezogen um die verkehrsrechtlichen Belange an der Hohenstaufenstraße mit den Zufahrten und der Parkierung regeln zu können.

## 2 Lage und Bestand

Das Bebauungsplangebiet im westlichen Teil der Stadt Füssen und dessen näherer Umgriff ist bestimmt durch die vorhandene homogene Wohnbebauung überwiegend aus den 1960er Jahren. Die Topographie ist im Wesentlichen eben.

Die Erschließung des Quartiers ist über die mit ca. 9,80 m relative breite, aber nicht von Durchgangsverkehr belastete Hohenstaufenstraße als ruhige Quartiersstraße gesichert.

Im näheren Umgriff ist eine gute, gewachsene Infrastruktur mit Schulen, Gastronomie, Bank und Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Insgesamt kann das Quartier als guter Wohnstandort und hinsichtlich der Anwohnerschaft als sozial ausgewogen bezeichnet werden.

Die vorhandenen Baukörper sind im Wesentlichen in den 1960er Jahren als homogene Wohnbebauung errichtet worden und überwiegend im Originalzustand.

Die Parkierung ist in oberirdischen Garagenhöfen angeordnet.

Im näheren Umgriff ist eine orthogonal angeordnete 3-geschossige Zeilenbebauung mit Erdgeschoss im Hochparterre vorzufinden. Als Dachformen sind ruhige Satteldächer mit einer Dachneigung von ca. 30° ohne Dachgauben vorhanden, die Firsthöhen liegen bei ca. 13,00 m über OK Gelände.

Das Dachgeschoß ist im Regelfall nicht ausgebaut.

Das Grundstück wird derzeit als Gartenfläche von den umliegenden Wohngebäuden genutzt. Es befindet sich eine nicht ansprechend gestaltete und wenig genutzte Spielfläche im südwestlichen Teil.

## Planung

### 1 Planungsziele

Anlass der Planung ist der vorhandene erhebliche Bedarf an familiengerechten, barrierefreien und preisgünstigen Mietwohnungen im Stadtgebiet Füssen.

Die im näheren Umfeld vorhandene Wohnbebauung aus den 1960er Jahren ist überwiegend mit drei Vollgeschossen, einem halbgeschossig erhöhten Erdgeschoss und einem nicht ausgebauten Satteldachstuhl hergestellt und mit einem finanziell vertretbaren Aufwand nicht barrierefrei zeitgemäß umnutzbar.

Der im Straßenverlauf der Hohenstaufenstraße an die bestehende Bebauung anschließende Baukörper nimmt die Staffelung des Bestands auf und bildet mit seiner Viergeschossigkeit den Auftakt zu den wesentlich längeren, bestehenden Wohnhäusern.

Die Verbindung zwischen dem Bestand und der Erweiterung wird über ein sowohl in der Höhe als auch in der Tiefe zurückspringendes Bindeglied hergestellt, welches die geplanten Volumen klar ablesbar macht und den Hauptbaukörper im Straßenraum eigenständig erscheinen lässt. Funktional ist hier im Erdgeschoß die Zufahrt zur Tiefgarage angeordnet.

Die vorgesehene städtebauliche Anordnung der Baukörper erzielt im Straßenraum die gewünschte Aufnahme der vorhandenen Staffelung. Gleichzeitig wird eine entsprechende Ausnutzung des Grundstücks und die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für eine wirtschaftliche Planung zur Erreichung des Planungsziels des preisgünstigen Wohnraums erreicht. Hierfür ermöglicht der Bebauungsplan Gebäude über 50 m Länge, welche zu gliedern sind.

Die vorgesehene Ergänzung mit vier Vollgeschossen erreicht, bedingt durch die barrierefreie Zugängigkeit des Erdgeschosses und die Anordnung des Erdgeschosses auf Geländeneiveau sowie durch die flache Walmdachlösung in der Summe keine über den Bestand hinausgehende Höhenentwicklung im Firstbereich.

### 2 Art und Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die umgebende Bebauung wird mit dem Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nachverdichtung im Bestand und die Herstellung neuer Wohnnutzung geschaffen. Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl innerhalb der Vorgaben des § 16 BauNVO, der maximalen Anzahl der Vollgeschosse, der Höhe der baulichen Anlagen sowie der Bauweise bestimmt.

Die Berechnung der GRZ geht von einer gemeinsamen Anrechnung der Grundstücke Fl.Nrn. 821/2 und 821/7 aus, nachdem der Neubau auf beiden Grundstücken entstehen wird.

Durch die Festsetzung wird die Bebauung in einer verträglichen Dichte auf die umgebende Bebauung abgestimmt. Die geplante Firsthöhe wird die vorhandene Firsthöhe der Nachbarbebauung nicht überschreiten. Die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe von 12,80 m bleibt unter der Firsthöhe des direkt angrenzenden Bestands mit ca. 13,00 m.

### **3 Abstandsflächen**

Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung ist im Rahmen der Abstandsflächen entsprechend dem Art. 6 BayBO konzipiert. Dadurch wird sowohl für den Bestand als auch für die vorgesehene Bebauung ein der Nutzung entsprechender, großzügiger Abstand der Baukörper gewährleistet sowie die qualitätvolle Nutzung der Freibereiche erreicht. Die Belüftung und Belichtung der Wohnungen bleibt dauerhaft gesichert.

### **4 Erschließung/Verkehrsflächen/Stellplätze und Garagen**

Die Anbindung der vorgesehenen Bebauung erfolgt über die Hohenstaufenstraße. Über die festgesetzten Ein- und Ausfahrten wird die Zufahrt zur Tiefgarage, zu den 6 Stellplätzen im Bereich der Hohenstaufenstraße 35 und zu den 4 Stellplätzen im Bereich der Hohenstaufenstraße 31 gewährleistet.

Für die voraussichtlich 11 Wohnungen im Neubau sind entsprechend der rechtsgültigen Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Füssen 22 Stellplätze auszuweisen, hiervon 7 für Besucher.

14 bis 16 der notwendigen Bewohnerstellplätze werden aus flächensparenden Gründen in einer Tiefgarage unterhalb der vorgesehenen Bebauung untergebracht. Weitere 6 offene Stellplätze sind in den gekennzeichneten Flächen in einer Parktasche im Bereich Hohenstaufenstraße 35 angeordnet. Im Bereich Hohenstaufenstraße 31 sind bis zu 4 Stellplätze als Querparker zulässig. Die Benutzung der Grundstücke wird nach § 7 Abs. 2 Buchstabe b der Stellplatzsatzung rechtlich gesichert. Die Stellplätze im Bereich Hohenstaufenstraße 31 sind jeweils in Gruppen zu höchstens zwei Stellplätzen so angeordnet, dass mit den notwendigen Blickbezügen ein gefahrloses Ein- und Ausparken ermöglicht wird. Als Abweichung von § 5 Abs. 3 der Stellplatzsatzung wird auf einen Abstand von 3 m von der öffentlichen Verkehrsfläche verzichtet, da die Sichtverbindung zum öffentlichen Straßenraum in keiner Weise beeinträchtigt ist.

### **5 Pflanzgebot und Bodenversiegelung**

Der bestehende Baumbestand entlang der Hohenstaufenstraße soll soweit möglich erhalten bleiben. Die Bäume sind im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichnet.

Die neu angelegten oberirdischen Stellplätze in der Parktasche sollen durch Sträucher von den öffentlichen Verkehrsflächen abgetrennt werden.

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Hohenstaufenstraße Nordwest" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen geprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen, befinden sich im Geltungsbereich des Plans keine altlastverdächtigen Ablagerungen. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei den Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierrüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlagen vorzulegen.

### **6 Entwässerung**

Das Baugrundstück wird an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen. Die anfallenden Abwässer werden über die bestehende Mischwasserkanalisation in die Verbandskläranlage eingeleitet. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.

Füssen,  
STADT FÜSSEN

---

Iacob, Erster Bürgermeister