

# Stadt Füssen

Landkreis Ostallgäu, Bezirk Schwaben

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan N 54 - Robert-Schmid-Straße Nordwest, erste Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

### **Inhalt:**

**Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung und Verfahrensvermerken**

**Satzung und Begründung**

**jeweils in der Fassung vom 25.06.2013**

<b>Städtebau:</b> Büro für kommunale Entwicklung - abtplan Am Ruderatsbach 1, 87616 Marktoberdorf Telefon: 08342 – 915601 Fax: 08342 – 915602 email: abtplan@t-online.de	<b>Projektplanung:</b> Binesa GmbH Marienstraße 6 1/2 87629 Füssen Telefon: 08362-9300746 Fax: 08362-9300759
--	---

## **Satzung der Stadt Füssen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan N 54 - Robert-Schmid-Straße Nordwest, erste Änderung 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 (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanzV 90),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Stadt Füssen die erste Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 54 - Robert-Schmid-Straße Nordwest als Satzung:

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

(1) Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt in der Ortslage Füssen, an der Augsburgers Straße Ecke Robert-Schmid-Straße.

(2) Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 1611/3, 1612/2, 1612/3 TF Augsburgers Straße, 1375/0 TF Geh- und Radweg und 1613/2 TF Robert-Schmid-Straße, Gemarkung Füssen, mit einer Größe von 0,36 ha.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus dem nachfolgenden textlichen Teil der Satzung und dem zeichnerischen Teil, der Bebauungsplanzeichnung mit den Verfahrensvermerken. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

### **§ 3 Bestandteile der Satzungsänderung**

1) In § 4 Abs. 1 der Satzung wird die bisher festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 1,43 auf 1,44 korrigiert.

2) § 4 Abs. 4 wird folgendermaßen geändert:

„(4) Zur Bestimmung der Höhenlage der Gebäude wird der auf der Bebauungsplanzeichnung festgelegte Punkt = Höhenkote Kanaldeckel vor Haus Augsburgers Straße 15 in der Fahrbahn der B 16 mit Deckeloberkante (DOK) 798,35 mNN (Vermessung der Stadt Füssen, Verm Stadt Füssen) = +/- 0,00 m angenommen. Hiernach liegt die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss auf der Höhe - 0,36 m und wird als Oberkante natürliches Gelände bestimmt. Hierauf beziehen sich die zulässigen Wandhöhen nach § 8 Abs. 1 dieser Satzung. Die Firsthöhen beziehen sich auf die oben genannte Höhe von +/- 0,00 m.“

3) § 5 Abs. 2 wird folgendermaßen geändert:

(2) Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Nebenanlagen wie Nottreppen (Brandschutz), Tiefgaragenbegrenzung mit Tiefgaragenzufahrt, Windfang am Hoteleingang / Zwischenbau zwischen Haus 3 und Haus 4 sowie überstehende Balkone sind innerhalb der Baugrenzen bzw. innerhalb der mit einer rot gestrichelten Linie umgrenzten bzw. markierten Fläche allgemein zulässig. Die Balkone sind nur an Haus 1 zulässig und dürfen an der Ostseite eine Tiefe von max. 2,00 m und an der Westseite eine Tiefe von max. 1.75 m betragen.

- 4) § 8 Abs. 1 und 2 werden folgendermaßen geändert:

§ 8 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO)

(1) Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss wird für die Häuser 1, 2, 3 und 4 mit - 0,36 m = Oberkante festgesetztes natürliches Gelände, bestimmt. Der Bezugspunkt ist in § 4 Ziffer 4 definiert.

(2) Wandhöhen und Firsthöhen

Für die zulässigen Wand- und Firsthöhen gelten für die 4 Hauptgebäude folgende Maße, siehe auch Definition in § 4 Ziffer 4 dieser Satzung.

Gebäude	Wandhöhe in Meter	Firsthöhe in Meter
Haus Nr. 1	10,85 m	11,76 m
Haus Nr. 2	8,29 m	9,63 m
Haus Nr. 3	8,29 m	9,63 m
Haus Nr. 4	11,51 m	12,96 m

- 5) In der Begründung wird unter Ziffer 4.2 Art der baulichen Nutzung der erste Abschnitt folgendermaßen ergänzt:

„Es ist ein Mischgebiet geplant. Im Erdgeschoss Haus 1 mit Zwischenbau zu Haus 2 sind Ladengeschäfte vorgesehen, in den Obergeschossen insgesamt 9 Wohnungen. In den übrigen Häusern 2, 3 und 4 soll eine Hotelnutzung mit Rezeption, Frühstückssaal, Speisesaal, Gesellschaftssaal und Konferenzraum mit entsprechenden Nebenräumen untergebracht werden. Die Andienung für das Hotel ist über die Tiefgarage im Untergeschoss und über die Buszufahrt (Reisebus-Halt) vorgesehen.“

- 6) In der Begründung wird unter Ziffer 5. Örtliche Bauvorschriften der Absatz „Höhenlage“ folgendermaßen geändert:

Höhenlage:

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss wird gegenüber dem natürlichen Gelände 36 cm tiefer gelegt. Hierdurch soll erreicht werden, dass die Firsthöhen insbesondere von 9,63 m der geplanten Häuser 2 und 3 eingehalten werden könne. Die Wand- und Firsthöhen sind in § 8 Abs. 2 der Satzung aufgeführt, wobei die Wandhöhen auf die Oberkante natürliches Gelände = - 0,36 bezogen sind. Für die Firsthöhen gilt der in § 4 Abs. 4 definierte Bezugspunkt der Höhe von 798,35 mNN = 0,00 = Oberkante Kanaldeckel in der Fahrbahn der B 16 gemäß Vermessung durch die Stadt Füssen.

- 7) Die Bebauungsplanzeichnung wird ergänzt:

- die Begrenzung der Balkone, soweit sie über die Baugrenze (Planzeichen 3.5 der PlanzV) hinausreichen und zwar auf der Westseite mit einer Tiefe von 1,75 m und auf der Ostseite mit einer Tiefe von 2,00 m, nur bei Haus 1,
- die Begrenzung des Windfangs zwischen Haus 3 und 4 auf der Westseite mit 1,30 x 4,00 m, jeweils mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung und
- der Abstand der überhauchten Tiefgaragenzufahrt zur Robert-Schmid-Straße mit 9,00 m.

#### § 4 Inkrafttreten

Die erste Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 54 - Robert-Schmid-Straße Nordwest tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Füssen, 03.07.2013

Gez.

-----  
Iacob, Erster Bürgermeister

(Siegel)

## Begründung

### 1. Anlass und Zweck der Planänderung

Der Stadtrat der Stadt Füssen hat am 25.09.2012 den Bebauungsplan N 54 - Robert-Schmid-Straße Nordwest als Satzung beschlossen.

Im Zuge der Ausarbeitung des Baugesuchs für das geplante Projekt auf dem Grundstück Fl. Nr. 1611/3 hat sich nach Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde des Landkreises Ostallgäu herausgestellt, dass die gewünschten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ohne eine Änderung des Bebauungsplanes nicht möglich sind. Dies betrifft:

1. In § 4 Abs. 1 der Satzung muss die bisher mit 1,43 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) auf 1,44 geändert werden. Die zunächst bei der Erstellung des Baugesuchs errechnete GRZ = 1,43 hatte das in der südwestlichen Ecke des Plangebietes liegende Grundstück mit der Fl. Nr. 1612/2 voll einbezogen. Durch die Einarbeitung des Kreisels wurde die südwestliche Ecke des Grundstücks um wenige Quadratmeter verkleinert. Dadurch hat sich bei der Kontrolle der erforderlichen Grundflächenzahl im Rahmen der Baugenehmigung die zweite Stelle hinter dem Komma um ein Zehntel auf 1,44 verändert.
2. Die Überschreitung der Baugrenze für die Anordnung von Balkonen bei Haus 1 auf der Westseite von einer Tiefe von maximal 1,75 m und auf der Ostseite von einer Tiefe von maximal 2,00 m.
3. Die Überschreitung der Baugrenze für einen Windfang in den Abmessungen von 1,30 m x 4,00 m zwischen Haus 3 und 4 – Hoteleingang.
4. Die Überschreitung der Wandhöhen aufgrund der statischen Berechnung für die Ausbildung eines Ringankers jeweils an der Traufe bei den Häusern 1 bis 4 um ca. 0,30 m und aufgrund der Änderung der Bezugshöhe auf das natürliche Gelände mit – 0,36 m wobei die jeweiligen Firsthöhen und die zulässige Dachneigung beibehalten bzw. nicht überschritten werden. Hierzu wird in der Satzung unter § 8 Ziffer 2 die Spalte Wandhöhe in Meter entsprechend geändert.
5. Der Abstand der Tiefgaragen-Abfahrtsüberdachung von der Robert-Schmid-Straße ist mit 9,00 m einzuhalten.
6. In der Begründung ist unter Ziffer 4.2 zu ergänzen, dass die Andienung für das Hotel über die Tiefgarage im Untergeschoss und über die Buszufahrt (Reisebus-Halt) vorgesehen ist.
7. Die Definition für die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens und der Wandhöhe wird neu gefasst und auf - 0,36 m als Oberkante des natürlichen Geländes bestimmt. Hierzu ist in der Satzung § 4 Abs. 4 und in der Begründung unter Ziffer 5 der Absatz „Höhenlage“ neu zu fassen.

Ferner ist aufgrund der vorgenannten textlichen Korrekturen bzw. Änderungen die Bebauungsplanzeichnung anzupassen. Die Verfahrensvermerke werden auf das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB abgestimmt. Im Einzelnen sind dies folgende Ergänzungen in der Bebauungsplanzeichnung:

- Die Begrenzung der Balkone, soweit sie über die Baugrenze (Planzeichen 3.5 der PlanzV) hinausreichen und zwar auf der Westseite mit einer Tiefe von 1,75 m und auf der Ostseite mit einer Tiefe von 2,00 m. Diese Überschreitung ist auf das Haus 1 beschränkt. Die Abgrenzung ist mit einer roten Linie gemäß Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung dargestellt.
- Die Begrenzung des Windfangs zwischen Haus 3 und 4 auf der Westseite mit 1,30 x 4,00 m. Auch hier erfolgt die Abgrenzung mit dem vorgenannten Planzeichen Nr. 15.3

der PlanzV.

- Der Abstand der überhausten Tiefgaragenzufahrt zur Robert-Schmid-Straße wird mit 9,00 m vermaßt.
- In der Planzeichenlegende werden die vorgenannten Korrekturen entsprechend erläutert bzw. ergänzt.

Im Übrigen gilt die Satzung mit Planzeichnung und Begründung jeweils in der Fassung vom 25.09.2012 fort.

## 2. Verfahren

Für die vorgenannte Änderung ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anzuwenden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Es wird für die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Gleichzeitig werden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Hierzu hat das Landratsamt als Untere Bodenschutzbehörde mit Schreiben vom 11.06.2013 folgendes mitgeteilt:

„Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet „Robert-Schmid-Straße Nordwest“ 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.

### 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.“

Bei der öffentlichen Auslegung wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Der Stadtrat der Stadt Füssen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.06.2013 den Satzungsbeschluss gefasst.

### Aufgestellt:

Stadt Füssen, 03.07.2013

Gez.

---

Iacob, Erster Bürgermeister