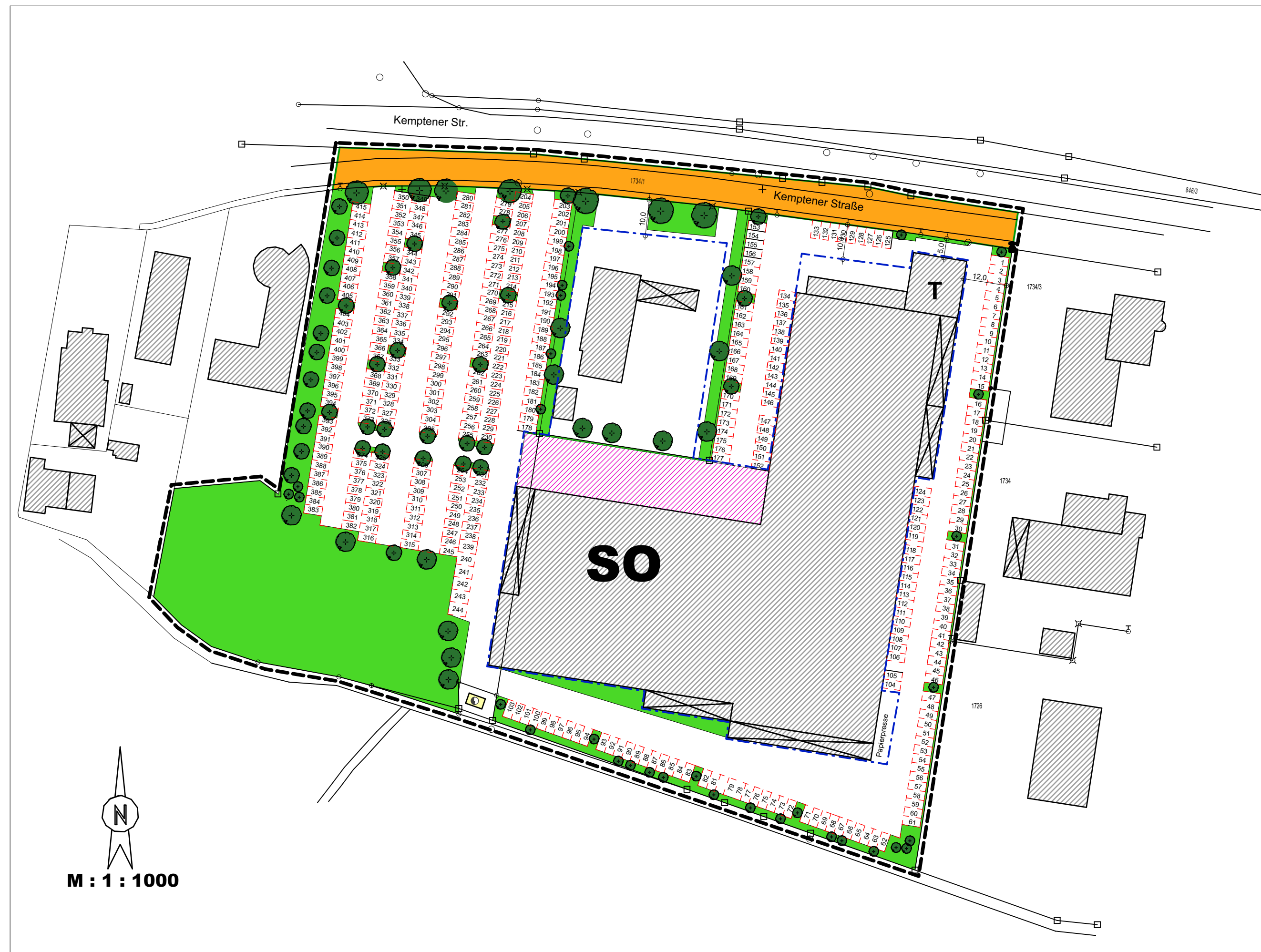


# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN W 61 - KEMPTENER STRASSE - SONDERGEBIET STADT FÜSSEN



**NUTZUNGSSCHABLONE**

<b>SO</b>	
<b>GRZ 0,6</b>	<b>GFZ 0,8</b>
<b>FH 12m</b>	<b>WH 8m</b>
<b>g</b>	<b>SD 16° - 22° PD 7° - 12° FD</b>

## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN W61 - KEMPTENER STRASSE - SONDERGEBIET STADT FÜSSEN

Das Gebiet umfasst die Flurnummern:  
1740, 1735/1, 1735, 1743, 1734/2, 1740/1, 1180/17, 1180/16 und Teilfläche 1734 /1  
(Kemptener Straße).

Die Stadt Füssen erlässt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. 1991 I S. 1509), der Bayerischen Bauordnung - BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 LandesrechtsbereinigungsG vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174), 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) dem Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. Nr. 4/2011, S. 82-115), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) folgenden Bebauungsplan als Satzung.

### I. FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandelsbetrieb" festgesetzt.

**SO** Sondergebiet mit Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandelsbetrieb"

Tankstelle

1.2 Im Geltungsbereich gelten folgende Einschränkungen:  
Betriebswohnungen sind im Geltungsbereich ausgeschlossen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

**GRZ 0,6** maximale Grundflächenzahl, hier 0,6

**GFZ 0,8** maximale Geschossflächenzahl, hier 0,8

**FH 12m** Firsthöhe max. 12 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände

**WH 8m** Wandhöhe max. 8 m, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnitt zwischen Gebäudeaußenwandflucht und Dachoberkante

2.1 Betrieblich bedingte Sonderbauteile (Kamine etc.) können ausnahmsweise die Höhenbegrenzung überschreiten, wenn dies technisch erforderlich ist.

2.2 Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die max. Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die höchstzulässige First- und Wandhöhe der Gebäude (siehe Nutzungsschablone und TZ 3). Für die Ermittlung der GRZ und GFZ für den Verbrauchermarkt sind die Fl.Nr. 1734/2, 1735/1, 1740, 1743 und 1180/16 maßgebend.

2.3 Für die bestehende Nettoverkaufsfläche werden folgende Sortimentsflächen festgesetzt:

- Handwerker	2.300 qm	- Schuhe	272 qm
- Food	1.740 qm	- Metzgerei	20 qm
- Auto-Elektro Saison	1.343 qm	- Bäckerei	20 qm
- Haushalt	495 qm	- Kassenzone	306 qm
- Drogerie	221 qm	- Garten	70 qm
- Textil	459 qm	- Mietfläche	71 qm
<b>Gesamt</b>			<b>7.317 qm</b>

2.4 Für die Erweiterung der Verkaufsfläche, wird eine Nettoverkaufsfläche von 800 qm als Getränkemarkt festgesetzt, dieser ist als eigenständige Einheit auszubilden.

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

**g** geschlossene Bauweise

#### 3.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder in den gesondert dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze für die betriebseigenen Kraftfahrzeuge sowie von Bediensteten und Besuchern sind auf dem Betriebsgelände unterzubringen. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen wird durch die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Füssen bestimmt. Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Dies betrifft auch Glascontainer oder ähnliches. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen gem. §14 BauNVO Abs. 2 die der Versorgung (Elektrizität, Gas, Wasser, Fernwärme ect.) des Gebietes dienen.

#### 4. Verkehrsflächen

Verkehrsflächenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche

#### 5. Grünflächen

Private Grünfläche

zu pflanzender Baum, Standort vorgeschlagen

##### 5.1. Grünordnung

Die unbebaute Grundstücksfläche (auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) ist - soweit sie nicht unbedingt notwendig für Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze erforderlich ist - innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubb Baum zu pflanzen; je 200 m<sup>2</sup> Grünfläche ein Strauch. Sammelparkplätze, Stellplatzflächen sind durch Pflanzzeilen, Bauminseln etc. in Teilbereich bis max. 10 Einzelparkstände zu gliedern.

5.2 Für das Baugrundstück ist ein Freiflächengestaltungsplan dem Baugesuch beizufügen.

5.3 Pflanzenbestände und Vegetationsflächen innerhalb den Grenzen des Bebauungsplanes sind bei den geplanten Baumaßnahmen zu schützen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten, sie dürfen ohne Genehmigung des Landratsamtes Ostallgäu nicht gefällt werden.

#### 6. Sonstige Festsetzungen

Geltungsbereich

Fläche für Stellplätze außerhalb der Baugrenzen, textl. Festsetzung siehe 3.1

bestehende Trafostation

**SD 16°-22°** Satteldach mit Dachneigung von 16 - 22 Grad

**PD 7°-12°** Pultdach mit Dachneigung von 7 - 12 Grad

**FD** Flachdach

##### 6.1 Bauliche Gestaltung

Die Gebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung. Kamine, Siles und ähnlich wirkende bauliche Anlagen sind in das Gebäude einzubeziehen oder in unmittelbarem Anschluss zu errichten. Ausnahmen können bei betrieblich bedingten Erfordernissen gestattet werden. Leitungen aller Art sind - soweit technisch möglich - als Erdleitungen auszuführen.

##### 6.2 Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien zulässig: Verputzte und gestrichene Mauerflächen; Natursteinmauerwerk oder -Verblendungen; nicht verspiegeltes Glas; Holz; matt gestrichenes oder matt beschichtetes Metall in untergeordneten Bauteilen (Rahmen, Einfassungen, Blenden); Sichtbeton in untergeordneten Bauteilen (Pfeiler etc.) zur gestalterischen Gliederung.

##### 6.3 Dächer

Die Dachdeckung von geneigten Dachflächen hat mit Beton- oder Tondachsteinen oder Bleindeckungen in naturroter Farbe zu erfolgen.

##### Sonnenkollektoren

Die Anbringung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf den Hauptgebäuden sind nur in einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Die Kollektoren sind in die Dachflächen zu integrieren. Aufgeständerte Kollektoren sind unzulässig.

##### 6.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht freistehend, sondern müssen den Gebäuden zugeordnet sein. Je Gewerbebetrieb kann maximal eine freistehende Werbeanlage zur öffentlichen Straße hin zugelassen werden. Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen. Befinden sich mehrere Gewerbebetriebe auf einem Grundstück, so ist ebenfalls maximal eine freistehende Werbeanlage zulässig. Es dürfen max. 3 Fahnenmasten aufgestellt werden. Befinden sich mehrere Gewerbebetriebe auf einem Grundstück, so sind ebenfalls maximal drei Fahnenmasten zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht am oder auf dem Dach angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen oder Fahnen dürfen nicht höher als die Gebäude sein, maximal jedoch nicht höher als sechs Meter. Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren oder grellen Farbgebungen (z.B. Signalrot) sind nicht zulässig. Die maximal zulässige Höhe von Schriftzeichen beträgt 50 cm. Werbeanlagen dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

##### 6.5 Einfriedungen

Die Zaunhöhe wird auf max. 1,5 m beschränkt. Es wird verzinkter Maschendraht an Rundeisensäulen vorgeschrieben. Türen und Tore sind im Material auf das Zaunbild abzustimmen.

##### 6.6 Versiegelung von Flächen, Versickerung, Kanalisation

Die versiegelten Flächen sind zu begrenzen. Alle Lagerflächen und Stellplätze sind wasserundurchlässig auszubilden. Wasserundurchlässige Beläge sind nur für die Fahrgassen der Erschließungsstraße sowie für Flächen, auf denen wasserführende Flüssigkeiten und Stoffe umgeschlagen, Kraftfahrzeuge repariert, gewartet und gepflegt werden etc. (Tankstelle) zulässig. Die problematischen Flächenabwässer sind der Kanalisation zuzuführen, ansonsten ist das Baugebiet im Trennsystem zu entwässern. Das unverschmutzte Niederschlagswasser, insbesondere das Dachwasser muss auf dem Grundstück versickert werden. Auf die gemeinsame Bekanntmachung des Staatsministeriums des Innern und Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen über die „Erhaltung der Versickerungsfähigkeiten von Flächen“ (Bayer. Staatsanzeiger Nr. 19/40 vom 10.05.1989) wird verwiesen.

##### 6.7 Tankstelle

Die Tankstelle ist nach „Richtlinien für die Anlage von Tankstellen an Straßen - RAT -“ anzulegen.

### II. HINWEISE

17343 Flurstücknummer

bestehende Flurstücksgrenzen

bestehende Wohn- und Gewerbebauten

Maßzahlen in Metern

geplante Erweiterung

- Es ist vom Bauwerber eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräumen, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.
- Auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG wird hingewiesen.
- Es wird auf die DWA-Merkblatt 153 und das Arbeitsblatt A 138 hingewiesen.
- Es wird auf den Art. 8 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.
- Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung besteht Erlaubnispflicht, falls Wasser von mehr als 1.000 m<sup>3</sup> entsorgt werden sollen.

### III. VERFAHRENSVERMERKE

## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN W 61 - KEMPTENER STRASSE SONDERGEBIET STADT FÜSSEN

Aufstellungsbeschluss des Stadtrats der Stadt Füssen am 29.04.2014

Billigung des Entwurfs zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durch Stadtratsbeschluss vom 29.04.2014

Anteilige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses verbunden mit der Bekanntmachung der Entbehrlichkeit der Umweltverträglichkeitsprüfung und Bekanntmachung der Auslegung am 08.05.2014

Der Entwurf des Bebauungsplans lag vom 19.05.2014 bis im Rathaus der Stadt Füssen öffentlich aus. 20.06.2014

Förmliche Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Email vom 09.05.2014 bis 20.06.2014

Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durch den Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am 08.07.2014

Satzungsbeschluss durch den Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am 08.07.2014

Mitteilung des Ergebnisses der Behandlung und Abwägung am

Anteilige Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Der Bebauungsplan liegt ab der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus der Stadt Füssen, Lechhalde 3, 87629 Füssen, während der allgemeinen Geschäftsstunden zu jedermanns Einsicht bereit. Er kann dort von jedermann eingesehen und über dessen Inhalt Auskunft verlangt werden.

STADT FÜSSEN

Füssen,

Jacob  
Erster Bürgermeister



STADT  
FÜSSEN

# BEBAUUNGSPLAN W 61 - KEMPTENER STRASSE SONDERGEBIET

## PLANTEIL

ENDFERTIGUNG

SCHONGAU, DEN 29.04.2014  
GEÄNDERT: 08.07.2014

PLANUNG:

**ARCHITEKTURBÜRO  
HÖRNER**  
LECHTORSTRASSE 17  
86956 SCHONGAU  
FON : 0 88 61 / 20 01 16  
FAX : 0 88 61 / 20 04 19  
info@architekturbuero-hoerner.de