

Stadt Füssen
Landkreis Ostallgäu

einfacher Bebauungsplan W 71 - von-Freyberg-Straße
gemäß § 13a BauGB

in der Fassung vom 05.11.2019

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung
- Begründung

Städtebau/ Bauleitplanung:	
Büro für kommunale Entwicklung - abtplan Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341 – 99727.0 Fax: 08341 – 99727.20 Email: info@abtplan.de

Satzung der Stadt Füssen
für den einfachen Bebauungsplan
W 71 - von-Freyberg-Straße
gemäß § 13a BauGB

Aufgrund

- des §§ 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 über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Stadt Füssen folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Von-Freyberg-Straße und östlich der Sonnenstraße. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 771/12, 772/2, 772/3 (TF), 772/4, Gemarkung Füssen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,2 ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 05.11.2019. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

§ 3 Textliche Festsetzungen

- 3.1 Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl Vollgeschosse:
drei, wobei das zweite Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.
- 3.2 Im Übrigen haben sich Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu richten.

§ 4 Inkrafttreten

Der einfache Bebauungsplan W 71 - von-Freyberg-Straße bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 05.11.2019, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Füssen, den

Iacob, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Von-Freyberg-Straße und östlich der Sonnenstraße. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 771/12, 772/2, 772/3 (TF), 772/4, Gemarkung Füssen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,2 ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

2. Veranlassung

Für die Flächen im Plangebiet bestehen von privater Seite Entwicklungsabsichten zur Nachverdichtung. Die Stadt Füssen möchte, um diese Nachverdichtung zu ermöglichen und dennoch die Struktur des Quartiers zu wahren, im gegenständlichen Bebauungsplan einen städtebaulichen Rahmen vorgeben. Baulichen Entwicklungen, rein nach § 34 BauGB beurteilt stünden Bedenken entgegen. Die Stadt möchte daher im vorliegenden Bebauungsplan ihren Gestaltungswillen zur Nachverdichtung Ausdruck verleihen, jedoch ohne tiefer in bestehendes Bau-recht einzugreifen.

3. Bestand

Die Bebauung der Umgebung entwickelt sich von einer relativ massiven Bebauung (IV Vollgeschosse) nördlich der von-Freyberg-Straße hin zu einer niedrigeren Bebauung im Süden. Innerhalb des Gebietes liegen die Gebäude von-Freyberg-Straße 19, 21 und 23 aneinander gebaut mit Garagen. Die südlich gelegene Bebauung weist einzeln stehende, zweigeschossige Häuser auf, im Osten steht eine Hausgruppe mit 5 Teilhäusern.

Derzeit sind die Bauvorhaben in der direkten Umgebung den Regularien des § 34 BauGB unterworfen.

Denkmalschutz: Baudenkmal von-Freyberg-Straße 9, 1012776 / D-7-77-129-188: "Wohnhaus, dreigeschossiger Eckbau mit Mansardwalmdach, Erker, Balkonen und historistischer Wandgliederung, um 1900.

4. Begründung der Festsetzungen

Um die Nachverdichtung in der nördlichen Zeile innerhalb des Gebietes zu ermöglichen werden hier drei Vollgeschosse zugelassen, wobei das zweite Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Dies stellt eine Abstufung gegenüber den Gebäuden von-Freyberg-Straße 14, 16, 18 und 20 dar. Weiter südlich und östlich führt sich diese Abstufung in zweigeschossige Bauten über.

Mit dem einfachen Bebauungsplan wird erreicht, dass die intensive Nutzung und Frequentierung an der von-Freyberg-Straße von der ruhigen und zurückhaltender gestalteten Hinterliegerbebauung getrennt wird, ohne den städtebaulichen Kontext zu verlassen. Dies bewahrt die gewachsenen Strukturen der Bebauung im Süden außerhalb des Bebauungsplanes und erlaubt im Plangebiet gleichzeitig eine maßvolle Nachverdichtung.

4.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

Auch nach der vereinfachten Vorgehensweise gemäß dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ bestünde kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist auf Grund der innerörtlichen Gebietslage und Bebauungsdichte nicht angezeigt.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände bedarf keiner Umlegung oder sonstiger bodenordnender Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch.

6. Kartengrundlage

Es wurde die von der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

7. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen. (Art. 18 BayDschG)

2. Hinweise der Kreisbrandinspektion

Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu hingewiesen.

3. 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.

4. Altlasten

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Von-Freyberg-Straße" 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.

5. Stromversorgung durch die Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG, Füssen

„Die Elektrizitätsversorgung des Bebauungsplangebietes "von-Freyberg-Straße" (Bebauungsplan W 71 der Stadt Füssen) ist sichergestellt über unser regionales und lokales Verteilungsnetz (20 kV - und 1 kV Leitungen), sowie die 20 kV – Trafostation "von Freyberg – Straße", welche sich außerhalb des überplanten Bereiches befindet.“

6. Immissionsschutz, Hinweis durch die Untere Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden die bisherigen Wohnhäuser und Garagen zu einer "Riegelbebauung", die die Verkehrsgläusche der von Freyberg Straße teilweise abschirmt, zusammengeführt. Um die Außenwohnbereiche südlich des Geltungsbereiches noch besser vor den Geräuscheinwirkungen der von Freyberg Straße zu schützen, sollte die "Riegelbebauung" auf dem Grundstück mit der Flurnummer 772/4 weiter fortgeführt werden.

Aufgestellt:

Stadt Füssen,

Iacob, Erster Bürgermeister

Anlage 1: Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, ist darauf zu achten, dass folgende Vorschriften und Bestimmungen eingehalten und in die Planzeichnung, die Satzung bzw. die Hinweise entsprechend aufgenommen werden.

A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090

1. Zufahrten müssen für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (für 10 t Achsenlast) ausgelegt sein, unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Nutzbare Breite mind. 3 m, nutzbare Höhe 3,50 m. Hierbei ist auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu platzieren, dass das Lichtraumprofil auch nach längerer Wachstumszeit nicht eingeschränkt wird.
2. Gradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 1,10 m Breite ausgeführt werden.
3. Vor und nach Kurven muss die Fahrbahnbreite jeweils auf 5 m erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11 m davor und danach. Kurvenradien dürfen nicht kleiner als 10,5 m sein.
4. Aufstellflächen sind so anzuordnen, dass alle zum Retten von Personen notwendigen Fenster vom Hubrettungssatz (Drehleiter) erreicht werden können. Dies ist in der Regel gewährleistet, wenn im Abstand von 3 m bis 9 m von der Gebäudefront (je nach Gebäudehöhe) ein befestigter Aufstellstreifen von mind. 3,50 m und daran anschließend ein Geländestreifen von 2 m ohne feste Hindernisse angeordnet wird. Die Zufahren zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gemäß Satz 1, 2 und 3 entsprechen.
5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannschaften im Einsatz aufstellen und bewegen können. Diese sollen außerhalb des Trümmerbereichs liegen, jedoch möglichst Nähe am Schutzobjekt und den Wasserentnahmestellen. Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7 x 12 m erforderlich.
6. Alle Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend durch Beschilderung zu kennzeichnen.

B Öffentliche Verkehrsflächen

1. Öffentliche Verkehrsflächen müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für ein Gesamtgewicht von 16 t (10 t Achslast) sein, Lichtraumprofil von mind. 3 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1 sinngemäß entsprechend.
2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6 m Breite) sind in Abständen von ca. 50 m Ausweichstellen anzuordnen. Das Parken von Fahrzeugen ist an diesen Stellen durch entsprechende Beschilderung zu verhindern.
3. Stichstraßen müssen am Ende eine Wendefläche für mind. 18 m Wendekreis erhalten.
4. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene Feuerwehrezufahrt erforderlich.
5. Bei der Planung „verkehrsberuhigter Straßen“, die auch der Zufahrt für Einsatz – und Rettungsfahrzeugendiensten, sind die Forderungen der Abschnitte 1 und 2 ebenfalls zu berücksichtigen. Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o. a. „Geschwindigkeitsbremsen“ ist auch im Hinblick auf Krankentransporte zu vermeiden.

C Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung

nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW

1. Der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln. Er liegt in den meisten Gebieten (WR Reines Wohngebiet, WA Allgemeines Wohngebiet, WB besonderes Wohngebiet, MD Dorfgebiet, MI Mischgebiet und GE Gewerbegebiet) bei feuerhemmender Bauweise, nicht mehr als 3 Vollgeschossen und einer GFZ von bis zu 0,6 bei 50 bis 50 cbm/h. Mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 cbm/h. Diese Mengen können auch für Kern- und Gewerbegebiete angenommen werden.
2. Das öffentliche Trinkwassernetz ist entsprechend zu dimensionieren und Entnahmestellen in Form von Hydranten sind in ausreichender Zahl in der Regel in Abständen von nicht mehr als 100 m, anzuordnen. Die Ausführung der Hydranten soll in „Überflurform“ erfolgen, das Trinkwassernetz in Form einer Ringleitung. Die Lage von Hydranten (vorhandene und neu zu erstellende) ist in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Für die Abdeckung des max. Löschwasserbedarfs können Hydranten im Umkreis von 300 m herangezogen werden.
4. Für besonders brandgefährdete Schutzobjekte ist der Löschwasserbedarf individuell zu ermitteln. Er kann durch die öffentliche und zusätzliche private Bereitstellung (z. B. Zisterne) sichergestellt werden.

D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen

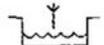
1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit ist allerdings nachzuweisen. Für die Bemessung gilt das DVGW – Arbeitsblatt W 311 „Bau von Wasserbehältern“.
2. Wenn von „anderen Maßnahmen“ Gebrauch gemacht werden soll, ist die Lage und Größe in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Mit besonderem Objektschutz zusammenhängende Fragen bedürfen der Abstimmung mit dem WVU bei Entnahme aus dem öffentlichen Netz bzw. mit der Kreisbrandinspektion.

E Bebauung

1. Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 12 BayBO und alle weiteren Artikel zu beachten.
2. Die Unterschreitung der in Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen und deren Festschreibung in der Bauleitplanung ist nur in begründeten Ausnahmefällen und unter Einsatz besonderer Brandschutzmaßnahmen vertretbar.
3. Alle einschlägigen Vorschriften, die den Brandschutz betreffen und in BayBO der GaV (Garagenverordnung), GastBauV (Gaststättenbauverordnung), WaV (Warenhausverordnung) und VStättV (Versammlungsstättenverordnung) festgelegt sind, sind möglichst schon in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und einzuarbeiten. Ggf. sind auch die besonderen Bestimmungen für Hochhäuser in der Bauleitplanung vorzugeben und festzuschreiben.
4. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung der gemeindlichen Bebauung auszubauen. Hierzu kann die Installation von zusätzlichen Feuersirenen bzw. Ergänzung der vorhandenen Meldeempfänger notwendig werden.
5. Die Ausrüstung und der Gerätebestand sowie die Ausbildung der Feuerwehr im Gemeindebereich sind je nach Art und Größe der neu anzusiedelnden Betriebe, bzw. neu zu errichtenden Bauten eventuell zu ergänzen und zu erweitern. Hierzu ist zu gegebener Zeit mit dem Kreisbrandrat oder dem zuständigen Kreisbrandinspektor Verbindung aufzunehmen.

F Planzeichen

Neben den in der Planzeichenverordnung festgelegten Zeichen werden folgende Zeichen empfohlen:

	DN 80	Hydrant Unterflur , z.B. Nennweite 80
	DN 100	Hydrant Überflur , z.B. Nennweite 100
	50	Löschwasserbehälter , z.B. 50 m ³ Nutzinhalt - unterirdisch
	90	Löschwasserbehälter , z.B. 90m ³ Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken
		Brunnen - Feuerlöschbrunnen

Diese Zeichen und zugehörigen Bezeichnungen werden nach der Norm auch in den Einsatzplänen der Feuerwehren verwendet und sind daher sinnvollerweise auch in der Bauleitplanung anzuwenden.