

Stadt Füssen
Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan Hopfen am See
Nr. 5 – Enzensberg Südost;
dritte Änderung

im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB

in der Fassung vom 27.04.2010

Stadt Füssen

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 5 - Enzensberg Südost mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Inhalt

Satzung

Verfahrensverlauf

Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken

Begründung

Auftraggeber:

Stadt Füssen
Lechhalde 3
87629 Füssen,

Städtebaulicher Teil:

abtPlan
Büro für kommunale Entwicklung
Am Ruderatsbach 1
87616 Marktoberdorf

Grünordnungsplan:

Lars Consult
Bahnhofstr. 20
8700 Memmingen

Stadt Füssen

Landkreis Ostallgäu

Satzung der Stadt Füssen für den Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 5 – Enzensberg Südost, dritte Änderung mit integriertem Grünordnungsplan
im beschleunigten Verfahren nach § 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 (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90),
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG),
- Bayer. Denkmalschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Stadt Füssen den
Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 5 – Enzensberg Südost, dritte Änderung mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Hopfen am See Nr. 5 - Enzensberg Südost dritte Änderung umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 124 der Gemarkung Hopfen am See. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1 : 1000. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,4 ha auf.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die dritte Änderung des Bebauungsplanes Hopfen am See Nr. 5 – Enzensberg Süd besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil, der Satzung mit textlichem Teil und der Begründung vom 27.04.2010.

§ 3 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Die dritte Änderung des Bebauungsplanes Hopfen am See Nr. 5 – Enzensberg Süd mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Gleichzeitig tritt für den Geltungsbereich der dritte Änderung der zeichnerische und der textliche Teil des am 15.02.2006 in Kraft getretenen Bebauungsplanes außer Kraft.

Stadt Füssen,
STADT FÜSSEN

Paul Iacob, Erster Bürgermeister

Textlicher Teil

Zur dritten Änderung des Bebauungsplanes Hopfen am See Nr. 5 – Enzensberg Süd mit integriertem Grünordnungsplan.

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) und zuletzt geändert vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316). Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
2. Baunutzungsverordnung Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
3. Planzeichenverordnung Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1996 (BGBl. S. 58/1991 S. 58)
4. Bundesnaturschutzgesetz Erstes Gesetz zur Änderung des BNatschG vom 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873, bekannt gemacht am 18.12.2007. Bundesnaturschutzgesetz vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.03.2010.
5. Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I). Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 385).
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S. 593), geändert durch das Gesetz vom 27. Dezember 1990 (GVBl. S. 532). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005.
7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 136). Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Ge-

setz vom 27. Juli 2009 (GVBI S. 400)

- | | | |
|----|--------------------------------------|--|
| 8. | Bayerisches Denkmal-
schutzgesetz | Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG vom 25. Juni 1973 (GVBI S. 328), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 1994 (GVBI S. 622) – BayRS 2242-1-K. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Denkmalschutzgesetz - DSchG - (BayRS 2242-1-WFK), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2009 (GVBI S. 385) |
|----|--------------------------------------|--|

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

1.2 Private Grünflächen

Es werden folgende Grünflächen festgesetzt:

- private Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Hausgarten mit Pflanzbindung innerhalb des unter Ziffer 1.1 genannten Allgemeinen Wohngebietes und
- private Grünfläche mit der Zweckbestimmung als extensive Wiesennutzung ohne Pflanzbindung – Anlage einer naturnahen Wiese - (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

1.3 Fläche für die Landwirtschaft

Die Fläche für die Landwirtschaft ist als extensive Wiese zu pflegen und als solche dauerhaft zu sichern. Es sind keine Gebäude, auch keine landwirtschaftlich privilegierte Gebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen, durch die Anzahl der zulässigen Geschosse, durch die Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ), und durch Festsetzung der Höhe der Gebäude.

2.2 Für die im Bebauungsplan angegebenen Werte gelten die §§ 17 und 19 der BauNVO als Obergrenze.

2.3 Höhe der Gebäude: (§ 18 BauNVO)

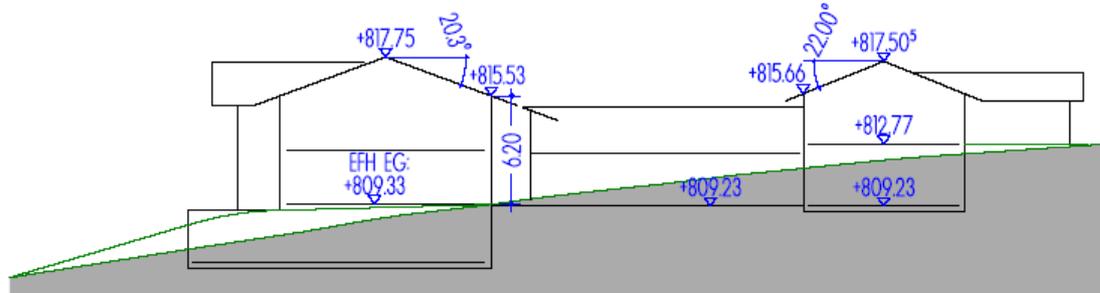
Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (FFB EG) wird für das hangseitige Gebäude mit der Bezeichnung Haus SW (Südwest) auf 809,33 m üNN festgesetzt.

Die Oberkante FFB EG für das nördliche/bergseitige Gebäude – Haus NO (Nordost) wird auf 812,77 m üNN festgesetzt.

Die Oberkante FFB EG für den Mittelbau wird auf 809,23 m üNN festgesetzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe wird auf maximal 6,20 m festgesetzt, gemessen von Oberkante FFB EG bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der gedachten Verlängerung der Außenwand;

Im übrigen wird auf die Bebauungsplanzeichnung und den nachfolgenden Systemquerschnitt verwiesen.



Systemquerschnitt ohne Maßstab

2.4 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Der in der Bebauungsplanzeichnung in Höhe des Hauses SW mit einer Linie gemäß Planzeichen 15.3 der PlanzV besonders umgrenzte Bereich darf bis maximal 1,75 m aufgefüllt werden, gemessen von Oberkante natürlichem Gelände bis geplantem Gelände.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO.

3.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Fläche zulässig; Stellplätze auch außerhalb.

4.2 Es sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.

4.3 Die Errichtung von Nebengebäuden richtet sich nach der Bayerischen Bauordnung.

5. Flächen für Versorgungsleitungen und Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 13 BauGB)

Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. Flächen für die Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Unverschmutztes Oberflächenwasser ist möglichst breitflächig zu versickern. Soweit dies aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, kann eine Ableitung

in einer Zisterne aufgefangen werden; Notüberlauf in den Regenwasserkanal der Stadt Füssen.

7. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Die nicht überbauten und befestigten Flächen des Wohnbaugrundstücks sind als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch im Sinne eines Hausgartens zu nutzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.2 Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft ist die im Bebauungsplan dargestellte und festgesetzte Maßnahme der Ortsrandeingrünung als Baum- und Strauchpflanzung auszuführen.

7.3 Befestigte Flächen sind vorrangig mit wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

7.4 Zur optimierten Einbindung der Gebäude sind Geländemodellierungen mit Auf- und Abträgen unter Hinweis auf § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB bis zu 1,75 m zulässig.

7.5 Zur Pflanzenauswahl steht eine Liste auf der Bebauungsplanzeichnung zur Verfügung.

7.6 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

7.7 Die Einfriedigung ist in einer Höhe von ca. 1,60 m wie im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in ihrer Führung dargestellt, gestuft und im Osten im Abstand von 3,50 bis 5,00 m zur Grundstücksgrenze zu erstellen.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

1.1 Es sind nur Satteldächer mit gebäudemittigem First zulässig. Für sämtliche Gebäude sind folgende Dachneigungen und Wandhöhen zulässig:

Die Dachneigung liegt zwischen 18° und 24°.

Für angebaute Garagen, Wintergärten, Vordächer am Hauseingang dürfen auch ange-setzte Pultdächer gewählt werden, sie sind in Form und Gestaltung dem Hauptdach anzupassen.

Für Quergiebel und ähnliche Nebenformen des Daches darf die festgesetzte Hauptgebäuderichtung, die Dachneigung und die Wandhöhe abweichen.

1.2 Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit einer unauffälligen Farbgebung als Grundtönung zugelassen; kräftige Farben sind in Teilbereichen zulässig; desgleichen Bauteile aus Holz. Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten.

1.3 Solaranlagen sind parallel zur Dach- und Wandfläche zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen sind nicht zulässig.

1.4 Der Dachüberstand bei Satteldächern muss an den Giebel- und Traufseiten mindestens 0,60 m betragen.

2. Einfriedigungen

Der nördliche und nordöstliche Rand des Baugrundstücks ist besonders zu gestalten. Hier ist die Einfriedigung deutlich von der Straßenhinterkante abzurücken und mit Baum- und Strauchpflanzungen zu bepflanzen. Dies gilt insbesondere gegenüber der Sichtachse zum Haus Hopfensee.

D Hinweise

1. Baugrund / Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes ist Sache des Bauherrn. Sicherung gegen evtl. auftretendes Grundwasser obliegt grundsätzlich ebenfalls dem jeweiligen Bauherrn. Es wird empfohlen, die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen herzustellen.

2. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.

3. Bodendenkmalfunde

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.

4. Immissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

E Verfahrensverlauf (§ 13a BauGB)

1. Aufstellungsbeschluss der dritten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 – Enzensberg Süd mit integriertem Grünordnungsplan am 26.01.2010. In der gleichen Sitzung wurde auch der Billigungsbeschluss für das Verfahren nach § 13 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB getroffen.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 03.03.2010 (§ 2 Abs. 1 BauGB) in der Allgäuer Zeitung Nr. 51 mit Hinweis auf das beschleunigte Verfahren und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 26.01.2010.
3. Öffentliche Auslegung gemäß § 13 i. V. mit § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.03.2010 bis zum 12.04.2010.
4. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 13 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB mit Schreiben vom 10.03.2010 und Termin 12.04.2010.
5. Die Stadt Füssen nimmt die Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis, wägt ab und fasst den Satzungsbeschluss am 27.04.2010.
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung des Bebauungsplanes am

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 5 Enzensberg Süd – dritte Änderung (Bereich Fl. Nr. 124, Gemarkung Hopfen am See) in der Fassung vom 27.04.2010 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan Nr. 5 Enzensberg Süd – dritte Änderung liegt ab der Veröffentlichung der Bekanntmachung im Rathaus der Stadt Füssen, Lechhalde 3, 87629 Füssen, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit. Er kann dort eingesehen und über dessen Inhalt Auskunft verlangt werden.

B e g r ü n d u n g

1. Veranlassung

Die Stadt Füssen hat am 26.01.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 – Enzensberg Süd, dritte Änderung für den Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 124 beschlossen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 Enzensberg Süd, erste Änderung wird geändert. Die bisher festgesetzten Wohnhäuser entlang der östlichen Seite des Köllebachweges mit Tiefgarage werden ersetzt, durch eine bebaubare Fläche für die Errichtung eines Wohngebäudes im nord-westlichen Teil des Grundstücks mit der Fl. Nr. 124.

Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB liegen vor. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der geändert werden soll. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB gilt das beschleunigte Verfahren auch für diese Fälle. Es werden durch die geplante Bebauung keine Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich würde.

Es soll einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Frist Rechnung getragen werden und zwar durch die Schaffung eines Wohngebäudes. Es soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Damit vor dem Haus Hopfensee die freie Sicht zum See und zu den Alpen erhalten bleiben kann, wird der wesentliche und von der Kuppe geprägte Teil des Grundstücks mit der Fl. Nr. 124 als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, bei der auch keine privilegierten Gebäude zulässig sind.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes zur Aufstellung der dritten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 – Enzensberg Süd liegt nördlich der alten Ortslage von Hopfen am See bzw. östlich des Köllebachweges.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der bestehenden Bebauung bzw. der Höhenstraße,
- im Osten von der bestehenden freizuhaltenden Grünfläche,
- im Süden von der bestehenden Bebauung an der Staatsstraße 2008
- im Westen von der bestehenden Bebauung bzw. Köllebachweg.

Der Änderungsbereich weist eine Größe von ca. 1,4 ha auf.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, sind bei der Darstellung der Siedlungsfläche die Ziele der Raumordnung beachtet.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Füssen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid vom 06.10.1987 Nr. 420-4621/201.4, von der

Regierung von Schwaben genehmigt und ist seit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 02.01.1989 verbindlich. Hierin ist das Plangebiet mit dem wesentlichen Teil der Fläche, die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird entsprechend dargestellt. Der Bereich südwestlich der Wohnbaufläche wird als private Grünfläche und der größere Bereich südöstlich als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Damit soll der freie Bereich vor dem Haus Hopfensee als unverbaubare Fläche gesichert werden.

Unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Lage und Bestand

4.1 Städtebau

Der Ortsteil Hopfen am See liegt ca. 4 km nördlich von Füssen unmittelbar an der Nordostseite des Hopfensees und an der Staatstraße 2008. Der ehemalige bäuerliche und kleine Weiler hat sich in den letzten Jahrzehnten aufgrund des Fremdenverkehrs und der einmaligen Lage im Voralpenland mit See stark nach Norden und Nordwesten entwickelt. Die bisher vorgesehene Entwicklung von Einfamilienhäusern östlich des Köllebachweges, die ausschließlich über eine Tiefgarage und Fußweg von der Höhenstraße erschlossen waren, konnte nicht realisiert werden. Es hat sich nunmehr eine neue bauliche Entwicklung ergeben, für die diese gegenständliche Planung erstellt wird.

4.2 Infrastruktur

In Hopfen am See sind die spezifischen kleinörtlichen Einrichtungen einer Fremdenverkehrsgemeinde dieser Größenordnung vorhanden. Die weitere gehobene Bedarfsdeckung erfolgt in der Stadt Füssen.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet ist im Norden an die Höhenstraße angebunden und erschlossen. Da es sich nur um ein Wohngebäude – Familienheim mit Nebengebäuden – handelt, ist diese Erschließung als ausreichend zu bezeichnen.

Die bisherige nordwestliche Bebauung ist durch die Privatstraße „Köllebachweg“, die von der Höhenstraße abzweigt, erschlossen. Diese Erschließung wird von dem geplanten Wohngrundstück nicht tangiert. Die geplante Einzäunung wird einen gewissen Abstand von der Hinterkante der privaten Straße einhalten. In der nordöstlichen Ecke wird die Einzäunung weiter abgerückt und mit Büschen und Bäumen bepflanzt.

Für das geplante Wohngrundstück ist die Erschließung unmittelbar von der Höhenstraße aus vorgesehen.

4.4 Geologie

Der Boden besteht aus Lehm und Kies. Voraussichtlich sind keine besonderen Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich. Es ist nicht mit Grundwasser zu rechnen, andererseits kann sich auch Hangschiebungs- und Sickerwasser ergeben, so dass die Ausführung der Keller als grundwasserdichte Wannen empfohlen wird.

4.5 Nutzungen

Die nicht überbauten Flächen werden innerhalb des als WA Gebiet abgegrenzten Bereichs gärtnerisch gestaltet. Die südwestlich anschließende Fläche wird als private Grünfläche festgesetzt. Die gesamte übrige südöstliche Teilfläche mit ca. 8.400 m² wird als landwirtschaftliche Nutzfläche gesichert. Hier soll nach wie vor eine Grünfläche verbleiben.

4.6 Ökologie

Aufgrund der bisher gegebenen landwirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks mit der Fl. Nr. 124 als Intensivgrünland sind innerhalb des Plangebietes keine erhaltenwertigen oder schützenswerten Bestände hinsichtlich Fauna und Flora gegeben.

Es sind im Sinne der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) keine geschützten Arten betroffen.

Die Beachtung des saP (§§ 42 und 43 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 und 3 BayNatSchG) ist regel-

mäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Somit müssen im Vorgriff auf den Eingriff die bauplanungsrechtliche Ebene des Bebauungsplanes eingezogen werden. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhabens betroffen sein können, sodass eine Prüfung nach §§ 42 Abs. i.V.m. Abs. 5 und ggf. 43 Abs. 8 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist – sog. Relevanzprüfung. Hiernach haben sich keine besonderen Erkenntnisse der Beachtlichkeit ergeben.

5. Planung

5.1 Allgemeines

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet, das bereits als Baugebiet für die Errichtung von 4 Einfamilienhäusern als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt war. Wie bereits zuvor beschrieben wurde, konnte wegen der besonderen Erschließung eine Bebauung dieser baureifen Grundstücke nicht erfolgen. Nunmehr kann der nördliche Teil des Wohngebietes so gestaltet werden, dass nur noch ein Wohngebäude entstehen wird und zwar unmittelbar von der Höhenstraße aus erschlossen. Die gesamte übrige Fläche des Grundstücks mit der Fl. Nr. 124 wird als Grünfläche festgesetzt.

Ferner ist mit der geplanten Wohnbebauung auf die besondere städtebauliche Situation Rücksicht zu nehmen. Das nordöstlich gegenüber liegende Haus Hopfensee lebt von der besonderen topografischen Situation, wonach der Vorraum mit der Ausprägung einer Geländekuppe von jeglicher Bebauung freigehalten werden muss. Dies wird durch die geplante Bebauung erreicht, in dem die Bebauung auf der nordwestlichen Seite des Grundstücks Fl. Nr. 124 begrenzt bleibt und die nicht durch das Allgemeine Wohngebiet belegte Fläche als private Grünfläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt wird. Privilegierte landwirtschaftliche Gebäude sind dabei ausgeschlossen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Es soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß 4 BauNVO entstehen.

Bei der Art der baulichen Nutzung sollen unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

ausgeschlossen werden. Sie werden nicht zum Bestandteil der Satzung des Bebauungsplanes erklärt, weil es hierfür im Plangebiet keinerlei Bedarf gibt und solche Nutzungen mit zu viel Verkehr und Flächenbedarf verbunden sind. Sie entsprechen auch nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben:

1. die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Entwicklung durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen sowie durch die Grund- und Geschossflächenzahlen bestimmt.

Die Stadt hat sich im vorliegenden allgemeinen Wohngebiet für die Beibehaltung der bisherigen Festsetzung der maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl von 0,25/0,4, eine maximal I+D Bebauung in offener Bauweise entschieden.

Ferner wird die Höhenentwicklung des Gebäudes durch die Festsetzung der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden auf Höhe NN und hierauf bezogen die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Dadurch entsteht eine terrassierte Gliederung der Gebäude. Das Nebengebäude im oberen Bereich des Grundstücks wird von der Höhenstraße abgesetzt. In diesem Zwischenraum entsteht eine Eingrünung, die sich – nur unterbrochen durch die Zufahrt – um die nordöstliche Ecke des Baugrundstücks herumzieht. Damit wird sichergestellt, dass die Hangeite der Höhenstraße und vor allem das Vorfeld des Haus Hopfensees von Gebäuden freigestellt bleibt.

5.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Gebäude innerhalb des Plangrundstücks soll möglichst in ca. Ost-West bzw. parallel zu den Höhenlinien verlaufen. Dadurch entsteht ein Innenhof, der mit einer geschwungenen und dem Gelände folgendenden Zufahrt erreicht wird.

Das Wohngebäude bildet den Abschluss mit einer I+D Bebauung wobei im westlichen Teil ein Quergiebel eingerichtet wird. Das Untergeschoss erhält hangabwärts eine teilweise Freilegung, wobei hierbei kein Vollgeschoss entsteht.

5.5 Gestaltung der Gebäude

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB. Unter anderem sind in C Baugestaltung der gegenständlichen Satzung Dachform, Dachneigung, Dachmaterial, Dachfarbe, Solaranlagen auf den Dachflächen sowie Zaun und Außengestaltung festgelegt. Wünschenswert ist, dass die Fassaden verputzt und hell gestrichen bzw. mit Holzschalungen ausgeführt werden. Einzelne Bereiche und Teilflächen können auch kräftigere Farben aufweisen. Ferner darf das Gelände mit weichen Erdböschungen den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

5.6 Garagen und Nebengebäude

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) zulässig. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Für weitere Nutzungen gelten die Richtzahlen Stellplatzsatzung der Stadt Füssen.

5.7 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Höhenstraße aus unmittelbar erschlossen.

5.8 Flächenbilanz

Das Plangebiet gliedert sich wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet	4.205 m ²
Private Grünfläche	1.748 m ²
Fläche für die Landwirtschaft	<u>8.450 m²</u>
Gesamtfläche	14.403 m ²

Das Plangebiet weist somit eine Größe von rd. 1,4 ha auf.

6. Grünordnung

6.1 Grünordnerische Vorgaben

Das geplante Gebäude liegt am Westhang des auslaufenden Höhenzuges zum Hopfen-see. Zur Optimierung der Einbindung des Gebäudes in das landschaftliche Umfeld und zur Berücksichtigung der verschiedenen Blickbeziehungen wurden mehrere Vorgaben getroffen.

- Das Gebäude wurde von der Kuppenlage nach Westen hangabwärts sowie nach Norden abgerückt. Dadurch bleiben bestimmte Sichtbeziehungen von der Straße im Osten erhalten. Gleichzeitig können auch Sichtachsen von den nördlichen Anliegern über das zu überplanende Grundstück in Richtung See berücksichtigt werden.
- Die Zaunführung rückt im Osten deutlich von der Grundstücksgrenze ab und wird in gestufter Form in Richtung Süden und dann nach Westen weitergeführt. Dies führt zu einer lockeren Einbindung, vermeidet eine strenge Barrierewirkung und eröffnete von Norden kommend den Blick in Richtung Süden – Süd/Westen.
- Durch die Festsetzung von Bäumen I. und II. Ordnung und einer Strauchpflanzung wird das Gebäude in die bestehende innere Ortsrandsituation angebunden und integriert.
- Durch die Festsetzungen der südlich gelegenen Freifläche als landwirtschaftliche Nutzfläche und des westlichen Bereichs als private Freifläche ohne Pflanzbindung werden diese für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Hangzonen dauerhaft von Bebauung freigehalten.

Durch diese Vorgaben kann eine optimierte Einbindung des geplanten Gebäudes in die vorhandene landschaftliche Situation erreicht werden.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen. Von diesen Orientierungswerten, die als Anhalt für die Beurteilung von Lärmimmissionen dienen, kann sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden.

Im vorliegenden Fall können folgende schalltechnischen Orientierungswerte zur Anwendung kommen:

Für allgemeine Wohngebiete tagsüber 55, nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A).

Hinweis:

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Der niedrigere Nachtwert in der vorgenannten Tabelle ist im gegenständlichen Plangebiet ohne Relevanz.

Im Plangebiet sind keine besonderen Anforderungen an den Immissionsschutz zu erkennen. Insofern werden auch keine besonderen Festsetzungen getroffen.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung ist gemäß Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen. In Füssen ist ein Wertstoffhof vorhanden. Auf das Merkblatt des Landkreises Ostallgäu wird verwiesen. Das Grundstück ist an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen. Hierfür ist eine geeignete Einrichtung zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.

7.3 Altlasten

Im Plangebiet selbst befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

8. Technische Infrastruktur, Erschließung

8.1 Straßen / Verkehrsanbindung

Das Baugebiet wird über die Höhenstraße erschlossen.

8.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer werden über die bestehende Kanalisation an die Verbandskläranlage angeschlossen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Stadt Füssen. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Es wird auf das wild abfließende Hangwasser hingewiesen.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der E-Werke Reutte. Das Plangebiet wird über die Ortsverteilung durch Erweiterung des 1-kV-Kabelnetzes gesichert mittels Erdkabel. Die vorhandenen Leitungen werden entsprechend erweitert.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten muss ein Spartengespräch stattfinden, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen.

Die Deutsche Telekom AG wird an dem Verfahren beteiligt. Rechtzeitige Abstimmung wird bei der Erschließung sichergestellt. Die Leitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit der Kreisbrandinspektion des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine Bodenordnungsmaßnahmen oder eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB erforderlich.

10. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine einwandfreie Kartengrundlage nach dem neuesten Stand des Vermessungsamtes Marktoberdorf zur Verfügung.

Aufgestellt:

Marktoberdorf, 27.04.2010

Stadt Füssen,

Gerhard Abt,
Stadtplaner

Paul Jacob
Erster Bürgermeister