

Stadt Füssen
Landkreis Ostallgäu

Einbeziehungssatzung

für den Stadtteil Roßmoos Nordwest

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

im Bereich der Grundstücke Flur Nr. 533 u. 593/3 Gemarkung Weißensee

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB in der Fassung vom 08.09.2015

Inhaltsverzeichnis:

- Satzung
- Planzeichnung
- Begründung

Auftraggeber:

Stadt Füssen
Lechhalde 3
87629 Füssen

Tel.: 08362 - 9030
Fax: 08362 - 903200
Mail: g.schmid@fuessen.de

Planung städtebaulicher Teil

abtplan - büro für kommunale entwicklung
Hirschzeller Straße 8
87600 Kaufbeuren

Tel.: 08341.99727.0
Fax: 08341.99727.20
Mail: info@abtplan.de

Stadt Füssen

Landkreis Ostallgäu

Satzung der Stadt Füssen für die Einbeziehungssatzung für den Stadtteil Roßmoos Nordwest im Bereich der Grundstücke Flur Nr. 533 und 593/3 Gemarkung Weißensee im vereinfachten Verfahren nach § 13 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),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes,
- des Bundesimmissionsschutzgesetzes

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Stadt Füssen **die Einbeziehungssatzung für den Stadtteil Roßmoos Nordwest im Bereich der Grundstücke Flur Nr. 533 und 593/3 Gemarkung Weißensee**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Stadt Füssen folgende Satzung:

§ 1 Inhalt

Diese Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:1000 jeweils in der Fassung vom 08.09.2015. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 08.09.2015 beigefügt.

§ 2 Umgriff / Geltungsbereich

Gegenstand der Satzung sind die Teilflächen der Grundstücke mit der Flur Nr. 533 und 593/3 der Gemarkung Weißensee mit einer Größe von ca. 971 m². Dieses Grundstück befindet sich im Stadtteil Roßmoos.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben sowie nähere Bestimmungen

1. Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach der gegenständlichen Satzung mit der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 08.09.2015 sowie nach § 34 BauGB. Die Planzeichnung und die Begründung sind Bestandteile der Satzung.
2. Das Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung hat sich in seiner Baugestaltung an der umgebenden Bebauung zu orientieren.
3. Das geplante Vorhaben (ein Wohnhaus mit Doppelgarage) ist in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO zu errichten.
4. Es gelten im Übrigen folgende Bestimmungen:
 - Das geplante Vorhaben ist innerhalb der durch eine Baugrenze gebildeten überbaubaren Fläche zu errichten.

- Es gilt eine zweigeschossige Bauweise.
- Die Wandhöhe wird mit maximal 5,80 m festgesetzt, gemessen von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Die OKFB EG liegt dabei an der südwestlichen Ecke des Gebäudes ca. 15 cm über dem natürlichen Gelände.
- Es wird für das Hauptgebäude ein Satteldach mit einer Dachneigung von 18° bis 24° festgesetzt.
- Solar- und Photovoltaikanlagen sind unmittelbar auf der Dachhaut aufzulegen. Aufständungen sind nicht zulässig.
- Die Stellung des Hauptgebäudes, insbesondere die Gebäudeorientierung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, ist in der Planzeichnung festgesetzt. Sie ist einzuhalten.
- Aus Gründen des Lärmschutzes zur B 310 dürfen zum Lüften erforderliche Fenster von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) nicht zur B 310 hin orientiert werden. Falls dies nicht möglich ist, sind die Räume mit zusätzlichen schallgedämpften bzw. mit Schalldämpferstrecken versehenen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.
- Hinweis: Zur Sicherung der Erschließung wird in der Planzeichnung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Gemeindestraße dargestellt.

§ 4 Grünordnung

1. Die Ortsrandeingrünung hat der Eigentümer des Grundstücks mit heimischen Sträuchern und Bäumen innerhalb des Grundstücks im Bereich der privaten Grünfläche herzustellen.
2. Soweit Geländeänderungen vorgenommen werden, sind diese nur innerhalb des eigenen Grundstücks und nur bis zu maximal 1,25 m Höhe vorzunehmen. 1,00 m vor der Nachbargrenze ist das natürliche Gelände unberührt zu belassen.
3. Ausgleichsflächenberechnung:
Die Eingriffsfläche entspricht dem Geltungsbereich der Satzung mit einer Teilfläche der Grundstücke Fl. Nr. 533 und 593/3 Gemarkung Weißensee mit einer Größe von 971 m². Für die Ausgleichsflächenberechnung wird nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ein Faktor von 0,2 angenommen. Die Fläche für den Ausgleich wird daher mit 195 m² ermittelt und auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Fl. Nr. 532 Gemarkung Weißensee mit der Bezeichnung „A“ sichergestellt.

Hinweis: Die im Vorentwurf vorgesehene Ausgleichsfläche wird aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 17.08.2015 als Minimierungsmaßnahme angesetzt und die bestehende Bepflanzung mit 8 picea abies – Fichten und 5 salix purpurea – Purpurweiden gepflegt und unterhalten, siehe Teilfläche „B“ der Planzeichnung. Die neue Fläche entlang des Gewässers wird im Übrigen extensiv gepflegt. Die externe Ausgleichsfläche ist mit dem festgesetzten Geltungsbereich auf die gegenständliche Einbeziehungssatzung bezogen.

4. Für die unter Ziffer 1 genannte Ortsrandeingrünung können folgende Arten mit den entsprechenden Qualitäten ausgewählt werden:

Pflanzgüte für Bäume:

Zweite Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen.

Pflanzgüte für Obstbäume:

Halbstamm, Kronenansatz 1,60 m oder

Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m,

Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.

Die Straucharten können aus nachfolgender Liste ausgewählt werden:

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avelana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen sowie nachfolgende Obstbäume in Betracht.

Obstbäume

Äpfel	Berner Rosenapfel Klarapfel James Grieve Glockenapfel
Birnen:	Clapps Liebling Gellerts Butterbirne
Kirsche:	Hedelfinger
Zwetschge	Wangenheims Früh

Die Grenzabstände von Bäumen (über 2 m Höhe) zu landwirtschaftlichen Nutzflächen betragen laut Art. 48 AGBGB mindestens 4 m und von Büschen bis 2,00 m

Wuchshöhe mindestens 2 m.

Das Forstvermehrungsgutgesetz ist zu beachten.

Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Baubeginnanzeige des Gebäudes zu erfolgen.

§ 5 Hinweise und Empfehlungen

1. Bodendenkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Abs. 1 bis 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) an die oben genannten Stellen unterliegen, wo es heißt:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 DSchG:

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. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DSTThierhaupten@bld.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

2. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden.

§ 6 Inkrafttreten

Gemäß § 10 BauGB tritt die Einbeziehungssatzung der Stadt Füssen für den Stadtteil Roßmoos Nordwest mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Füssen, 23.09.2015
STADT FÜSSEN

Iacob, Erster Bürgermeister

Begründung

zur Einbeziehungssatzung für den Stadtteil Roßmoos Nordwest im Bereich der Grundstücke Flur Nr. 533 und 593/3 Gemarkung Weißensee im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Veranlassung und Planung

Der Stadtrat der Stadt Füssen hat am 25.11.2014 beschlossen, die Einbeziehungssatzung Roßmoos Nordwest gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für die Teilflächen der Grundstücke mit der Flur Nummer 533 und 593/3, Gemarkung Weißensee, aufzustellen. Der Regionale Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren, hat mit Schreiben vom 24.08.2015 mitgeteilt, dass die geplante Einbeziehungssatzung in Anbetracht der vorgesehenen Nutzung und des sehr geringen Umgriffs von weniger als 0,1 ha keine regionalplanerisch relevanten Auswirkungen erwarten lässt. Regionalplanerische Belange stehen dem Vorhaben demnach nicht entgegen.

Die Zufahrt wird über das Grundstück Fl. Nr. 533 durch die Eintragung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechts gesichert. Es soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, dass hier ein Wohngebäude mit einer Garage genehmigt werden kann.

Nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 5 BauGB ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Die städtebauliche Ordnung ist an dieser Stelle insofern gewährleistet, als die Fläche im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Füssen als Dorfgebiet dargestellt ist. Der Innenbereich ist durch die bestehenden Gebäude bestimmt. Das geplante Bauplatzgrundstück befindet sich allerdings im Außenbereich, wodurch die gegenständliche Einbeziehungssatzung erforderlich wird. Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Füssen und der Gemeinden Weißensee, Eisenberg und Pfronten im Landkreis Füssen“ vom 26.11.1963. Nach Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Ostallgäu steht dieses Landschaftsschutzgebiet dem Erlass der gegenständlichen Einbeziehungssatzung nicht entgegen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für das geplante Vorhaben richtet sich nach den Bestimmungen dieser Satzung und nach § 34 BauGB. Das Vorhaben hat sich in seiner Baugestaltung nach der umgebenden Bebauung und den Festsetzungen dieser gegenständlichen Satzung zu richten. Die unmittelbare Nachbarschaft ist von einer Einzelhausbebauung, teilweise von landwirtschaftlichen Hofstellen mit einer zweigeschossigen Bebauung geprägt. Insofern soll auch für das geplante Wohngebäude eine maximal II-geschossige Bebauung in offener Bauweise beibehalten werden. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens soll maximal 15 cm über dem natürlichen Gelände liegen, gemessen an der südwestlichen Ecke des geplanten Wohngebäudes. Die maximale Wandhöhe ist von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zur Oberkante Dachhaut gemessen in der Verlängerung der Außenwand definiert und mit 5,80 m festgesetzt. In den Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Festsetzungen getroffen werden, wobei sich die einzelnen Festsetzungen nicht zu einem qualifizierten Bebauungsplan verdichten sollen.

Wegen der Ortsrandlage und dem Übergang zum Außenbereich werden gleichwohl einige weitere Festsetzungen betroffen:

- Das geplante Vorhaben ist innerhalb der durch eine Baugrenze gebildeten überbaubaren Fläche zu errichten.
- Es wird für das Hauptgebäude ein Satteldach mit einer Dachneigung von 18° bis 24° festgesetzt.
- Solar- und Photovoltaikanlagen sind unmittelbar auf der Dachhaut aufzulegen. Aufständereien sind nicht zulässig.
- Die Stellung des Hauptgebäudes, insbesondere die Gebäudeorientierung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, ist in der Lageplanzeichnung dargestellt. Sie ist einzuhalten.

In der Satzung wurde unter § 3 Ziffer 4 der Hinweis aufgenommen, dass in der Planzeichnung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Gemeindestraße dargestellt ist. Dieser Hinweis ergibt sich aus § 30 Abs. 1 BauGB, wonach ein Vorhaben zulässig ist, wenn es den Festsetzungen der gegenständlichen Satzung nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Dies ist bei der Genehmigung des Vorhabens zu beachten.

Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen ist zu beachten:

Das Plangebiet der Einbeziehungssatzung ist von den Verkehrslärmimmissionen der im Norden in einem Abstand von 55 m verlaufenden Bundesstraße 310 betroffen. Diese Straße wies bei der Verkehrszählung im Jahre 2010 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 8.202 Kfz bei einem Güterverkehrsanteil von ca. 3 % auf. Ausgehend von dieser Verkehrsbelastung müssen für das geplante Wohnhaus Vorkehrungen getroffen werden, wie sie in der Satzung unter § 3 Ziffer 4 vorletzter Spiegelstrich genannt sind. Hiernach dürfen die zum Lüften erforderlichen Fenster von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) nicht zur Bundesstraße hin orientiert werden. Falls dies nicht möglich ist, sind die Räume mit zusätzlichen schallgedämpften bzw. mit Schalldämpferstreifen versehenen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

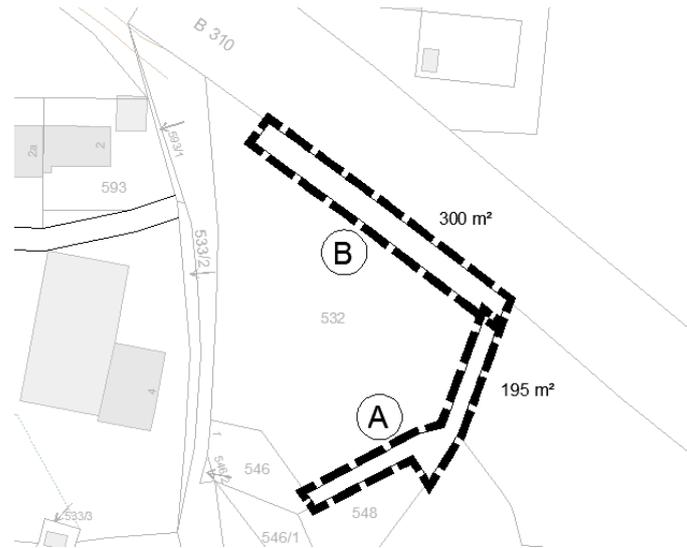
Auf die gegenständliche Satzung sind die Regelungen über naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen entsprechend anzuwenden, siehe §§ 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB.

Im Verlauf des Verfahrens hat die untere Naturschutzbehörde moniert, dass die ursprünglich entlang der B 310 vorgesehene Ausgleichsfläche (siehe Teilfläche „B“ mit 292 m²) wegen der Belastung durch die Bundesstraße nicht für diese Zwecke geeignet ist. Die Stadt Füssen hat dies wie folgt beachtet bzw. abgewogen:

*„In Abstimmung mit den Antragstellern wird die Ausgleichsfläche verlegt und entlang des angesprochenen Gewässers mit der errechneten Fläche von 195 m² festgesetzt. Für die Ausgleichsfläche wurde in der Abwägung mit anderen Belangen nunmehr der Faktor 0,2 gewählt. In der Begründung wurde ausgeführt, dass die bisher als Ausgleichsfläche entlang der B 310 fixierte Fläche bereits im Hinblick auf die geplante Maßnahme des Wohnhausneubaus bepflanzt wurde, soll nunmehr als Minimierungsmaßnahme bestimmt werden. Diese Bepflanzung befindet sich quasi im Schatten der Böschungsbepflanzung der Straßenbauverwaltung, siehe Teilfläche „B“.
Insofern wird die neue Ausgleichsfläche mit 195 m² entlang der Fl. Nr. 548 und 532 festgesetzt. Die Fläche soll als extensive Wiese gepflegt werden, siehe Teilfläche „A“.“*

Der mit dem Faktor 0,2 nach dem bayerischen Leitfaden für Eingriffe im Einklang mit Natur und Landschaft ermittelte Ausgleich von 971 m² x 0,2 = 195 m² wird entlang des auf dem Grundstück Fl. Nr. 548 befindlichen Gewässers sichergestellt. Für diese Ausgleichsfläche A wird eine extensive Wiese festgesetzt.

Die Teilflächen der Minimierungsfläche „B“ und der Ausgleichsfläche „A“ sind mit einem Geltungsbereich markiert und der Einbeziehungssatzung zugeordnet (siehe auch Abbildung 1).



Dies gilt auch für die Anlagen der Deutschen Telekom, wobei mit Schreiben vom 19.08.2015 folgendes mitgeteilt wurde:

„Sehr geehrter Herr Schmid, die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können dies angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Suedtelekom.de

Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.“

Für beide Medien gilt, dass die erforderliche Ergänzungen der Versorgungsmedien als unterirdische Kabelleitungen zu verlegen sind. Dies ist der Ortsrandlage und dem Orts- und Landschaftsbild geschuldet. Für die Verlegung der Leitungen gilt der Grundsatz, wonach eine rechtzeitige Information zur straßenbau- und spartentechnischen Erschließung des betroffenen Grundstücks sichergestellt werden soll, um ein koordiniertes Vorgehen zu gewährleisten.

Altlasten / Bodenschutz

Hierzu gibt die Untere Bodenschutzbehörde folgendes bekannt:

„Altlasten:

Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

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.

Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser ist möglichst flächenhaft zu versickern.

Füssen, 23.09.2015
STADT FÜSSEN

Iacob, Erster Bürgermeister