

STADT FÜSSEN

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN W 60 - SONNENSTRASSE OST

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



---

VORENTWURF: 30.01.2018 FA/EB

---

ENTWURF: 24.09.2019 FA/EB

---

GENEHMIGUNGSFASSUNG: 13.02.2020 FA/EB

---

GEÄNDERT:

---

ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD  
HIRSCHGASSE 5 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 08331/80234 • FAX. 08331/49201

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN W 60 - SONNENSTRASSE OST MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GENEHMIGUNGSFASSUNG

STAND 13.02.2020

	Seite
<b>SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	
<hr/>	
• Planzeichnung	
- Baurechtsplan mit Planzeichenerklärung M 1:1.000	3
- Baurechtsplan mit Planzeichenerklärung M 1:500	4
• Textteil der Satzung	
- Präambel	5
- Textliche Festsetzungen	5
- Hinweise	11
- Verfahrensvermerke	16
• Vorhaben- und Erschließungsplan	Anlage 1
• Auszug aus dem Durchführungsvertrag	Anlage 2
<b>DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT</b>	
<hr/>	
• Begründung	1 – 17
mit Anlagen:	Anlage Nr.
- Grundlagen- und Bestandsanalysepläne	1.1 – 1.6
- Vorentwurfsalternativen 3, 4 und 5 (= Alt. 3 mit beschlossenen Änderungen)	2.1 – 2.3
- Abwägung Behörden und Öffentlichkeit, Vorentwurf	3.1 – 3.2
- Entwurf, Gestaltungsplan	4.1
- Abwägung Behörden und Öffentlichkeit, Entwurf und Gen.fassung	5.1 – 5.4
- Genehmigungsfassung, Gestaltungsplan	6.1
- Schnitte, Abstandsflächen, Berechnungen, Feuerwehr	7.1 – 7.6
- Vorentwurfsplanung (Büro Hagspiel)	8.1 – 8.3
- Schalltechnische Untersuchung (Tecum GmbH)	9.1 – 9.3
- Dienstbarkeiten (Hubert Schmid Planungs GmbH)	10.1

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. § 2 Abs. 2 Planz.VO 1990

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN DES BAURECHTSPLANES

WA	SD	Art der baulichen Nutzung	Dachform Hauptgebäude
(IV)		Zahl der Vollgeschosse	

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 500 m<sup>2</sup> Größe der Grundfläche je Baufenster, zwingend, in m<sup>2</sup> (Abweichung bis zu 30%)
- (IV) Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- WH maximal zulässige Wandhöhe ab FFB EG (siehe Baufenster)
- FH maximal zulässige Firsthöhe ab FFB EG (siehe Baufenster)

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, GEBÄUDESTELLUNG

- Baugrenze
- mögliche Flächen für Nebenanlagen mit folgenden Zweckbestimmungen:
  - Fa/Ki/Ab Abstellanlagen für Fahrräder, Kinderwagen und Abfallbehälter
  - St Stellplätze und deren Zufahrt
  - TG Einfahrt Einfahrt Tiefgarage mit Rampenhaus
  - TG Ausfahrt Ausfahrt Tiefgarage mit Rampenhaus
  - Spielplatz Spielfläche
  - Platzgestaltung (für diesen Bereich festgesetzt)
  - Firstrichtung

1.4 VERKEHRSFÄCHEN

- öffentliche Verkehrsfläche
- F Fußweg
- private Verkehrsfläche
- private Verkehrsfläche/ Stellplätze

1.5 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG

- Fläche für Versorgung mit Zweckbestimmung Elektrizität

1.6 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

- Belastung mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Füssen und des Freistaats Bayern (vertr. durch das Landratsamt Ostallgäu)

1.7 GRÜNORDNUNG

- Baum, zu pflanzen (Lage wird mit Erschließungsplanung festgelegt)

1.8 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

- SD Satteldach
- FFB<sub>max</sub> 796,50 Höhenlage FFB EG über N.N., maximal

1.9 SONSTIGES

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Vermaßung in Meter

2. FÜR DIE NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- vorhandene Gebäude, z.T. mit Eintragung vorhandener Dachformen, Geschosse und Dachneigungen
- mögliche Gebäude
- mögliche Tiefgarage
- mögliche Straßenraumgestaltung
- vorhandene Grundstücksgrenze
- neue Grundstücksgrenze
- Flurnummer



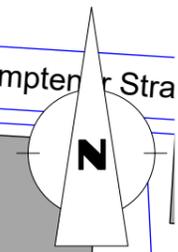
Kartgrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung

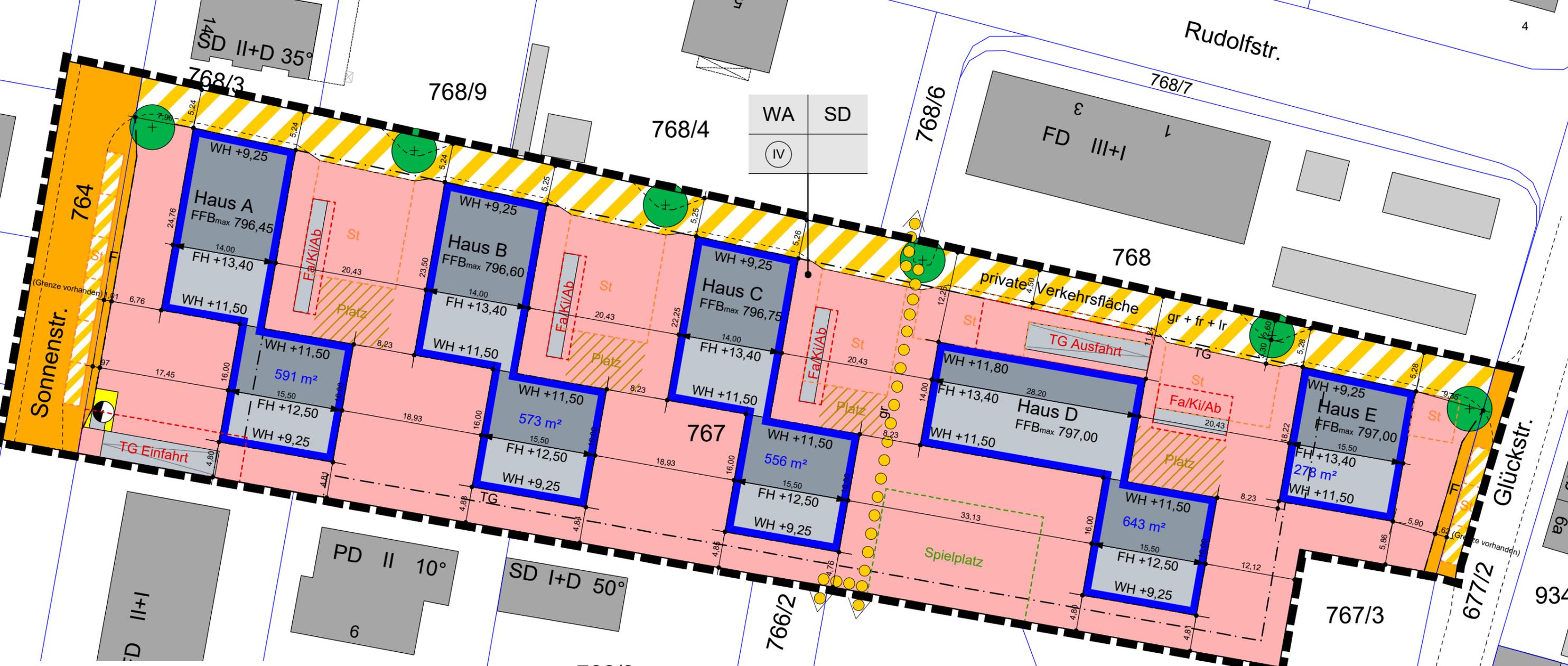
Projekt **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN** 2021.1  
**W 60 - SONNENSTRASSE OST, STADT FÜSSEN**

Plan **GENEHMIGUNGSFASSUNG** Maßstab 1 : 1000  
**BAURECHTSPLAN**

Gez. 13.02.20 EB Plan-Nr.  
 Geä. G 2.2

ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD  
 HIRSCHGASSE 5 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 08331/ 80234 • FAX 08331/ 49201





**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

gem. § 2 Abs. 2 Planz.VO 1990

**1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN DES BAURECHTSPLANES**

WA	SD	Art der baulichen Nutzung	Dachform Hauptgebäude
(IV)		Zahl der Vollgeschoße	

**1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

WA	Allgemeines Wohngebiet
----	------------------------

**1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

500 m <sup>2</sup>	Größe der Grundfläche je Baufenster, zwingend, in m <sup>2</sup> (Abweichung bis zu 3%)
(IV)	Zahl der Vollgeschoße, zwingend
WH	maximal zulässige Wandhöhe ab FFB EG (siehe Baufenster)
FH	maximal zulässige Firsthöhe ab FFB EG (siehe Baufenster)

**1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, GEBÄUDESTELLUNG**

	Baugrenze
	Flächen für Nebenanlagen mit folgenden Zweckbestimmungen: Abstellanlagen für Fahrräder, Kinderwagen und Abfallbehälter Stellplätze und deren Zufahrt
	Einfahrt Tiefgarage mit Rampenhaus
	Ausfahrt Tiefgarage mit Rampenhaus
	Spielefläche
	Platzgestaltung (für diesen Bereich festgesetzt)
	Firstrichtung

**1.4 VERKEHRSFLÄCHEN**

	öffentliche Verkehrsfläche
	Fußweg
	private Verkehrsfläche
	private Verkehrsfläche/ Stellplätze

**1.5 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG**

	Fläche für Versorgung mit Zweckbestimmung Elektrizität
--	--------------------------------------------------------

**1.6 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**

	Belastung mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
	Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Füssen und des Freistaats Bayern (vertr. durch das Landratsamt Ostallgäu)

**1.7 GRÜNORDNUNG**

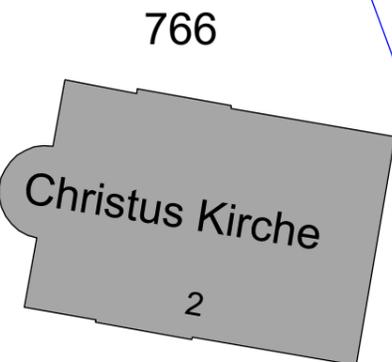
	Baum, zu pflanzen (Lage wird mit Erschließungsplanung festgelegt)
--	-------------------------------------------------------------------

**1.8 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (Art. 81 Abs. 1 BayBO)**

SD	Satteldach
FFB <sub>max</sub> 796,50	Höhenlage FFB EG über N.N., maximal

**1.9 SONSTIGES**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Vermaßung in Meter



**2. FÜR DIE NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

	vorhandene Gebäude, z.T. mit Eintragung vorhandener Dachformen, Geschoße und Dachneigungen
	mögliche Gebäude
	mögliche Tiefgarage
	mögliche Straßenraumgestaltung
	vorhandene Grundstücksgrenze
	neue Grundstücksgrenze
	Flurnummer



Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung

Projekt: **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN** 2021.1  
 W 60 - SONNENSTRASSE OST, STADT FÜSSEN

Plan: **GENEHMIGUNGSFASSUNG** Maßstab: 1 : 500  
 BAURECHTSPLAN

Gez. 13.02.20 EB Plan-Nr.: G 2.1  
 Geä. Geä.

ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD  
 HIRSCHGASSE 5 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 08331/ 80234 • FAX 08331/ 49201

## **TEXTTEIL DER SATZUNG**

### **ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN W 60 - SONNENSTRASSE OST MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

#### **PRÄAMBEL**

Der Stadtrat der Stadt Füssen erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay. NatSchG) jeweils in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1548) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan W 60 - Sonnenstraße Ost als Satzung. Da die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gegeben sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt und von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan W 60 - Sonnenstraße Ost ergibt sich aus der Planzeichnung.

Bestandteile des Bebauungsplanes sind der Baurechtsplan mit Planzeichenerklärung, die textlichen Festsetzungen und Hinweise, sowie die Verfahrensvermerke und der Vorhaben- und Erschließungsplan. Beigefügt ist die Begründung. Grundlage sind die Bestandsanalysen, der Vorentwurf sowie der Entwurf.

#### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Ferienwohnungen)), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) beschriebenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Ihre Anwendung ist unzulässig.

1.2 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (vgl. Anlage 2 zur Satzung).

##### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche GR I (Hauptanlagen) bestimmt, die für jedes Baufenster zwingend festgesetzt ist (siehe Planzeichnung). Eine Abweichung von  $\pm 3\%$  ist zulässig.

Die zulässige Grundfläche GR II darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Wegen und Nebenanlagen und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Die Festsetzungen von Baugrenzen nach § 23 BauNVO (siehe 3.2) sowie von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragenzufahrten (siehe 3.3) sind zusätzlich einzuhalten.

- 2.2 Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße erfolgt gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (siehe Planzeichnung).

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO erfolgt aus gestalterischen Gründen sowie wegen des Nachbarschutzes durch maximal zulässige Wand- und Firsthöhen (siehe 9.2 und Eintragungen in der Planzeichnung).

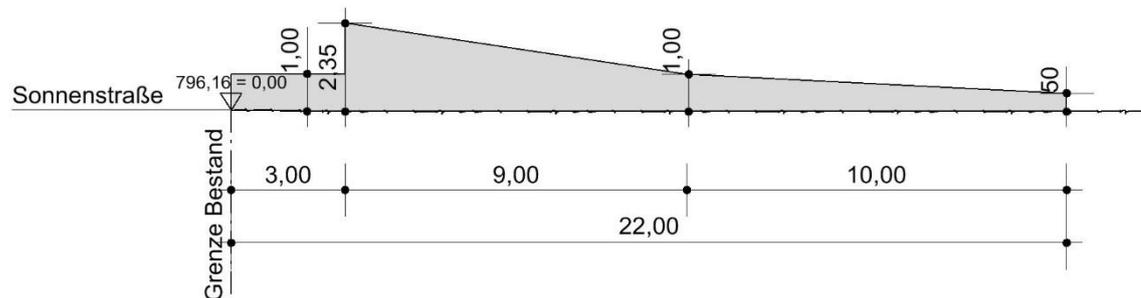
### 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 2a und 4 BauGB)

#### 3.1 Abstandsflächen

Die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO sind nicht anzuwenden. Die Gebäudehöhen und Abstände ergeben sich somit aus den Baugrenzen sowie maximal zulässigen Wandhöhen.

Zwischen den Gebäuden Haus A und B, Haus B und D (letzteres nur im nördlichen Baukörper) sowie zwischen Haus D, nördlicher Baukörper und Haus E sind notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen mit einer Größe von 1/7 der Netto-Grundfläche des jeweiligen Aufenthaltsraums zu errichten. Gleiches gilt für die Südfassaden der südlichen Baukörper von Haus A, B, C und D, sowie die Nordfassaden der nördlichen Baukörper von Haus A, B, C, D und E.

Der in der Planzeichnung bezeichnete Bereich der Tiefgarageneinfahrt im Süden ist wie folgt dargestellt zulässig:



Tiefgaragenrampe Süd (Sonnenstraße)  
Ansicht Süd

#### 3.2 Baugrenzen

Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baufenster (bestehend aus Baugrenzen) bestimmt.

Baugrenzen dürfen nach § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden.

Jedoch ist jeweils auf zwei Gebäudeseiten eine Überschreitung der Baugrenzen durch Anbauten bzw. Balkone mit einer Länge von maximal 60% der Hauslänge um maximal 3 m zulässig.

### 3.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaranzufahrten

Abstellanlagen für Fahrräder und Kinderwägen sowie Standplätze für Abfallbehälter sind nur in den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

Ein nach Art. 7 Abs. 2 Satz 1 BayBO notwendiger Kinderspielplatz mit mindestens 200 m<sup>2</sup> Fläche ist in der dafür in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche anzulegen.

Stellplätze sind nach § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen sowie im Bereich der Verkehrsflächen zulässig. Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.

Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage sind nur in den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig (Ausführung siehe 12.2).

### 3.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Hauptbaukörper wird durch die Firstrichtung festgelegt (siehe Planzeichnung).

Die Firstrichtung darf von der in der Planzeichnung vorgegebenen Richtung um höchstens 2° abweichen.

## 4. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Es dürfen maximal 80 Wohneinheiten erstellt werden.

## 5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Zur Erschließung wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt (siehe Planzeichnung).

5.2 Entlang der Glück- und Sonnenstraße wird eine private Verkehrsfläche für Stellplätze festgesetzt (siehe Planzeichnung).

5.3 Entlang der Glück- und Sonnenstraße wird ein Fußweg festgesetzt (siehe Planzeichnung).

## 6. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Das Grundstück ist mit einem Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet, um eine Verbindung von Fl.Nr. 768/6 im Norden zu Fl.Nr. 766/2 im Süden auch für die Allgemeinheit sicherzustellen (siehe Planzeichnung). Die örtliche Lage der Nord-Süd-Verbindung wird im Zusammenhang mit der Erschließungs- und Freiflächenplanung festgelegt.

6.2 Für die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete private Verkehrsfläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Füssen und des Freistaates Bayern (vertr. durch das Landratsamt Ostallgäu) festgesetzt. Es muss eine lichte Weite von 4,50 m sichergestellt sein (außer bei Bäumen).

## **7. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**

- 7.1 Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist über geeignete Sickeranlagen vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern. Andere Versickerungsanlagen sind nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist (siehe auch Punkt 8 der Hinweise).

## **8. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

### **8.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Für sämtliche Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortheimische Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden. Bezüglich der zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen wird auf die vorgeschlagene Pflanzenliste unter Punkt 5 der Hinweise verwiesen.

Im Bereich der privaten Verkehrsfläche sind hochstämmige Laubbäume vorrangig 2. Wuchsordnung zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen bzw. bei Ausfall nachzupflanzen (ungefähre Lage und Anzahl siehe Plandarstellung).

Insgesamt sind je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mittel- bis hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung der Hauptgebäude folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

Bäume auf Privatgrund dürfen auch in ausgewachsenem Zustand den Straßenraum (Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen.

Im Bereich der Tiefgarage ist darauf zu achten, dass eine für die Bäume ausreichende Aufbauhöhe vorhanden ist.

### **8.2 Freiflächen (Art. 81 Abs. 1 BayBO)**

In den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind Plätze zu gestalten, die zum Aufenthalt geeignet sind (keine reinen Rasenflächen).

Alle Platzflächen, Fußwege und Stellplätze dürfen nicht versiegelt (asphaltiert) werden, sondern sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

Bei der Gestaltung der Freiflächen ist auf die notwendigen Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen zu achten (siehe Anlage 7.6 der Begründung).

### **8.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (Art. 81 Abs. 1 BayBO)**

Geländeaufschüttungen sind zur Anpflanzung von Bäumen auf der Tiefgarage bzw. zur Abgrenzung des halböffentlichen Raumes gegenüber den privaten Vorzonen zulässig. Ansonsten ist an angrenzende Straßen und Fußwege eben anzuschließen.

Stützmauern bis maximal 50 cm Höhe sind zur Einfassung von Aufschüttungen zur Anpflanzung von Bäumen auf der Tiefgarage zulässig.

Abgrabungen sind außer für Tiefgaragenzufahrten nicht zulässig.

## **9. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (Art. 81 Abs. 1 BayBO)**

### **9.1 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die maximale Höhenlage des Erdgeschoßes (Fertigfußboden FFB über N.N.) ist in der Planzeichnung festgelegt.

## 9.2 Gebäudehöhe

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen vom Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschoßes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut ist in der Planzeichnung festgelegt, ebenso die maximal zulässige Firsthöhe, gemessen vom Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschoßes bis zum First.

## 9.3 Dachform, -neigung, -deckung

Für Hauptbaukörper, Nebenanlagen und Anbauten sind nur folgende Dachformen, -neigungen und -deckungen zulässig:

Hauptbaukörper:	Satteldach	5 - 40 Grad	Ziegel, Blech, Begrünung
Nebenanlagen:	Satteldach	5 - 25 Grad	Ziegel, Blech, Begrünung
	Pulldach	5 - 15 Grad	Ziegel, Blech, Begrünung
	Flachdach		Begrünung
Anbauten:	Pulldach	5 - 15 Grad	Blech, Glas

Der First der nördlichen Gebäude A, B, C und E muss einen Abstand von mindestens 9 m von der nördlichen Baugrenze aufweisen, der First aller südlichen Gebäude einen Abstand von mindestens 5 m von der südlichen Baugrenze (siehe Plan S 1, Anlage 7.1 der Begründung).

Pulldächer von Anbauten müssen jeweils an das Hauptgebäude angelehnt sein (Fallrichtung vom Gebäude weg).

Als Ziegel dürfen nur rote, anthrazitfarbene oder schwarze kleinformatige Dachziegel bzw. Betondachsteine verwendet werden.

Bei einer Blechdeckung darf kein glänzendes oder spiegelndes Blech verwendet werden.

## 9.4 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

Dachgauben sind nicht zulässig.

Ebenfalls nicht zulässig sind Firstoberlichte und Sonnenkollektoren in aufgeständerter Form.

Dachflächenfenster dürfen maximal 2,0 m breit sein, wobei höchstens drei Fenster pro Hausseite eingebaut werden dürfen und „stehende Format“ (h größer b) zu verwenden sind.

Maximal 25% der Dachfläche pro Satteldach (beide Dachflächen eines Einzelgebäudes zusammen) dürfen als Loggien ausgebildet sein.

## 9.5 Dachüberstand

Der Dachüberstand (gemessen ohne Dachrinne) darf max. 0,5 m betragen.

## 9.6 Fassade

Die Fassadenflächen dürfen nur als Putzoberfläche oder Holzfassade mit gebrochenen, nicht intensiv grellen Farbtönen ausgeführt werden.

## 10. STELLPLÄTZE (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

- 10.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W 60 - Sonnenstraße Ost finden die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Füssen Anwendung. Dementsprechend sind für Mehrfamilienhäuser bei Wohnungen mit mehr als 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze je Wohnung und bei Wohnungen bis zu 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Stellplatz je Wohnung anzulegen. Hiervon sind bei Wohnanlagen mit mehr

als 20 Wohnungen 25% für Besucher vorzusehen. Die erforderlichen Stellplätze sind mit Ausnahme der Besucherstellplätze in einer Tiefgarage anzuordnen. Die Besucherstellplätze dürfen nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

Ansonsten wird auf Art. 47 BayBO und § 20 sowie Anhang GaStellV verwiesen. Bei der Anordnung der Stellplätze sind die notwendigen Feuerwehrezufahrten zu berücksichtigen.

## 11. EINFRIEDUNGEN (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

### 11.1 Als Einfriedung sind folgende Elemente zulässig:

Holz- / Stahlzaun, senkrechte oder waagrechte Gliederung	max. 1,00 m hoch
Maschendraht, eingegrünt	max. 1,00 m hoch
Schritthecke	max. 1,80 m hoch
Gabione	max. 1,80 m hoch

Gabionen sind auf maximal 5% der Gesamtlänge aller Zäune zulässig.

Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen. Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante vorzusehen.

## 12. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 12.1 Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe $L_{WA}$ in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die Einhaltung ist im Bauantrag nachzuweisen.

### 12.2 Zur Minimierung der Geräuscheinwirkungen des Verkehrs der Tiefgaragenrampen sind die Rampen möglichst weitgehend fugendicht einzuhausen. Die Tiefgaragentore sind auf dem Höhenniveau der Tiefgaragen anzuordnen.

Die Innenwände der Einhausungen sind schallabsorbierend auszuführen bzw. zu verkleiden. Die Abdeckungen der Regenrinnen müssen lärmarm sein (Hinweis: Eine lärmarme Ausführung der Regenrinne liegt z.B. dann vor, wenn die Abdeckung in Form von verschraubten Gusseisenplatten gefertigt ist).

### 12.3 Bei Haus E sind Schlaf- und Kinderzimmer mit zum Lüften erforderlichen Fenstern an der Nord- und der Westfassade mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine ausreichende Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt ist. Die Lüftungseinrichtungen müssen schalldämmend bzw. mit Schalldämpferstrecken versehen sein.

Alternativ hierzu können die Fenster als sog. „Hamburger Fenster“ ausgeführt werden (Hinweis: Beim sog. Hamburger Fenster handelt es sich vom Aufbau her um ein Kastenfenster, dessen äußere und innere Ebene versetzt geöffnet werden kann und welches auch im Zustand mit gekippten Fensterflügeln durch zusätzliche Maßnahmen eine hohe Schalldämmung aufweist).

## **HINWEISE**

### **1. IMMISSIONEN**

Im Süden des Baugebietes befinden sich die Christuskirche und das evangelische Gemeindehaus, in dem neben anderen Veranstaltungen auch die Proben von Kantorei und Posaunenchor stattfinden. Ortsübliche, zeitweilige Lärmentwicklungen (z.B. Glockengeläut und durch Autos auf dem Parkplatz westlich der Kirche verursachter Lärm) können deshalb auch im Allgemeinen Wohngebiet nicht ausgeschlossen werden und sind durch die Besitzer bzw. Anwohner entschädigungslos zu dulden.

### **2. GEBÄUDEGESTALTUNG**

Loggien sollten durch entsprechende Grundrissgestaltung möglichst vermieden oder zumindest sehr untergeordnet gegenüber dem Hauptdach ausgebildet werden.

Firstoberlichte in langgestreckter Proportion und Sonnenkollektoren sind möglich, jedoch nicht in aufgeständerter Form (siehe 9.4 der textlichen Festsetzungen).

### **3. SCHNURGERÜST**

Für die genaue Einhaltung der im Bebauungsplan vorgegebenen Baugrenzen und Höhen sind Bauherr und Entwurfsverfasser oder sonstige Bevollmächtigte verantwortlich.

### **4. SICHERUNG UND VERSETZUNG VON VERMESSUNGSZEICHEN**

Jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, hat die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim staatlichen Vermessungsamt zu beantragen.

### **5. GRÜNORDNUNG**

- Der genaue Standort der Bäume im Straßenraum wird im Zusammenhang mit der Erschließungs- und Freiflächenplanung festgelegt. Ansonsten ist der Standort frei wählbar.  
Es ist jedoch darauf zu achten, dass die Durchfahrt für Drehleiterfahrzeuge der Feuerwehr sowie für dreiachsige Müllfahrzeuge möglich ist. Außerdem müssen die Bäume so gepflegt werden (Baumschnitt), dass das notwendige Lichtraumprofil eingehalten wird.
- Im Straßenraum werden hochstämmige Laubbäume vorrangig 2. Wuchsordnung gepflanzt, die Baumart wird im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Freiflächenplanung festgelegt. Bei allen Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte „heimische“ Laubgehölze zu verwenden (siehe 8.1 der textlichen Festsetzungen).
- Bei der Pflanzung von Bäumen der 1. und 2. Wuchsordnung sollte bei der Pflanzenauswahl das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) beachtet werden. Damit wird sichergestellt, dass an die regionalen Wuchsbedingungen angepasste Pflanzen verwendet werden.

## Artenauswahl für zu pflanzende Bäume und Sträucher:

### Bäume 1. Wuchsordnung

Spitz-Ahorn	Acer platanoides *; Sorten: z.B. „Columnare“, „Cleveland“, „Olmstedt“
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata *; Sorten z.B. „Greenspire“, „Rancho“
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Mindestpflanzgröße: Hochstamm/Stammbusch 3xv. 14-16

### Bäume 2. Wuchsordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre *; auch Sorte „Elsrijk“
Sand-, Weiß-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus *; Sorten: z.B. „Frans Fontaine“
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria *; Sorten: z.B. „Magnifica“
Eberesche	Sorbus aucuparia

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv. 12-14

\* geeignet für die Verwendung im Straßenraum

Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial (mit Ausnahme der Sorten)

### Bäume 3. Wuchsordnung/Sträucher

Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinosa
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Zimt-Rose	Rosa majalis
Alpen-Hecken-Rose	Rosa pendulina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Blaugrüne Rose	Rosa vosagiaca
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Sal-Weide	Salix caprea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Mindestpflanzgröße: vStr. 100-150

Ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial

### Regionaltypische Obstbäume

Wild-Apfel	Malus sylvestris
Wild-Birne	Pyrus communis

sowie weitere heimische Obstsorten

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 10-12

- An Gebäuden wird die Verwendung von Kletterpflanzen (insbesondere an fensterlosen Wänden) sowie Spalierbäumen und Staudenpflanzungen empfohlen (Stauden, Gräser-, Farn- und Zwiebelpflanzen).
- Auf sämtlichen Grünflächen sollte auf folgende Arten oder Formen verzichtet werden:

- Hänge- und Trauerformen (Laub- und Nadelgehölze)
- Bunt- und weißlaubige Formen (Laub- und Nadelgehölze)
- Nicht bodenständige Nadelholzarten wie z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse oder Mammutbaum.
- Grenzabstände von Bepflanzungen nach AGBGB Art. 47ff:
  - mind. 0,5 m Grenzabstand bis 2,0 m Wuchshöhe
  - mind. 2,0 m Grenzabstand über 2,0 m Wuchshöhe

## **6. FREIFLÄCHENGESTALTUNG**

Nicht überbaute Flächen sollten größtmöglich begrünt bzw. geringstmöglich versiegelt werden.

## **7. ERSCHLIESSUNG**

Die Erschließungsstraße wird als private Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Aufteilung der Erschließungsflächen sollte dem Bebauungsplanvorschlag entsprechen. Mit gestalterischen Mitteln (z.B. Fahrbahnverengungen und Pflasterflächen) sollte versucht werden, die Geschwindigkeit zu reduzieren.

Die Kosten für den unterirdischen Strom- und Telefonanschluss (Kabelanschlüsse) sind vom Bauherrn zu übernehmen. Ein oberirdischer Anschluss wird nicht zugelassen.

## **8. SCHMUTZ- UND NIEDERSCHLAGSWASSER**

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN- Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist gemäß Punkt 7.1 der textlichen Festsetzungen über geeignete Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern, z.B. in den Grünflächen im westlichen Bereich entlang der Sonnenstraße bzw. im südlichen oder östlichen Grundstücksbereich oder über Rigolen unter der privaten Verkehrsfläche.

Anforderungen für die Versickerung von Niederschlagswasser ergeben sich aus den DWA-Regelwerken Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“. Bei Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW kann eine Niederschlagswasserversickerung in das Grundwasser erlaubnisfrei vorgenommen werden.

Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Ostallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken zu verwenden (Gartenbewässerung, Reinigungsarbeiten, evtl. WC – Spülung usw.). Hierbei ist jedoch auf die zugehörigen Vorschriften und Nor-

men zu achten (zwingende Trennung des Brauchwassernetzes vom Trinkwassernetz). Auch muss die Anlage vor der Inbetriebnahme von der Gemeinde abgenommen werden.

Regenwasser darf nicht auf die Straße oder den Gehweg geleitet werden.

Ein Ableiten von Oberflächenwasser auf Nachbargrund ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern durch entsprechende Geländeprofilierung möglichst zu vermeiden.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass das hier anfallende Wasser auf dem Grundstück zu versickern ist.

## **9. REGENERATIVE ENERGIEN**

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sollten gestalterisch gut auf die Dachfläche abgestimmt werden. Sonstige regenerative Energieformen werden empfohlen.

## **10. DENKMALSCHUTZ**

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Der Fundplatz ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1-2 DSchG).

## **11. BRANDSCHUTZ**

Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist in „Allgemeinen Wohngebieten“ eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h), ausreichend über zwei Stunden, erforderlich.

Der Hydrantenabstand sollte nach der „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr“ des LFV Bayern erfolgen (Angaben entsprechen der alten Fassung des Arbeitsblattes W 331). Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen.

Es wird empfohlen, Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern.

Die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ in Bayern vorzusehen und bei Bedarf entsprechend zu kennzeichnen.

## **12. BODEN UND AUSHUB**

Anfallender Aushub ist vor einer Entsorgung entsprechend untersuchen zu lassen.

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.

Planverfasser:

Architektur und Städtebau  
Dipl. Ing. Architekt BDA Franz Arnold  
Hirschgasse 5  
87700 Memmingen

Memmingen, den .....

.....  
Dipl.Ing. Architektur Elke Bruscha

.....  
Dipl.Ing. Architekt BDA F. Arnold Stempel

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Füssen hat in der Sitzung vom 25.02.2014 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.03.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.01.2018 erfolgte in der Zeit vom 21.02.2018 bis 21.03.2018.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf wurde in der Zeit vom 21.02.2018 bis 21.03.2018 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2019 bis 18.11.2019 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf erfolgte in der Zeit vom 18.10.2019 bis 18.11.2019.

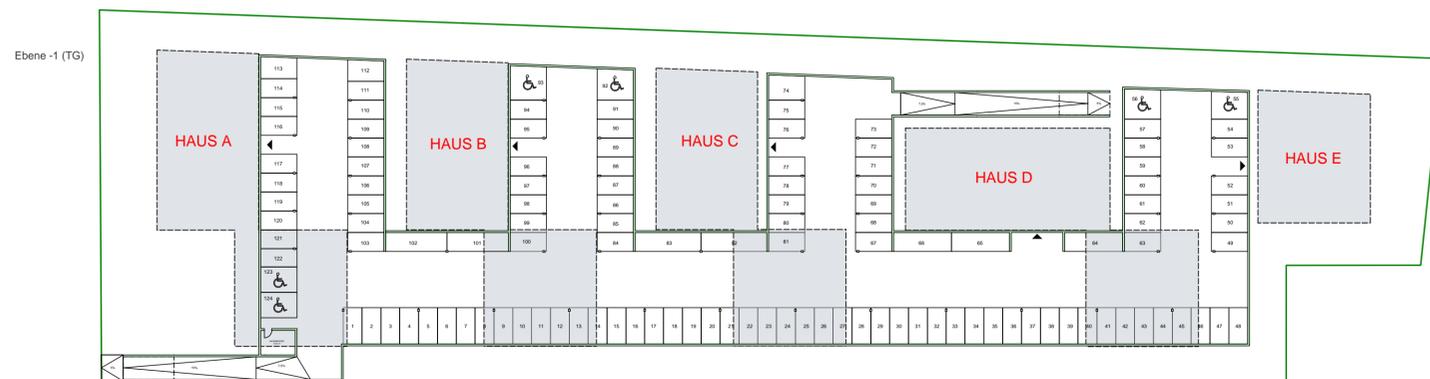
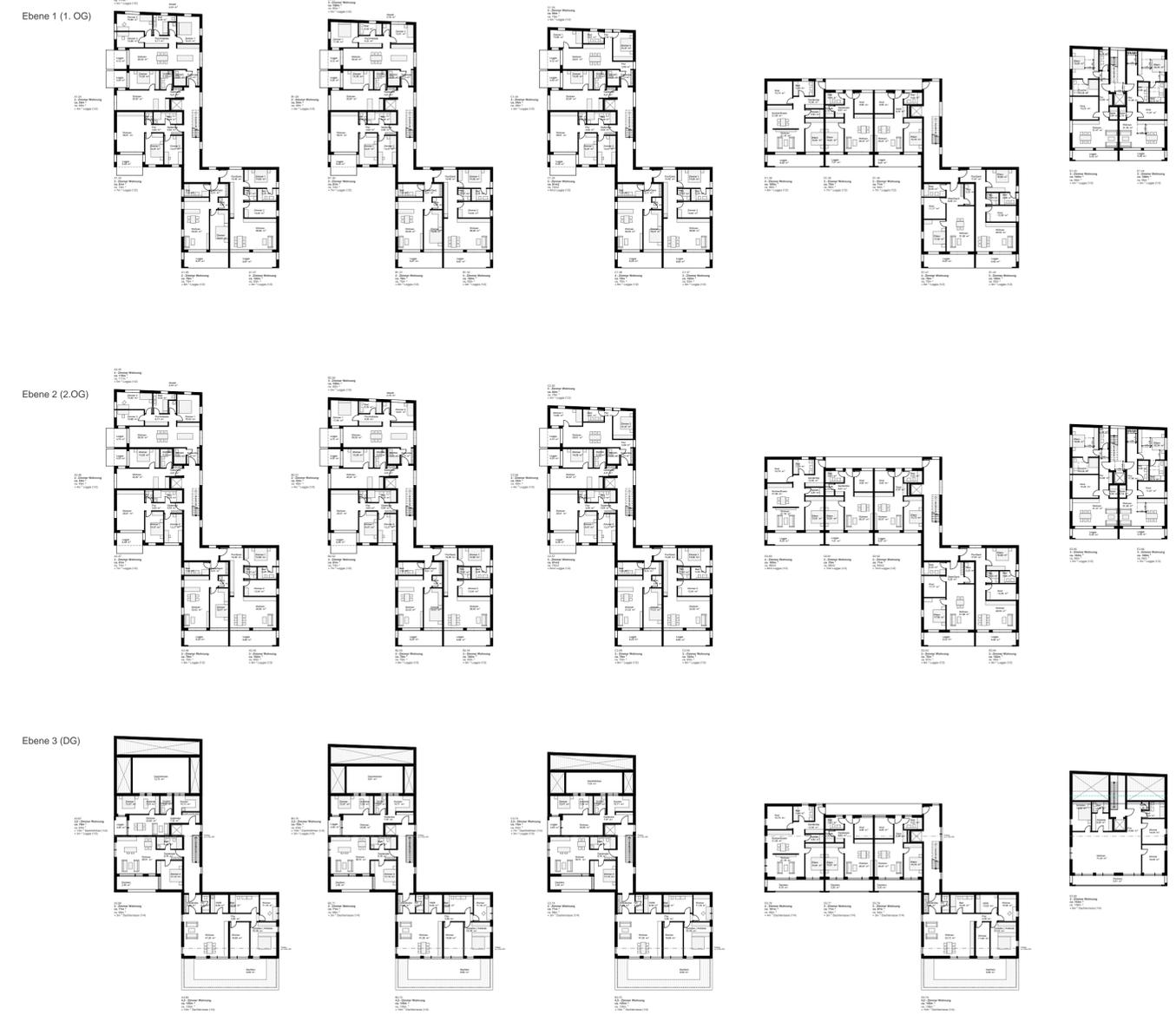
Die Stadt Füssen hat mit Beschluss des Ferienausschusses des Stadtrates am 21.04.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan W 60 - Sonnenstraße Ost in der Fassung vom 13.02.2020 gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt

Füssen, den .....  
Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister Siegel

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Füssen, den .....  
Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister Siegel



GERINGFÜGIGE ABWEICHUNGEN VOM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN, INSBESONDERE GERINGFÜGIGE ÄNDERUNGEN DER FASSADENGESTALTUNG UND GRUNDRISSSE, SIND DABEI ZULÄSSIG.

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**  
**W60 - SONNENSTRASSE OST**  
**VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN**  
**ANLAGE 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN**  
 INDEX B MARKTOBERDORF DEN 02.03.2020

H/B = 524 / 912 (0.48m²)

Allplan 2017

## Anlage 2 zur Satzung

### 1. Auszug aus dem Durchführungsvertrag vom 23.09.2019 (UrNr.: W01649/2019)

„.....

#### Teil III Vorhaben

##### § 3 Beschreibung des Vorhabens

(1) Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung eines Wohnquartiers inkl. einer Tiefgarage, wie sie sich hinsichtlich Lage und Größe und Nutzungsart aus dem vom Vorhabenträger vorgelegten Plan zur Durchführung des Vorhabens gemäß **Anlage 1** im Detail ergeben. Die im Plan dargestellte Nutzung ist bindend, nicht jedoch die Grundrissaufteilung sowie die Fassadengestaltung.

(2) Teil des Vorhabens sind zudem die privaten Erschließungsanlagen, wie folgt:

a) die Herstellung der verkehrlichen Erschließung (Zu- und Abfahrten); sie erfolgt über die vorhandene Sonnenstraße bzw. Glückstraße. Der Anschluss vom Vorhabengrundstück an die Straße ist durch den Vorhabenträger als private Zufahrt entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplans (**Anlagen 2 und 4**) durchzuführen.

b) die Herstellung der für die Grundstücksversorgung und -entsorgung dienenden Anlagen, und zwar

aa) die der Grundstücksentwässerung dienenden Anlagen. Die Entsorgung des häuslichen Abwassers erfolgt über den vorhandenen Abwasserkanal. Den Anschluss hieran hat der Vorhabenträger als Hausanschluss nach Maßgabe der gültigen Satzung der Stadt herstellen zu lassen;

bb) die Errichtung der Anlagen zur Oberflächenwasserentsorgung: Der Vorhabenträger hat ein Entwässerungskonzept hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung zu erstellen. Es soll der Nachweis erbracht werden, dass eine Entwässerung der vorgesehenen Nutzung grundsätzlich möglich und die Planung umsetzbar ist. Grundsätzlich ist sämtliches Oberflächenwasser im Vertragsgebiet vollständig zu versickern (vgl. Ziffer 7.1. der Satzung- **Anlage 2**).

cc) die der Grundstücksversorgung mit Trink- bzw. Brauchwasser sowie Löschwasser dienenden Anlagen: Der Anschluss an die im öffentlichen Straßengrund vorhandene Wasserleitung hat der Vorhabenträger als Hausanschluss nach Maßgabe der gültigen Satzung der Stadt herstellen zu lassen.

dd) Die Löschwasserversorgung ist über ein Brandschutzgutachten zu klären und entsprechend umzusetzen.

ee) die übrigen notwendigen Versorgungseinrichtungen, Gas und Energie/Strom/Telefon sind durch den Vorhabenträger entsprechend seiner Planung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen und nicht Gegenstand des Vertrags.

c) die Herstellung der privaten Grünordnungsmaßnahmen inkl. Kinderspielplatz und sonstigen Außenanlagen, etc. innerhalb des Wohnquartiers, einschließlich Geländegestaltung und Pflanzung sowie dauerhafter Pflege und Unterhalt nach Maßgabe der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (**Anlage 2 und 4**).

#### § 4 Durchführungsverpflichtung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Errichtung des Vorhabens im Vertragsgebiet wie in § 3 beschrieben, gem. der Angaben im Plan zur Durchführung des Vorhabens (**Anlage 1**). Geringfügige Abweichungen vom Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlagen 1**), insbesondere geringfügige Änderungen der Fassadengestaltung und Grundrisse, sind dabei zulässig. Die Errichtung hat im Übrigen unter Berücksichtigung der Vorgaben im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (**Anlage 2 und 4**) zu erfolgen sowie nach den weiteren Regelungen dieses Vertrages, wie folgt:

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens **2 Jahre** nach Bekanntmachung der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen (oder mehrere) vollständige(n) und genehmigungsfähige(n) Bauantrag (Bauanträge) oder - bei einer Errichtung im Freistellungsverfahren - vollständige Unterlagen nach den hiernach gestellten Anforderungen für das gesamte Vorhaben bei der Stadt einzureichen, der/die dem Plan zur Durchführung des Vorhabens (**Anlagen 1**) und dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (**Anlage 2**) entsprechen, und das Vorhaben innerhalb von **10 Jahren** nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vollständig und bezugsfertig zu realisieren.

Im Falle eines Baustopps durch Nachbarrechtsbehelfe verlängert sich die Frist entsprechend um den Zeitraum der Verzögerung.

(3) entfallen

(4) Die privaten Erschließungsanlagen gem. § 3 Abs. 2 sind allgemein bis zur Nutzungsaufnahme der ersten Nutzungseinheit im Vertragsgebiet herzustellen. Ausgenommen sind die privaten Grünanlagen/Außenanlagen und der Spielplatz:

a) Die Grünanlagen/ Außenanlagen sind abschnittsweise bis zur Bezugsfertigkeit eines Bauabschnitt für dessen Bereich herzustellen; die Festlegung der Bauabschnitte erfolgt dabei durch den Vorhabenträger.

b) Der Kinderspielplatz ist –da er kein öffentlicher Spielplatz ist- erst nach Errichtung des gesamten Vorhabens (vgl. § 3) herzustellen.

(5) Erfüllt der Vorhabenträger diese vertragliche Durchführungsverpflichtung für die Errichtung und Inbetriebnahme des Vorhabens nicht bzw. nicht fristgerecht, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist von mindestens 6 Monaten ab Zugang der Nachfristsetzung zur Durchführung zu setzen. Danach ist die Stadt berechtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben; auf § 12 Abs. 6 S. 2 BauGB wird aufmerksam gemacht.

(6) Die Parteien verpflichten sich für den Fall, dass sich die Durchführung des Vorhabens aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen verzögert, über die Verlängerung der in Abs. 1 vereinbarten Fristen zu verhandeln.

## § 5 Weitere Anforderungen an das Vorhaben

- (1) Bei der Gestaltung der Tiefgaragenzufahrt sind die schalltechnischen Empfehlungen aus der schalltechnischen Untersuchung vom Büro „tecum“ vom 21.01.2019 (vgl. **Anlage 4**, dort Anlage 9.1.) vorzusehen und durchzuführen:
- die Rampen sind weitgehend fugendicht einzuhausen;
  - Die Tiefgaragentore sind auf dem Höhenniveau der Tiefgaragen anzuordnen;
  - Die Innenwände der Einhausungen sind schallabsorbierend auszuführen bzw. zu verkleiden;
  - Die Abdeckung der Regenrinnen müssen lärmarm sein. Eine lärmarme Ausführung liegt z.B. dann vor, wenn die Abdeckung in Form von verschraubten Gusseisenplatten gefertigt ist.
- (2) Bei Haus E sind Schlaf- und Kinderzimmer mit zum Lüften erforderlichen Fenstern an der Nord- und der Westfassade mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine ausreichende Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt ist. die Lüftungseinrichtungen müssen schallgedämpft bzw. mit Schalldämpferstrecken versehen sein. Alternativ können die Fenster als sog. „Hamburger Fenster“ ausgeführt werden.
- (3) Der Vorhabenträger erklärt sich mit entsprechenden Auflagen in der Baugenehmigung einverstanden.  
.....“

## 2. Auszug aus dem 1. Nachtrag zum Durchführungsvertrag:

„.....“

### § 1 Vorbemerkung:

- (1) Die Parteien haben am 23.02.2019 mit diesamtlicher Urkunde Ur.Nr.: W01649/2019 einen Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Füssen W 60 „Sonnenstraße Ost“ abgeschlossen (im Folgenden: Vorvertrag). Der Vertrag soll wie nachstehend geändert werden.
- (2) Anlass des Nachtragsvertrages ist dabei, dass im Nachgang zur Beurkundung des Vorvertrages die Abgrenzung und Sicherung der Altenwohnungen nicht für beide Parteien befriedigend gelöst werden konnte und deswegen einvernehmlich festgelegt wurde, dass die erforderlichen Stellplätze für Besucher auf Grundlage der Anforderungen an „sonstige“ Wohnungen ermittelt und nachgewiesen werden sollen. Dies bedingt die Anordnung weiterer oberirdischer Stellplätze, was durch den Nachtrag gesichert werden soll.

### § 2

#### Änderungen des Vorvertrages:

- (1) Für das Vorhaben im Sinne des § 3 des Vorvertrages mit insgesamt 80 Wohneinheiten sollen insgesamt 40 Stellplätze für Besucher oberirdisch nachgewiesen werden. Für die Lage und Ausgestaltung der oberirdischen Stellplätze gelten die Vorgaben aus der **Anlage 1** zu diesem Nachtrag.

Stand 21.01.2020

---

Soweit in den Anlagen der Vorurkunde oberirdische Stellplätze dargestellt sind, sollen abweichend hiervon ausschließlich die Inhalte aus der **Anlage 1** zu diesem Nachtrag bzgl. Lage und Ausgestaltung gelten.

(2) Die übrigen Regelungen des Vorvertrages bleiben unberührt und gelten auch für die geänderte Stellplatzausführung fort. Die in der Vorurkunde erteilte Vollzugsvollmacht gilt für die heutige Urkunde und den heute beurkundenden Notar uneingeschränkt in gleicher Weise.

.....“

# **BEGRÜNDUNG** nach § 9 Abs. 8 BauGB

## ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN W 60 - SONNENSTRASSE OST MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

<b>1 Planungsgrundlagen</b> .....	<b>2</b>
1.1 Anlass der Planung .....	2
1.2 Übergeordnete Planung .....	2
1.3 Geltungsbereich und Umgebung .....	2
1.4 Bestandsaufnahme und -analyse.....	3
<b>2 Planungskonzept</b> .....	<b>5</b>
2.1 Städtebauliches Grundkonzept .....	5
2.2 Art der baulichen Nutzung .....	6
2.3 Maß der baulichen Nutzung .....	6
2.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen.....	7
2.5 Zulässige Zahl der Wohnungen.....	10
2.6 Erschließung .....	10
2.7 Grünordnung und Freiflächen .....	13
2.8 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	13
2.9 Schalltechnische Untersuchung .....	15
2.10 Bodenordnende Maßnahmen .....	16
<b>3 Kenndaten der Planung</b> .....	<b>16</b>
<b>4 Anlagen</b> .....	<b>17</b>
4.1 Grundlagen- und Bestandsanalysepläne	6 Blatt Anl. 1.1 – 1.6
4.2 Vorentwurfalternativen 3, 4 und 5	3 Blatt Anl. 2.1 – 2.3
4.3 Abwägung Behörden u. Öffentlichkeit, Vorentwurf	10 Blatt Anl. 3.1 – 3.2
4.4 Entwurf, Gestaltungsplan	1 Blatt Anl. 4.1
4.5 Abwägung Behörden u. Öffentlichkeit, Entwurf und Genehmigungsfassung	15 Blatt Anl. 5.1– 5.4
4.6 Genehmigungsfassung, Gestaltungsplan	1 Blatt Anl. 6.1
4.7 Schnitte, Abstandsflächen, Berechnungen, Feuerwehr	39 Blatt Anl. 7.1 – 7.6
4.8 Vorentwurfsplanung (Büro Hagspiel)	3 Blatt Anl. 8.1 – 8.3
4.9 Schalltechnische Untersuchung (Tecum GmbH)	34 Blatt Anl. 9.1– 9.3
4.10 Dienstbarkeiten (Hubert Schmid Planungs GmbH)	1 Blatt Anl. 10.1

# 1 Planungsgrundlagen

## 1.1 Anlass der Planung

Für den Bereich der ehemaligen Guggemoswiese wurde bereits im Februar 2014 ein Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss für einen größeren Umgriff gefasst. Vorrangige Zielsetzung war die Entwicklung als verdichtetes Wohngebiet, das auch für familiengerechtes Wohnen geeignet ist.

Im Jahr 2016 wurde ein städtebaulicher Einladungswettbewerb durch den Grundstückseigentümer im Einvernehmen mit der Stadt Füssen durchgeführt, aus dem das Architekturbüro Hermann Hagspiel aus Kempten als Sieger hervorging.

Der Wettbewerbssiegerentwurf dient als Grundlage für die Bebauungsplanung.

Zu diesem Zweck erfolgt eine Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan. In seinem Antragsschreiben vom 28.09.2017 hat der Grundstückseigentümer erklärt, die Kosten zu übernehmen. Näheres wird in städtebaulichen Verträgen geregelt.

Im September 2017 wurde das Architekturbüro Arnold mit der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung beauftragt.

## 1.2 Übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan (siehe Anlage 1.2) weist den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche aus, ebenso die an den Geltungsbereich südwestlich, westlich und nördlich angrenzenden Flächen.

Der östliche Teil des Geltungsbereiches an der Glückstraße ist als Mischgebiet festgesetzt wie auch die daran nördlich und südlich des Geltungsbereiches angrenzenden Flächen westlich der Glückstraße.

Südlich des Geltungsbereiches befinden sich zwischen der Wohnbaufläche an der Sonnenstraße und dem Mischgebiet an der Glückstraße Flächen für den Gemeinbedarf. Auf dem entsprechend gekennzeichneten Grundstück (Fl.Nr. 766/4) befand sich bis 2001 der evangelische Kindergarten. Das heutige „Haus der Begegnung“ wird inzwischen als Gemeindehaus genutzt.

## 1.3 Geltungsbereich und Umgebung

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan umfasste ursprünglich die unbebaute Flurnummer 767 mit 8.453 m<sup>2</sup> (siehe Anlagen 1.1 und 1.3). Im westlichen Teil dieses Flurstücks befindet sich Grünland, im östlichen Teil eine aufgekiesete Fläche. Dazu kamen im Vorentwurf wegen der Planung von Parkplätzen entlang der Glück- und Sonnenstraße Teilflächen der Flurnummern 677/2 und 764. Somit hat der Geltungsbereich eine Größe von 9.043 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird im Westen von der Sonnenstraße und im Osten von der Glückstraße begrenzt. Im Südwesten und Norden sowie westlich bzw. östlich der beiden Straßen grenzt Wohnbebauung an. Im Süden befinden sich die Christuskirche mit Parkplätzen, das Pfarramt und das Gemeindehaus.

## 1.4 Bestandsaufnahme und -analyse

### 1.4.1 Topographie (siehe Anlage 1.4)

Das Gelände fällt von der Glückstraße im Osten bis zur Sonnenstraße im Westen um ca. 1 m (0,6%). In Nord-Süd-Richtung ist das Gelände nahezu eben, nur im westlichen Teil des Geltungsbereiches liegt das Gelände in der Mitte des Grundstücks bis ca. 30 cm tiefer.

Die nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke liegen z.T. bis zu 30 cm höher.

### 1.4.2 Baustruktur (siehe Anlagen 1.3, 1.5 und 1.6)

Die Umgebung des Baugebiets ist sowohl geprägt durch kleinere eineinhalb- bis zweigeschoßige Wohnhäuser als auch durch einige größere Wohnanlagen: Im Südwesten des Geltungsbereiches befindet sich an der Sonnenstraße ein zweigeschoßiges Mehrfamilienhaus mit zurückspringendem drittem Geschoß und im Norden ein dreigeschoßiges Wohngebäude mit ebenfalls zurückspringendem vierten Geschoß. Im Osten wurde an der Glückstraße ein Reihenhaus mit sieben Wohneinheiten errichtet. Südlich grenzen die Christuskirche und das evangelische Gemeindehaus an.

Vorherrschend sind Satteldachgebäude, insbesondere im Norden findet man auch einige Häuser mit Walmdach. Südlich des Baugebietes gibt es zwei Gebäude mit Krüppelwalmdach und das Gemeindehaus mit versetztem Pultdach. Die beiden drei- bzw. viergeschoßigen Wohngebäude wurden mit einem Flachdach ausgebildet.

Die Dachneigung der unmittelbar angrenzenden Gebäude liegt bei ca. 10° bis ca. 50°.

### 1.4.3 Erschließung (siehe Anlagen 1.3 und 1.5)

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt im Westen über die Sonnenstraße und im Osten über die Glückstraße. Beide Straßen binden im Süden an die Kempfener Straße (überörtliche Hauptverkehrsstraße) an.

An der Sonnenstraße befindet sich ein beidseitiger Gehweg, an der Glückstraße ist auf der Ostseite ein durchgehender Gehweg vorhanden, während er auf der Westseite im Bereich des Baugebietes unterbrochen ist.

In beiden Straßen parken Autos entlang der Ostseite auf der Fahrbahn.

### 1.4.4 Nutzung

An das Baugebiet grenzt Wohnbebauung mit Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern an.

Südlich befindet sich die Christuskirche (Fl.Nr. 766) mit Pfarramt (Fl.Nr. 766/3) und das als Gemeindehaus genutzte „Haus der Begegnung“ (Fl.Nr. 766/4). Hier finden neben anderen Veranstaltungen z.B. die Proben von Kantorei und Posaunenchor statt.

#### **1.4.5 Grün** (siehe Anlagen 1.3 und 1.5)

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich momentan Grünland. Der südlich des Baugebietes vorhandene Baumbestand ist in Anlage 1.5 dargestellt.

#### **1.4.6 Besitzverhältnisse**

Eigentümer des den Geltungsbereich bildenden Grundstücks Fl.Nr. 767 ist die für die Durchführung des städtebaulichen Einladungswettbewerbs zuständige Firma. Die angrenzenden Straßen (Sonnen- und Glückstraße) sind in Besitz der Stadt Füssen, ebenso die nördliche Fl.Nr. 768/6.

## 2 Planungskonzept

### 2.1 Städtebauliches Grundkonzept

Dem Bebauungsplan ist der Siegerentwurf des städtebaulichen Einladungswettbewerb-berbes zugrunde gelegt, der unter Berücksichtigung der benachbarten Christuskirche eine Bebauung mit fünf Mehrfamilienhäusern vorsieht. Bei vier der fünf Häuser ist jeweils der südliche Gebäudeteil verschoben, so dass sich die sich dadurch ergebenden Dächer in das heterogene städtebauliche Umfeld integrieren und spannungsvolle Freiräume geschaffen werden. Auf die Christuskirche wird durch die längere Ausbildung des ihr gegenüberliegenden Baukörpers reagiert. Der sich daraus ergebende größere Freiraum soll als Spielplatz genutzt werden.

Die Bebauung soll im Norden über eine private Verkehrsfläche erschlossen werden, die sowohl an die Sonnen- als auch an die Glückstraße angebunden wird. Die Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan zwar festgesetzt, die genaue Ausarbeitung erfolgt jedoch erst mit der Erschließungs- und Freiflächenplanung.

Um zukünftig eine öffentliche Fußwegverbindung von der Rudolfstraße im Norden zur Christuskirche im Süden sicherzustellen, muss ein Fußweg geschaffen werden, der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet ist. Die genaue Lage dieser Verbindung ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt, sondern wie auch weitere Wege und Platzflächen als Vorschlag im Gestaltungsplan dargestellt. Möglichkeiten zur Wegeführung und Platzgestaltung sind auch in den zunächst ausgearbeiteten Vorentwurfsalternativen 3 und 4 (siehe Anlagen 2.1 und 2.2) dargestellt.

Ebenfalls in den beiden Vorentwurfsalternativen sind Varianten zu Parkplätzen in der Sonnen- und Glückstraße enthalten. Während in Alternative 3 der Geltungsbereich im Bereich der Glückstraße erweitert und drei Längsparkplätze mit dahinter über Fl.Nr. 767 führendem Gehweg angeordnet wurden (Fahrbahnbreite wegen gegenüber parkender Fahrzeuge 6,50 m), werden in Alternative 4 von der Glückstraße acht Senkrechtstellplätze auf Privatgrund erschlossen. Die neue Fahrbahnbreite liegt wie im südlich anschließenden Bereich bei 5,65 m. Außerdem wird in dieser Alternative der Geltungsbereich im Bereich der Sonnenstraße erweitert, um sechs Längsparkplätze mit dahinter über Fl.Nr. 767 führendem Gehweg anordnen zu können. Dabei wird die vorhandene Fahrbahn von 6,55 m (inkl. parkender Fahrzeuge) auf 5,50 m (ohne parkende Fahrzeuge) schmälert.

Um die Zahl der Besucherstellplätze unter Verzicht von Senkrechtstellplätzen zu erhöhen, wurden nach Beschluss des Stadtrates in Alternative 5 (siehe Anlage 2.3) die drei Längsparkplätze in der Glückstraße aus Alternative 3 und die sechs Parkplätze entlang der Sonnenstraße aus Alternative 4 übernommen.

Das Baugebiet wird entsprechend der in der Umgebung vorhandenen Bebauung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Baufenstern und der Grundfläche je Baufenster bestimmt. Die Gebäudehöhe wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße und Vorschriften zur Wandhöhe nach Art. 81 Abs. 1 BayBO aus gestalterischen Gründen sowie wegen des Nachbarschutzes geregelt.

Weitere Vorschriften zur äußeren Gestaltung der Gebäude sollen die Einfügung in die Umgebung gewährleisten.

Um eine klare Baustruktur zu erhalten, sind neben den Baufenstern auch Flächen für Nebenanlagen sowie die Firstrichtungen festgelegt.

## 2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird entsprechend den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist lediglich der östliche Bereich an der Glückstraße als Mischgebiet festgesetzt (siehe Anlage 1.2). Jedoch dienen auch die hier angrenzenden Gebäude der Wohnnutzung, sodass in diesem Bereich eine Abweichung vom Flächennutzungsplan sinnvoll erscheint. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a BauGB redaktionell angepasst. Ausgeschlossen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Ferienwohnungen), Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da diese Nutzungen nicht dem Charakter dieses Gebiets entsprechen würden (siehe Punkt 1.1 der textlichen Festsetzungen).

Damit sind nachbarschaftssensible Nutzungen nicht zugelassen. Die im WA zugelassenen Nutzungen wiederum führen nicht zu Konflikten mit der angrenzenden Bebauung, die ihrerseits überwiegend von Wohnnutzung geprägt ist, teils auch von Anlagen für kirchliche Zwecke. Die tatsächliche Nutzung wird zudem in Punkt 1.2 der textlichen Festsetzungen auf diejenige konkretisiert, zu der sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Ein Auszug des Durchführungsvertrages ist der Satzung als Anlage beigefügt.

## 2.3 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wird das Verhältnis von überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche bzw. eine möglichst geringe Bodenversiegelung sichergestellt sowie in Verbindung mit weiteren Festsetzungen die gewünschte städtebauliche Ordnung und der notwendige Nachbarschutz geregelt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zwingend festgesetzte Größe der Grundfläche für jedes Baufenster, die Zahl der Vollgeschoße sowie die Gebäudehöhe bestimmt.

Der für Allgemeine Wohngebiete in § 17 der BauNVO festgelegte Höchstwert von 0,4 für die **GRZ I** (Gebäudeflächen, Terrassen und Balkone, jedoch keine Nebenanlagen) wird bei der Planung gemäß Gestaltungsplan (siehe Anlage 6.1) eingehalten (GR I = 2.680 m<sup>2</sup>, Grundstücksfläche = 8.498 m<sup>2</sup>, GRZ I = 0,32). Da nach § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) mitzurechnen sind, darf die zulässige Grundfläche um 50% überschritten werden (**GRZ II**). Um die notwendige Anzahl an Stellplätzen in einer entsprechend großen Tiefgarage unterbringen zu können, wird die nach BauNVO maximal zulässige GRZ II von 0,6 auf 0,9 erhöht (siehe Punkt 2.1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen), nachdem gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen getroffen werden können. Um dennoch die Bodenversiegelung in Grenzen zu halten, wird unter Punkt 8.2 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass Platzflächen, Fußwege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen sind. Außerdem werden als ausgleichende Maßnahmen Festsetzungen zur Regenwasserversickerung getroffen (siehe Punkt 7.1 der textlichen Festsetzungen) und Pflanzgebote festgesetzt (siehe Punkt 8.1 der textlichen Festsetzungen), um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden (§ 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO). Dadurch sowie durch die Anordnung der Baukörper

aufgrund der festgesetzten Baufenster ist sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen und nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung vermieden werden. Dazu trägt insbesondere auch bei, dass der ruhende Verkehr bis auf die Besucherstellplätze unterhalb der Freiflächen des Wohnbereichs angeordnet wird und dadurch die darüberliegende Fläche als Aufenthalts-, Erholungs- und Begegnungsbereich genutzt werden kann. Im Übrigen gilt § 17 Abs. 1 BauNVO für Vorhaben- und Erschließungspläne nicht unmittelbar. Allerdings kommt § 17 Abs. 1 BauNVO eine Leitlinien- und Orientierungsfunktion bei der Konkretisierung der Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu, denen auch Vorhaben- und Erschließungspläne unterliegen. Diese Leitlinien- und Orientierungsfunktion ist vorliegend gewahrt, da die Überschreitung entsprechend § 17 Abs. 2 BauGB zulässig ist. Die Überschreitung ist bedingt durch die städtebauliche angestrebte Bebauungsstruktur wie sie Ergebnis des durchgeführten Wettbewerbes ist.

Die sich bei der vorliegenden Planung ergebende **GFZ** liegt mit 1,19 unter dem in § 17 BauNVO angegebenen Höchstwert von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete ( $GF = 10.152 \text{ m}^2$ , Grundstücksfläche =  $8.498 \text{ m}^2$ ).

Bei der Ermittlung der Grund- und Geschoßfläche wurde die Fläche des gesamten Grundstücks Fl.Nr. 767 (also mit Verkehrsfläche) zugrunde gelegt. Abgezogen wurden die über das Grundstück verlaufenden öffentlichen Gehwege, hinzugerechnet die neu angelegten Stellplätze entlang der Glück- und Sonnenstraße (siehe Anlage 7.5).

Um eine Einfügung der Gebäude ins Umfeld zu gewährleisten sowie aus Gründen des Nachbarschutzes und aus gestalterischen Gründen nach Art. 81 Abs. 1 BayBO wird die **Gebäudehöhe** beschränkt. Zum einen werden die maximale Wand- und Firsthöhe (siehe 9.2 der textlichen Festsetzung und 2.8 der Begründung) begrenzt, zum anderen wird die maximale Höhenlage des Erdgeschoßes (siehe Punkt 9.1 der textlichen Festsetzungen und 2.8 der Begründung) als Bezugspunkt für die Ermittlung der Wand- und Firsthöhe festgelegt. Außerdem ist im Baurechtsplan die **Zahl der Vollgeschoße** zwingend auf vier Vollgeschoße festgesetzt.

## 2.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Zur Bauweise werden keine Festsetzungen getroffen, da keine eindeutige Bestimmung möglich ist. Durch den Verzicht der Parzellierung des Baulandes fehlt der Bezug zu seitlichen Grenzen, über deren Abstand zum Gebäude die offene und geschlossene Bauweise definiert werden. Dafür erfolgt die Dimensionierung und Stellung der Baukörper über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch von Baugrenzen gebildete Baufenster.

### 2.4.1 Abstandsflächen

Um die erwünschte und gebotene städtebauliche Nachverdichtung gewährleisten zu können, werden die Regelabstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO im Bebauungsplan verkürzt. Dies geschieht dadurch, dass die Anwendung der Abstandsflächenvorschriften nach BayBO nicht angeordnet wird. Nach Art 6 Abs. 5 S 3 BayBO gelten damit die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergebenden Gebäudehöhen und Abstände.

Die sich bei Anwendung der Regelabstände ergebenden Abstandsflächen sind in der Anlage 7.3 zur Begründung dargestellt.

Die Festsetzung einer abweichenden (geringeren) Tiefe der Abstandsflächen erfolgt aus bauplanungsrechtlichen und somit städtebaulichen Erwägungen: Das beabsichtigte Vorhaben befindet sich in einer dicht bebauten Innenstadtlage, in der im weiteren Umfeld bereits zahlreiche Geschößwohnungsbauten vorhanden sind. Mit dem Vorhaben wird einer verstärkten Innenentwicklung und damit der Vorschrift zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a (2) Satz 1 BauGB Rechnung getragen. Zudem entspricht es dem städtebaulichen Konzept der Stadt Füssen in diesem Bereich nahe des Stadtzentrums sowie des Bahnhofs (fußläufige Entfernung ca. 10 min), mit einer verdichteten Bebauung den innerstädtischen Charakter zu unterstreichen.

Verdichtung und flächensparendes Bauen gehören dabei seit etlichen Jahren zu den immer wieder genannten städtebaulichen Zielen (vgl. Novelle zum BauGB: Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006, BGBl.I S.3316 und Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts v.11.6.2013, BGBl.I S.1548, Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt v.4.5.2017, BGBl.I S.1057) mit dem Ziel, die Planung in verdichteten innerstädtischen Bereichen zu erleichtern. Der Gesetzgeber hat dies auch in § 1a BauGB ausdrücklich als Mittel zum schonenden Umgang mit Grund und Boden hervorgehoben.

Neben den genannten städtebaulichen Aspekten wurde zudem auch die Belichtungssituation der angrenzenden Grundstücke sowie der geplanten Gebäude im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans untersucht, um zu prüfen, ob trotz Verkürzung der Abstandsflächen nach wie vor gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplangebiet sowie seiner Umgebung gegeben sind. Weiter wurden auch die Belange des Brandschutzes, des sozialen Wohnfriedens sowie der Belüftung untersucht (Ergebnisse der Prüfung siehe Anlage 7.2).

Damit eine ausreichende Belichtung in jedem Fall gewährleistet ist, wird der gemäß Art. 45 Abs. 2 Satz 1 BayBO notwendige Anteil des Rohbaumaßes der Fensteröffnungen an der Netto-Grundfläche von Aufenthaltsräumen (einschließlich der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien) bei den Fassaden zwischen den Gebäuden Haus A und B, Haus B und D (letzteres nur im nördlichen Baukörper) sowie zwischen Haus D, nördlicher Baukörper und Haus E sowie bei den Südfassaden der südlichen Baukörper von Haus A, B, C und D und den Nordfassaden der nördlichen Baukörper von Haus A, B, C, D und E von einem Achtel auf ein Siebtel erhöht (siehe Punkt 3.1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen).

Bedingt durch die Vorgaben der zulässigen Rampenneigung ergibt sich die in Punkt 3.1. der textlichen Festsetzungen dargestellte Höhenentwicklung der Tiefgaragenzufahrt. Diese überschreitet die mögliche Grenzbebauung nach Art. 6 Abs. 9 BayBO, stellt sich in ihrer Wirkung für den Nachbarn jedoch als geringe Beeinträchtigung dar wie eine hiernach zulässige Grenzbebauung auf 9 m Länge und 3 m Höhe: lediglich in einem geringen Teilbereich weist sie eine Höhe von max. 2,35 m auf, im restlichen Bereich deutlich weniger. Sie ist damit eher vergleichbar mit einer Einfriedung, welche die BayBO bis zu einer Höhe von 2 m entlang der Grenze zulässt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der gegenüberliegenden Nachbarschaft ist damit nicht verbunden.

## 2.4.2 Baugrenzen

Die durch Baugrenzen gebildeten Baufenster legen die überbaubaren Grundstücksflächen fest und dienen der Raumbildung (siehe Baurechtsplan und Punkt 3.2 der textlichen Festsetzungen).

Durch die Baufenster ist ein Abstand der neuen Bebauung zur südlichen Grundstücksgrenze von ca. 4,80 m, zur nördlichen Grundstücksgrenze von ca. 5,25 m bzw. bei Haus D von 11,24 bis 12,26 m, zur Sonnenstraße von ca. 6,76 bis 7,90 m und zur Glückstraße von ca. 5,90 bis ca. 9,35 m gesichert (siehe Baurechtsplan).

Der Abstand der südlichen Gebäudeteile zueinander beträgt aufgrund der Baufensterabstände 18,93 m bzw. 33,13 m, der der nördlichen Gebäudeteile 20,43 m. An der Engstelle kann der Gebäudeabstand durch die Anordnung der Baugrenzen 8,23 m nicht unterschreiten (siehe Baurechtsplan).

Die südlichen Gebäudeteile können in einem 15,50 m langen und 16,00 m breiten Baufenster angeordnet werden. Die nördlichen Gebäude A bis C können maximal 14,00 m lang und 22,25 m bis 24,76 m breit ausgebildet werden. Das Baufenster an der Glückstraße ist 15,50 m lang und bis 18,22 m breit. Eine Ausnahme bildet das der Kirche gegenüberliegende Baufenster mit einer Länge von 28,20 m und einer Breite von 14,00 m (siehe Baurechtsplan).

Die Baufenster dürfen durch in der Länge begrenzte Anbauten bzw. Balkone um maximal 3 m z.B. durch einen Wintergarten überschritten werden (siehe Punkt 3.2 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen). Dadurch können der Nachbarschutz und die gewünschte Ordnung besser eingehalten werden, als durch eine Vergrößerung des gesamten Baufensters.

## 2.4.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragenzufahrten

Um zu vermeiden, dass Nebenanlagen und Stellplätze Freiflächen mehr als notwendig beeinträchtigen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass diese nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig sind.

Abstellanlagen für **Fahrräder und Kinderwägen** sowie Standplätze für **Abfallbehälter** können in den im Baurechtsplan entsprechend gekennzeichneten 3,00 m breiten und 12,76 m bis 15,24 m langen Flächen bzw. in der 6,00 m breiten und 10,00 m langen Fläche jeweils zwischen den nördlichen Gebäuden errichtet werden (siehe Punkt 3.3 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen), wobei für die Fahrräder evtl. ein offenes Dach ausreichend ist.

Für den nach Art. 7 Abs. 2 Satz 1 BayBO notwendigen **Kinderspielplatz** ist der große Freiraum gegenüber der Kirche vorgesehen (siehe Punkt 3.3 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen). Hier kann ein ausreichender Abstand zu den Gebäuden gewährleistet werden.

Die notwendigen **Besucherstellplätze** inkl. Zufahrten können ebenfalls nur in den hierfür festgesetzten 11,50 m bis 13,00 m breiten und ca. 14,70 m langen Flächen bzw. der 8,30 m breiten und 15,50 m langen Fläche angeordnet werden (siehe Punkt 3.3 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen). Diese Flächen befinden sich ebenfalls jeweils zwischen den nördlichen Gebäudeteilen und werden von der privaten Verkehrsfläche aus erschlossen. Weitere Flächen für Stellplätze sind westlich und nördlich der Tiefgaragenzufahrt sowie östlich von Haus E (im Gestaltungsplan nicht dargestellt) festgesetzt. Es muss jedoch

darauf geachtet werden, dass die Zufahrten sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr gewährleistet sind.

Im Bereich der privaten Verkehrsfläche in der Glück- und Sonnenstraße sind weitere Stellplätze möglich (siehe auch 2.6.3 der Begründung).

**Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen** sind ebenfalls nur in den dafür vorgesehenen Flächen möglich (siehe Punkt 3.3 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen). Aus Nachbarschutzgründen wird im Baurechtsplan festgesetzt, dass sich die Einfahrt an der Sonnenstraße befinden muss, während die lärmintensivere Ausfahrt im Bereich der privaten Verkehrsfläche anzuordnen ist. Nicht festgelegt wird der Umgriff der Tiefgarage, da die Größe durch die Festlegung der maximalen Grundflächenzahl begrenzt ist.

#### **2.4.4 Stellung der baulichen Anlagen**

Um eine klare Baustruktur und einen einheitlichen Straßenraum zu erhalten, wird im Bebauungsplan die Firstrichtung festgesetzt (siehe Baurechtsplan und Punkt 3.4 der textlichen Festsetzungen).

### **2.5 Zulässige Zahl der Wohnungen**

Im Baugebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten aus städtebaulichen Gründen auf 80 begrenzt (siehe Punkt 4.1 der textlichen Festsetzungen). Nachdem bei 80 Wohnungen über 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Füssen 40 Besucherstellplätze notwendig sind (siehe Punkt 10.1 der textlichen Festsetzungen und 2.6.3 der Begründung) und auch nur 40 Besucherstellplätze nachgewiesen werden können, können nicht mehr Wohneinheiten zugelassen werden.

### **2.6 Erschließung**

#### **2.6.1 Fahrverkehr**

Entsprechend den Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan wird die Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Punkt 5 der textlichen Festsetzungen).

Die Erschließung des Baugebietes ist durch das vorhandene Straßennetz mit Anbindung an die Sonnenstraße im Westen und die Glückstraße im Osten gesichert.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine am nördlichen Rand des Baugebietes von der Sonnen- zur Glückstraße führende private Verkehrsfläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Füssen und des Freistaates Bayern (vertr. durch das Landratsamt Ostallgäu) belastet ist, um hier auch eine Durchquerung für Dritte zu ermöglichen. Durch die Beschilderung „Anlieger frei“ soll sichergestellt werden, dass sie nur von Anwohnern bzw. deren Besuchern genutzt wird.

Die detaillierte Ausarbeitung des Straßenraumes erfolgt erst mit der Erschließungs- und Freiflächenplanung.

## 2.6.2 Fußwege und Platzflächen

Um eine öffentliche Fußwegverbindung von der sich in Besitz der Stadt Füssen befindenden Fl.Nr. 768/6 im Norden des Baugebietes mit Anbindung an die Rudolfstraße zur Christuskirche im Süden sicherzustellen, ist ein Gehweg anzulegen, der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet ist. Die genaue Lage dieser Verbindung ist im Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzt (siehe Punkt 6.1 der textlichen Festsetzungen).

Ebenfalls festgesetzt sind in der Planzeichnung Flächen, auf denen Plätze mit Aufenthaltsqualität ausgebildet werden müssen, um jeweils zwischen den Gebäuden Quartierszonen zu schaffen. Hierbei ist zu beachten, dass reine Rasenflächen nicht zulässig sind (siehe Punkt 8.2 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen). Beispiele sind in den Gestaltungsplänen dargestellt (siehe Anlagen 2.1, 2.2, 2.3, 4.1 und 6.1).

## 2.6.3 Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes finden die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Füssen Anwendung (siehe Punkt 10.1 der textlichen Festsetzungen). Demnach sind für Mehrfamilienhäuser bei Wohnungen mit mehr als 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze je Wohnung und bei Wohnungen bis zu 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Stellplatz je Wohnung anzulegen. Hiervon waren lt. Stellplatzsatzung ursprünglich 30% für Besucher auszuweisen. Nachdem diese Besucherstellplätze nicht in Tiefgaragen angelegt werden dürfen, hätten bei ursprünglich 84 Wohneinheiten von den 168 erforderlichen Stellplätzen 51 oberirdisch nachgewiesen werden müssen. Da dieser Stellplatzschlüssel jedoch hauptsächlich für Gebäude mit einer wesentlich geringeren Anzahl an Wohnungen ausgelegt war und bei 84 Wohneinheiten davon ausgegangen werden kann, dass nicht gleichzeitig alle Besucherstellplätze benötigt werden, wurde der notwendige Anteil der oberirdisch anzulegenden Besucherstellplätze zunächst durch Festsetzung in der Satzung des Bebauungsplanes in dessen Geltungsbereich auf 25% reduziert. Dies entspricht bei 84 Wohneinheiten 42 Besucherstellplätzen. Die Gesamtzahl der nachzuweisenden Stellplätze blieb jedoch bei den in der Stellplatzsatzung geforderten 168 Stellplätzen, so dass sich der Anteil der Tiefgaragenstellplätze gegenüber den oberirdischen Stellplätzen erhöhte. Im Übrigen lag der in der Auslobung des Wettbewerbes geforderte Anteil der Besucherstellplätze bei nur 10%.

In der seit 4. April 2018 gültigen neuen Stellplatzsatzung der Stadt Füssen mit neuen Stellplatzrichtzahlen wurde der Anteil der Besucherstellplätze bei Wohnanlagen mit mehr als 20 Wohnungen ebenfalls auf 25% reduziert. Nachdem im Entwurf zunächst außerdem vorgesehen war, dass lt. städtebaulichem Vertrag 20% der Wohnungen als Altenwohnungen mit geforderten 0,5 Stellplätzen pro Wohnung und einem Anteil von 50% für Besucherstellplätze errichtet werden müssen, war bei 80 Wohneinheiten und 36 geplanten Besucherstellplätzen eine abweichende Festsetzung im Bebauungsplan nicht mehr nötig: Bei insgesamt geplanten 80 Wohneinheiten sind für die 16 Altenwohnungen acht Stellplätze notwendig, davon vier für Besucher, für die übrigen 64 Wohnungen 128 Stellplätze, davon 32 für Besucher. Insgesamt wären 136 Stellplätze benötigt worden, davon 36 für Besucher.

Nachdem jedoch der Stadtrat mehrheitlich beschlossen hat, dass vertraglich keine Altenwohnungen vorzusehen sind, werden nun bei der Berechnung der notwendigen Stellplatzanzahl 80 allgemeine Wohneinheiten mit mehr als 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche zugrunde gelegt. Somit sind insgesamt 160 Stellplätze notwendig, davon 40 für Besucher.

Um die sich dadurch ergebenden zusätzlichen Stellplätze unterzubringen, wird gegenüber dem Entwurf nördlich der Tiefgaragenausfahrt eine zusätzliche Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Außerdem werden die Flächen für Stellplätze in jedem der drei westlichen Höfe nach Süden verlängert, so dass hier nun sechs statt fünf Stellplätze möglich sind, wobei die beiden nördlichen Stellplätze als Rasenfugenpflaster ausgebildet werden könnten, damit diese weniger versiegelt sind und dann wahrscheinlich auch erst als letzte belegt werden (siehe Anlage 6.1). Um dies zu ermöglichen, wurden gegenüber dem Entwurf die Nebengebäude für Fahrräder, Kinderwagen und Abfallbehälter gedreht und parallel zu den nördlichen Gebäuden auf der Westseite des Hofes angeordnet. Um Besucherstellplätze auch am Rand des Baugebietes (ohne Zufahrt über die private Verkehrsfläche) anbieten zu können sowie um die Anzahl der möglichen Besucherstellplätze zu erhöhen, wurde der Geltungsbereich im Bereich der Glück- und Sonnenstraße erweitert. Vom Bauträger werden an der Glückstraße auf öffentlichem Grund drei Stellplätze längs der Straße errichtet, die mit einer Dienstbarkeit zugunsten der Wohnungseigentümergeinschaften belastet sind. Der dahinter verlaufende öffentliche Gehweg befindet sich z.T. auf Fl.Nr. 767 (Bodenordnende Maßnahmen siehe 2.10 der Begründung und Anlage 7.5). Vorgeschlagen wird eine Gehwegbreite von 1,75 m, da in der Glück- und Sonnenstraße z.T. auch Gehwegbreiten von nur ca. 1,60 m vorhanden sind. Weiter wird vorgeschlagen, die Fahrbahn von 6,30 m im momentan nicht ausgebauten Bereich auf 6,50 m zu verbreitern, so dass auf der Ostseite der Straße weiterhin geparkt werden kann (siehe Anlagen 1.5 und 6.1).

An der Sonnenstraße werden vom Bauträger auf öffentlichem Grund sechs Stellplätze längs der Straße errichtet, die mit einer Dienstbarkeit zugunsten der Wohnungseigentümergeinschaften belastet sind. Der dahinter verlaufende, wie in der Glückstraße 1,75 m breite öffentliche Gehweg befindet sich z.T. auf Fl.Nr. 767 (Bodenordnende Maßnahmen siehe 2.10 der Begründung und Anlage 7.5). Durch den Umbau der Sonnenstraße wird lt. Vorschlag im Gestaltungsplan die Fahrbahnbreite zwar von momentan 6,55 m auf 5,50 m reduziert, jedoch beträgt die bestehende tatsächliche Fahrbahnbreite wegen parkender Autos momentan nur ca. 4,55 m, während beim vorgeschlagenen Straßenquerschnitt ein 2,30 m breiter Parkstreifen neben der 5,50 m breiten Fahrbahn angeordnet ist (siehe Anlagen 1.5 und 6.1).

Diese Stellplätze entlang der beiden Straßen befinden sich zwar innerhalb der Sichtdreiecke, die laut Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, Kapitel 6.3.9.3) zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden müssen. Hierbei handelt es sich jedoch nur um eine Planungsleitlinie. Art. 26 BayStrWG enthält eine zwingende Verpflichtung zur Einhaltung von Sichtdreiecken nur für Kreuzungen und Einmündungen außerhalb der geschlossenen Ortslage. Außerdem handelt es sich bei der einmündenden Straße lediglich um einen nur von Anliegern befahrbaren Weg und die Sichtdreiecke befinden sich ausschließlich auf öffentlichem Grund, so dass sie für Hecken und Zäune auf privaten Grundstücken unerheblich sind. Daher wird auf die Eintragung der Sichtdreiecke in die Planzeichnung verzichtet. Wären keine Stellplätze *neben* der Fahrbahn der Sonnen- und Glückstraße vorgesehen, wäre es gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1 StVO zudem sogar zulässig, ab einer Entfernung von 5 m vor bzw. hinter der Einmündung *auf* der Fahrbahn zu parken und somit auch näher an der Grundstücksausfahrt als die vorgesehenen Stellplätze, die 6,25 m bzw. 6,40 m von der Fahrbahn der Grundstücksausfahrt entfernt sind. Somit verbessert sich durch die geplanten Stellplätze die Übersichtlichkeit.

Die restlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage anzulegen.

## 2.7 Grünordnung und Freiflächen

Grundsätzliche Zielsetzung ist es, die infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe gegenüber dem Naturhaushalt möglichst gering zu halten.

Dementsprechend werden folgende grünordnerischen und gesamtplanerischen Maßnahmen zur Verringerung der nicht zu vermeidenden Eingriffe in den Naturhaushalt ergriffen:

- Festsetzung für sämtliche Pflanzmaßnahmen zur ausschließlichen Verwendung von Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften (siehe Punkt 8.1 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen). Für die Auswahl der zu pflanzenden Gehölze steht unter Punkt 5 der Hinweise eine Pflanzenliste mit zahlreichen geeigneten Arten zur Verfügung.
- Erhalt einer guten Durchgrünung des Baugebietes durch die Festsetzung von Gehölzpflanzungen 2. Wuchsordnung entlang der privaten Verkehrsfläche und durch das flächenbezogene Pflanzgebot, wonach je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist, bei 8.382 m<sup>2</sup> also mindestens 42 Bäume (siehe Punkt 8.1 Abs. 2 und 3 der textlichen Festsetzungen).
- Zeitliche Bindung der Durchführung von Pflanzmaßnahmen. Diese sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des Hauptgebäudes (Zeitpunkt des Erstbezuges) folgenden Vegetationsperiode auszuführen. Bei Pflanzenausfall ist artengleich nachzupflanzen (siehe Punkt 8.1 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen).
- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster etc.) für alle Platzflächen, Fußwege und Stellplätze (siehe Punkt 8.2 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen). Dadurch wird eine möglichst weitreichende Versickerung, Rückhaltung und Verdunstung der auf den Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswasser erreicht.
- Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers (siehe Punkt 7.1 der textlichen Festsetzungen).
- Empfehlung zur Nutzung von Niederschlagswasser im Rahmen der hauseigenen Regenwassernutzung z.B. Gartenbewässerung (siehe Punkt 8 der Hinweise).

Da die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gegeben sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt und damit von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie vom Umweltbericht nach § 2a abgesehen werden. Außerdem müssen keine Ausgleichsflächen bereitgestellt werden.

## 2.8 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gebäude sollten sich bezüglich Baukörpergröße, Gebäudehöhe sowie Dachform, Dachneigung und Dachdeckung in die Umgebung einfügen. Die Höhenentwicklung (Höhenlage, Wandhöhe, Firsthöhe) ist auch im Hinblick auf den Nachbarschutz von besonderer Bedeutung.

Die **maximale Höhenlage** des Erdgeschoßes (Fertigfußboden FFB) ist für jedes

Gebäude im Baurechtsplan als Höhenangabe ü.N.N. festgelegt (siehe Punkt 9.1 der textlichen Festsetzungen). Bei der Festlegung wurde berücksichtigt, dass das Gelände von der Sonnenstraße im Westen bis zur Glückstraße im Osten um ca. 1 m ansteigt. Somit beträgt die maximale Höhenlage für Gebäude in Baufenster A 796,45, in Baufenster B 796,60, in Baufenster C 796,75 und in Baufenster D und E 797,00 m ü.N.N.

Die Gebäudehöhe wird begrenzt durch die maximal zulässige **Wandhöhe** sowie die maximal zulässige **Firsthöhe**, gemessen vom Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschoßes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut bzw. bis zur Oberkante Dachhaut am First (siehe Punkt 9.2 der textlichen Festsetzungen). Sowohl die maximal zulässige Wandhöhe als auch die maximal zulässige Firsthöhe ist im Baurechtsplan in jedem Baufenster festgelegt. Die maximale Wandhöhe beträgt zwischen den Gebäudeteilen sowie auf den Südseiten von Haus E und D jeweils 11,50 m und ist im Süden und Norden zur Nachbarbebauung hin auf 9,25 m reduziert. Nur beim schmäleren Haus D beträgt die maximale zulässige Wandhöhe auf der Nordseite 11,80 m. Die maximale Firsthöhe der nördlichen Gebäude liegt bei 13,40 m, die der schmäleren südlichen Häuser bei 12,50 m.

In Anlehnung an die lokale Bautradition sind bei den Hauptbaukörpern als **Dachform** nur Satteldächer zugelassen (siehe Punkt 9.3 der textlichen Festsetzungen).

Der Bereich der zulässigen **Dachneigungen** ist entsprechend der benachbarten Gebäude breit gehalten und reicht von 5° bis 40° (siehe Punkt 9.3 der textlichen Festsetzungen). Steilere Neigungen sind nicht zulässig, um Verschattungen einzuschränken. Aus dem gleichen Grund sind bei den Nebengebäuden nur flache Neigungen bis 25° bei Satteldächern und bis 15° bei Pultdächern möglich.

Ebenfalls um die Verschattung der Nachbargebäude möglichst gering zu halten, muss der First der nördlichen Gebäudeteile der Häuser A, B, C und E einen Abstand von mindestens 9,0 m von der nördlichen Baugrenze und der First aller südlichen Gebäudeteile einen Abstand von mindestens 5,0 m zur südlichen Baugrenze einhalten. Dies bedeutet, dass die maximal zulässige Neigung von 40° nicht erreicht werden kann, wenn das Gebäude die maximale Wandhöhe aufweist, sondern auf der Nordseite nur ca. 25° und auf der Südseite nur ca. 33° (siehe Anlage 7.1). Der nördliche Gebäudeteil von Haus D ist wegen des größeren Grenzabstandes von dieser Vorschrift ausgenommen.

Aufgrund der gewünschten Einfügung ins Ortsbild sollten für die Hauptbaukörper als **Dachdeckung** naturrote Dachziegel verwendet werden, es sind jedoch auch Dachziegel bzw. Betondachsteine in anthrazit und schwarz zulässig, ebenso Blechdeckungen und begrünte Dächer. Bei Blechdeckungen darf jedoch aus optischen Gründen aufgrund der großen Flächen kein glänzendes oder spiegelndes Blech (z.B. kein Edelstahlblech) verwendet werden (siehe Punkt 9.3 der textlichen Festsetzungen).

Um möglichst ruhige Dachflächen zu erzielen, sind Breite und Anzahl der **Dachflächenfenster** sowie der Anteil von **Loggien** an der Dachfläche begrenzt und **Dachgauben** sowie **Firstoberlichte** und aufgeständerte **Sonnenkollektoren** nicht zulässig (siehe Punkt 9.4 der textlichen Festsetzungen). Wünschenswert wäre, dass die Häuser bei entsprechender Grundrissausbildung bestmöglich über die Giebel belichtet werden und nur in Ausnahmefällen Dachfenster und Loggien erhalten.

Der Maximalwert für den **Dachüberstand** ist wegen der geringen Gebäudeabstände auf maximal 0,5 m begrenzt (siehe Punkt 9.5 der textlichen Festsetzungen).

Zur Sicherung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens dürfen **Fassaden** nur mit Putzoberfläche oder als Holzfassade mit gebrochenen, nicht intensiv grellen Farbtönen ausgeführt werden (siehe Punkt 9.6 der textlichen Festsetzungen).

Das gleiche Ziel verfolgen die Festsetzungen zu **Einfriedungen** (siehe Punkt 11.1 der textlichen Festsetzungen).

## 2.9 Schalltechnische Untersuchung

Zur Überprüfung der schalltechnischen Verträglichkeit der Geräusche des Verkehrs der Tiefgaragenzufahrten mit der geplanten sowie der vorhandenen Wohnbebauung wurde durch das Ingenieurbüro Tecum GmbH in Kempten die schalltechnische Untersuchung Nr. 18.040.2/F vom 21.01.2019 erstellt. Der Bericht wird zum Bestandteil der vorliegenden Begründung erklärt (siehe Anlage 9.1).

Die notwendigen Maßnahmen zur Minimierung der Geräuscheinwirkungen des Verkehrs der Tiefgaragenrampen sind unter Punkt 12.2 der textlichen Festsetzungen beschrieben, ebenso unter Punkt 12.3 die zusätzlich notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen bei Haus E.

Zur Überprüfung der schalltechnischen Verträglichkeit der Verkehrslärmzunahme durch den anlagenbezogenen Verkehr auf den öffentlichen Straßen sowie des Verkehrslärms durch Pkw-Bewegungen auf dem nördlichen Eigentümerweg und des Lärms durch den Parkplatzverkehr der oberirdischen Stellplätze wurden die schalltechnischen Stellungnahmen Nr. 18.040-3 vom 27.01.2020 und Nr. 18.040-4 vom 27.02.2020 erstellt (siehe Anlagen 9.2 und 9.3). Daraus geht hervor, dass die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf der Sonnen- und Glückstraße als unkritisch zu beurteilen und Maßnahmen organisatorischer Art zu deren Minderung somit nicht geboten sind.

Lt. Untersuchung Nr. 18.040-4 (Anlage 9.3) werden durch den Parkplatzverkehr der oberirdischen Stellplätze die Nacht-Immissionswerte nicht überschritten.

Bei Betrachtung des Parkplatzverkehrs der oberirdischen Stellplätze in Summe mit den Geräuschen der TG-Rampen ergibt sich für das nördliche Nachbargebäude zwar eine geringfügige Überschreitung des Nacht-Immissionsrichtwertes um gerundet ein dB(A). Lt. Abschnitt 2 der Untersuchung Nr. 18.040-3 (Anlage 9.2) ist jedoch grundsätzlich davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohngebieten zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Da die oberirdischen Stellplätze über das gesamte Plangebiet verteilt sind und somit keine unzumutbare punktuelle Häufung auftritt, sind die geplanten Stellplätze als sozialadäquat einzustufen und deren Einwirkungen auf die Nachbarschaft von dieser zu dulden.

Bzgl. der Schallpegelspitzen bei Parkierungsvorgängen auf oberirdischen Stellplätzen (Untersuchung N. 18.040-4 Abschnitt 3 (Anlage 9.3) ist zwar mit einer Überschreitung des Richtwertes für Geräuschspitzen zu rechnen, allerdings findet das in der TA Lärm enthaltene Spitzenpegelkriterium keine Anwendung, wenn der Parklärm durch die in allgemeinen und reinen Wohngebieten zugelassene Wohnnutzung verursacht wird, wovon hier auszugehen ist.

## 2.10 Bodenordnende Maßnahmen

(Siehe Anlage 7.5)

### 1. In Besitz des Bauträgers (vor Bodenordnenden Maßnahmen)

a) Fl.Nr. 767 ca. 8.453 m<sup>2</sup>

### 2. In Besitz der Stadt (vor Bodenordnenden Maßnahmen)

a) Fl.Nr. 677/2 (Glückstraße) Teilfläche ca. 72 m<sup>2</sup>

b) Fl.Nr. 764 (Sonnenstraße) Teilfläche ca. 518 m<sup>2</sup>

### 3. Dienstbarkeit zugunsten der Wohnungseigentümergeinschaften

a) Fl.Nr. 677/2 (für Stellplätze Glückstraße) Teilfläche ca. 37 m<sup>2</sup>

b) Fl.Nr. 764 (für Stellplätze Sonnenstraße) Teilfläche ca. 79 m<sup>2</sup>

### 4. Abtretung an Stadt (Gehweg)

a) Fl.Nr. 767 (für Gehweg Glückstraße) Teilfläche ca. 32 m<sup>2</sup>

b) Fl.Nr. 767 (für Gehweg Sonnenstraße) Teilfläche ca. 39 m<sup>2</sup>

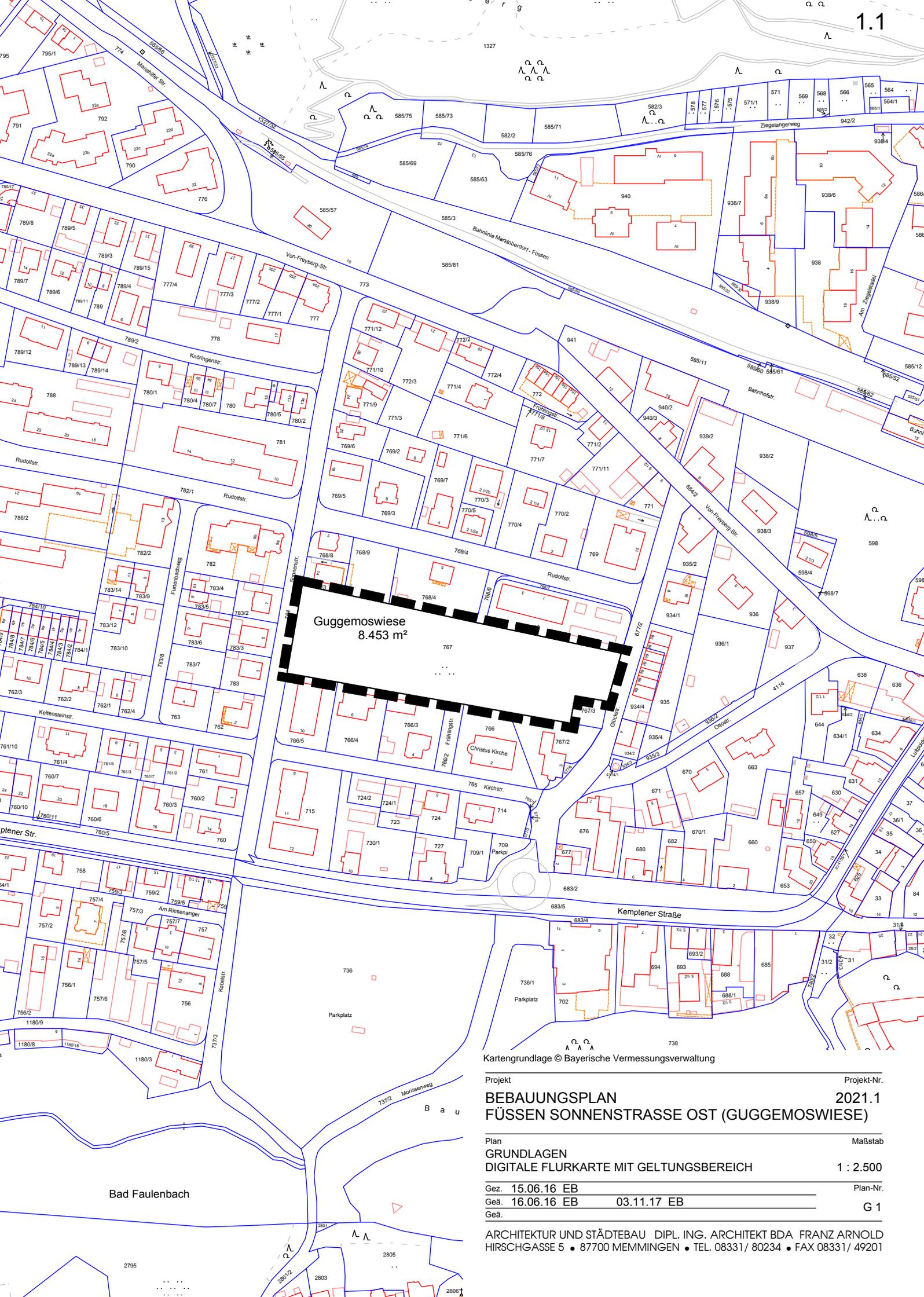
## 3 Kenndaten der Planung

(Siehe Anlage 7.5)

• Fläche des Geltungsbereiches	100,0 %	9.043	m <sup>2</sup>
• Nettobauland	81,5 %	7.368	m <sup>2</sup>
• Verkehrsfläche	18,5 %	1.675	m <sup>2</sup>

## 4 Anlagen

4.1. GRUNDLAGEN- UND BESTANDSANALYSEPLÄNE		Plan-Nr.	Anl.Nr.
• Digitale Flurkarte mit Geltungsbereich	M 1:2.500	G 1	1.1
• Flächennutzungsplan	M 1:2.500	G 2	1.2
• Luftbild	M 1:2.500	G 3	1.3
• Vermessung	M 1:1.000	G 4	1.4
• Bestandsplan	M 1:1.000	B 1	1.5
• Bestandsfotos		B 2	1.6
4.2. VORENTWURFSALTERNATIVEN 3, 4 und 5			
• Gestaltungsplan mit Verkehrs- u. Freifl., Alt. 3	M 1:500	V 3.1	2.1
• Gestaltungsplan mit Verkehrs- u. Freifl., Alt. 4	M 1:500	V 4.1	2.2
• Gestaltungsplan mit Verkehrs- u. Freifl., Alt. 5 (= Alt. 3 mit beschlossenen Änderungen)	M 1:500	V 5.1	2.3
4.3. ABWÄGUNG BEHÖRDEN UND ÖFFENTLICHKEIT, VORENTWURF			
• Abwägung/Beschluss der Bedenken und Anregungen der Behörden			3.1
• Abwägung/Beschluss der Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit			3.2
4.4. ENTWURF			
• Gestaltungsplan mit Verkehrs- und Freiflächen	M 1:500	E 1	4.1
4.5. ABWÄGUNG BEHÖRDEN UND ÖFFENTLICHKEIT, ENTWURF UND GEN.FASSUNG			
• Abwägung/Beschluss der Bedenken und Anregungen der Behörden (21.04.2020)			5.1
• Abwägung/Beschluss der Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit (21.04.2020)			5.2
• Abwägung/Beschluss der Bedenken und Anregungen zur Genehmigungsfassung (21.04.2020)			5.3
• Abwägung/Beschluss der Bedenken und Anregungen zur Genehmigungsfassung (21.04.2020)			5.4
4.6. GENEHMIGUNGSFASSUNG			
• Gestaltungsplan mit Verkehrs- und Freiflächen	M 1:500	G 1	6.1
4.7. SCHNITTE, ABSTANDSFLÄCHEN, BERECHNUNGEN, FEUERWEHR			
• Schnitte Gebäude, Gelände	M 1:200	S 1	7.1
• Prüfung der Abstandsflächenverkürzung			7.2
• Plan Regelabstände	M 1:500	G 0.1	7.3
• Plan Abstandsflächen 0.5 H bzw. 0,7 H	M 1:500	G 0	7.4
• Plan Flächenberechnung	M 1:500	G 3	7.5
• Plan Feuerwehzufahrten	M 1:500	G 4	7.6
4.8. VORENTWURFSPLANUNG (BÜRO HAGSPIEL)			
• Grundriss EG und 1. OG	Verkleinerung		8.1
• Grundrisse 2. OG und DG	Verkleinerung		8.2
• Ansichten und Schnitte	Verkleinerung		8.3
4.9. SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG (Tecum GmbH)			
• Geräuschmissionen der Tiefgaragenrampen			9.1
• Schalltechnische Stellungnahme zu den Geräuschen des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen und Verkehrslärm durch Pkw-Bewegungen auf dem Eigentümerweg			9.2
• Schalltechnische Stellungnahme zu den Geräuschmissionen durch die Nutzung der oberirdischen Stellplätze sowie die Kfz-An- und Abfahrten auf dem Eigentümerweg			9.3
4.10. DIENSTBARKEITEN (Hubert Schmid Planungs GmbH)			
• Dienstbarkeiten			10.1



**Guggemoswiese**  
8.453 m<sup>2</sup>

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung

Projekt Projekt-Nr.  
**BEBAUUNGSPLAN** **2021.1**  
**FÜSSEN SONNENSTRASSE OST (GUGGEMOSWIESE)**

Plan Maßstab  
**GRUNDLAGEN**  
**DIGITALE FLURKARTE MIT GELTUNGSBEREICH** **1 : 2.500**

Gez. 15.06.16 EB Plan-Nr.  
 Geä. 16.06.16 EB 03.11.17 EB  
 Geä. G 1

ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD  
 HIRSCHGASSE 5 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 08331/ 80234 • FAX 08331/ 49201

Bad Faulenbach



Projekt	Projekt-Nr.
<b>BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>2021.1</b>
<b>FÜSSEN SONNENSTRASSE OST (GUGGEMOSWIESE)</b>	
Plan	Maßstab
<b>GRUNDLAGEN</b>	
<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b>	<b>1 : 2.500</b>
Gez.	Plan-Nr.
Geä.	
Geä.	<b>G 2</b>



8.453 m<sup>2</sup>

Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017

Projekt	Projekt-Nr.
<b>BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>2021.1</b>
<b>FÜSSEN SONNENSTRASSE OST (GUGGEMOSWIESE)</b>	
Plan	Maßstab
<b>GRUNDLAGEN</b>	
<b>LUFTBILD</b>	<b>1 : 2.500</b>
Gez.	Plan-Nr.
Geä.	
Geä.	<b>G 3</b>

ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD HIRSCHGASSE 5 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 08331/ 80234 • FAX 08331/ 49201





Guggemoswiese  
8.453 m<sup>2</sup>

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung

Projekt  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**FÜSSEN SONNENSTRASSE OST (GUGGEMOSWIESE)**

Projekt-Nr.  
2021.1

Plan  
GRUNDLAGEN  
BESTANDSPLAN

Maßstab  
1 : 1.000

Gez. 15.11.17 EB  
Geä.  
Geä.

Plan-Nr.  
B 1

ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD  
HIRSCHGASSE 5 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 08331/ 80234 • FAX 08331/ 49201



Sonnenstraße Richtung Süden, links das Baugebiet



Blick von der Sonnenstraße über das Baugebiet Richtung Südosten



Blick Richtung Osten über das Baugebiet zur Glückstraße



Blick über das Baugebiet Richtung Westen



Bebauung nördlich des Baugebiets



Parkplätze westlich der Kirche



Besucherstellplätze:  
 34 Besucherstellplätze: 20% (bei 84 WE)  
 Für Berechnung GRZ / GFZ maßgebende Fläche:  
 Fl.Nr. 767: 8.453,4 m<sup>2</sup>  
 - Gehweg Glückstraße 35,3 m<sup>2</sup>  
 + Parkplätze Glückstraße: 35,7 m<sup>2</sup>  
 --> für GRZ / GFZ maßgebende Fläche: 8.453,8 m<sup>2</sup>

- Gebäude**
- Gebäude, vorhanden
  - Gebäude, Vorschlag
  - Tiefgarage
  - SD Satteldach
  - PD Pultdach
  - FD Flachdach
  - KWD Krüppelwalmdach
  - II 2 Geschosse
  - II+D 2 Geschosse mit ausgebautem Dachgeschoß
  - II+I 2 Geschosse mit zurückspringendem Dachgeschoß
  - FFB Höhe Fertigfußboden (bezogen auf N.N.)
  - WH Wandhöhe (bezogen auf FFB)
  - FH Firsthöhe (bezogen auf FFB)
  - Zugang

- Freiflächen und Grün**
- Straße, vorhanden
  - Anliegerweg (Pflaster), Vorschlag
  - Stellplätze privat (Pflaster), Vorschlag
  - Stellplätze privat (Rasenfugenpflaster), Vorschlag
  - Stellplätze öff., Vorschlag
  - Fußweg, vorhanden
  - Fußweg (Pflaster) privat, Vorschlag
  - Fußweg öff., Vorschlag
  - Grünfläche / Garten, Vorschlag
  - Freiflächen, vermessen
  - Freiflächengestaltung, Vorschlag
  - Baum, Bestand
  - Baum, Vorschlag, Lage festgelegt
  - Baum, Vorschlag, Lage frei

- Sonstiges**
- Bank, Vorschlag
  - Grundstücksgrenze, vorhanden
  - 767 Flurnummer
  - Geltungsbereich (8.526 m<sup>2</sup>)

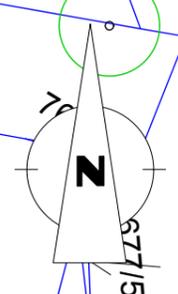
Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung

Projekt: BEBAUUNGSPLAN FÜSSEN SONNENSTRASSE OST (GUGGEMOSWIESE) 2021.1

Plan: VORENTWURF ALT. 3 GESTALTUNGSPLAN MIT VERKEHRS- UND FREIFLÄCHEN 1 : 500

Gez. 17.11.17 EB Plan-Nr. 05.12.17 EB V 3.1

Gea. ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD HIRSCHGASSE 5 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 08331/ 80234 • FAX 08331/ 49201



14



Besucherstellplätze:  
 46 Besucherstellplätze: 27% (bei 84 WE)  
 Für Berechnung GRZ / GFZ maßgebende Fläche:  
 Fl.Nr. 767: 8.453,4 m<sup>2</sup>  
 - Gehweg Sonnenstraße 41,5 m<sup>2</sup>  
 + Parkplätze Sonnenstraße 74,8 m<sup>2</sup>  
 --> für GRZ / GFZ maßgebende Fläche: 8.486,7 m<sup>2</sup>

- Gebäude**
- Gebäude, vorhanden
  - Gebäude, Vorschlag
  - Tiefgarage
  - SD Satteldach
  - PD Pultdach
  - FD Flachdach
  - KWD Krüppelwalmdach
  - II 2 Geschosse
  - II+D 2 Geschosse mit ausgebautem Dachgeschoß
  - II+I 2 Geschosse mit zurückspringendem Dachgeschoß
  - FFB Höhe Fertigfußboden (bezogen auf N.N.)
  - WH Wandhöhe (bezogen auf FFB)
  - FH Firsthöhe (bezogen auf FFB)
  - ▲ Zugang

- Freiflächen und Grün**
- Straße, vorhanden
  - Anliegerweg (Asphalt), Vorschlag
  - Stellplätze privat (Pflaster), Vorschlag
  - Stellplätze privat (Rasenfugenpflaster), Vorschlag
  - Stellplätze öff., Vorschlag
  - Fußweg, vorhanden
  - Fußweg / Platzfläche (Pflaster) privat, Vorschlag
  - Fußweg öff., Vorschlag
  - Grünfläche / Garten, Vorschlag
  - Freiflächen, vermessen
  - Freiflächengestaltung, Vorschlag
  - Baum, Bestand
  - Baum, Vorschlag, Lage festgelegt
  - Baum, Vorschlag, Lage frei

- Sonstiges**
- Bank, Vorschlag
  - Grundstücksgrenze, vorhanden
  - 767 Flurnummer
  - Geltungsbereich (8.971 m<sup>2</sup>)

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung  
 Projekt BEBAUUNGSPLAN FÜSSEN SONNENSTRASSE OST (GUGGEMOSWIESE)  
 Projekt-Nr. 2021.1  
 Plan VORENTWURF ALT. 4 GESTALTUNGSPLAN MIT VERKEHRS- UND FREIFLÄCHEN  
 Maßstab 1 : 500  
 Gez. 17.11.17 EB  
 Geä. 05.12.17 EB  
 Plan-Nr. V 4.1  
 ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD  
 HIRSCHGASSE 5 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 08331/ 80234 • FAX 08331/ 49201



Besucherstellplätze:  
42 Besucherstellplätze: 25% (bei 84 WE)

Für Berechnung GRZ / GFZ maßgebende Fläche:  
Fl.Nr. 767: 8.453 m<sup>2</sup>  
- Gehweg Glückstraße 32 m<sup>2</sup>  
+ Parkplätze Glückstraße 37 m<sup>2</sup>  
- Gehweg Sonnenstraße 39 m<sup>2</sup>  
+ Parkplätze Sonnenstraße 79 m<sup>2</sup>  
--> für GRZ / GFZ maßgebende Fläche: 8.498 m<sup>2</sup>

- Gebäude**
- Gebäude, vorhanden
  - Gebäude, Vorschlag
  - Tiefgarage
  - SD Satteldach
  - PD Pultdach
  - FD Flachdach
  - KWD Krüppelwalmdach
  - II 2 Geschosse
  - II+D 2 Geschosse mit ausgebautem Dachgeschoß
  - II+I 2 Geschosse mit zurückspringendem Dachgeschoß
  - FFB Höhe Fertigfußboden (bezogen auf N.N.)
  - WH Wandhöhe (bezogen auf FFB)
  - FH Firsthöhe (bezogen auf FFB)
  - ▲ Zugang

- Freiflächen und Grün**
- Straße, vorhanden
  - Anliegerweg (Asphalt), Vorschlag
  - Stellplätze privat (Pflaster), Vorschlag
  - Stellplätze privat (Rasenfugenpflaster), Vorschlag
  - Stellplätze öff., Vorschlag
  - Fußweg, vorhanden
  - Fußweg / Platzfläche (Pflaster) privat, Vorschlag
  - Fußweg öff., Vorschlag
  - Grünfläche / Garten, Vorschlag
  - Freiflächen, vermessen
  - Freiflächengestaltung, Vorschlag
  - Baum, Bestand
  - Baum, Vorschlag, Lage festgelegt
  - Baum, Vorschlag, Lage frei

- Sonstiges**
- Bank, Vorschlag
  - Grundstücksgrenze, vorhanden
  - Grundstücksgrenze, Vorschlag
  - 767 Flurnummer
  - Geltungsbereich (9.043 m<sup>2</sup>)

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung

Projekt: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
W 60 - SONNENSTRASSE OST, STADT FÜSSEN

Projekt-Nr.: 2021.1

Plan: VORENTWURF ALT. 5 (= Alt. 3 mit beschlossenen Änderungen)  
GESTALTUNGSPLAN MIT VERKEHRS- UND FREIFLÄCHEN

Maßstab: 1 : 500

Gez. 30.01.18 EB

Plan-Nr.: V 5.1

Geä. \_\_\_\_\_

ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD  
HIRSCHGASSE 5 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 08331 / 80234 • FAX 08331 / 49201

## STADT FÜSSEN

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN W 60 - SONNENSTRASSE OST MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Bedenken und Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange  
 zum Vorentwurf, Stand 30.01.2018

Beschluss bei Stadtratssitzung am:

24.09.2019

<b>Bedenken und Anregungen</b> (jeweils wesentliche Auszüge)	<b>Abwägung / Beschluss</b>
<p>1.) <u>Abwasserzweckverband Füssen</u>  <u>Fr. Eckmann, Schr. v. 21.02.18</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Abwasserzweckverband unterhält im Bereich der geplanten Bebauung keine Leitungen oder Kanäle. Daher ist eine weitere Stellungnahme nicht notwendig.</li> </ul>	<p>---</p>
<p>3.) <u>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren</u>  <u>Bereich Forsten - Außenstelle Füssen:</u>  <u>H. Östreicher, Schr. v. 27.02.18</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die lt. Grünordnung zu pflanzenden Bäume werden im Pollen- und Samenaustausch mit benachbarten Wäldern stehen. Daher wird gebeten, bei den Hinweisen bei Ziffer 5. folgenden Absatz aufzunehmen:            „Bei der Pflanzung von Bäumen der 1. und 2. Wuchsordnung sollte bei der Pflanzenauswahl das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) beachtet werden. Damit wird sichergestellt, dass an die regionalen Wuchsbedingungen angepasste Pflanzen verwendet werden.“</li> </ul> <p><u>Bereich Landwirtschaft:</u>  <u>Fr. Maurus, Schr. v. 06.03.18</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit von landwirtschaftlichen Betrieben wird nicht gesehen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Formulierung wird unter Punkt 5 der Hinweise ergänzt.</li> </ul> <p>---</p>

<p>4.) <u>Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Kaufbeuren Fr. Stoß, Schr. v. 21.03.18</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Äußerung</li> </ul>	<p>---</p>
<p>7.) <u>Deutsche Telekom Technik GmbH H. Weis, Schr. v. 01.03.18</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Durch die Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.</li> <li>Bei Planungsänderungen wird um erneute Beteiligung gebeten.</li> <li>Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur bleibt einer Prüfung vorbehalten.</li> <li>Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, ist es notwendig, sich so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, mit der Deutschen Telekom Technik GmbH Gersthofen in Verbindung zu setzen.</li> </ul>	<p>---</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bei Planungsänderungen erfolgt eine erneute Beteiligung.</li> <li>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>Die Deutsche Telekom Technik GmbH Gersthofen wird rechtzeitig vor Erschließung des Baugebiets informiert.</li> </ul>
<p>8.) <u>Elektrizitätswerke Reutte GmbH &amp; Co. KG H. Petermann, Schr. v. 28.02.18</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Stromversorgung des Bebauungsplangebietes ist grundsätzlich sichergestellt über das regionale Mittelspannungs – Verteilnetz (20 kV), das aber erweitert werden muss. Die Elektrizitätsversorgung des Bebauungsplangebietes kann erst nach Errichtung einer 20 kV - Trafostation und der Verlegung von 20 kV - Erdkabel auf diversen Trassen gesichert werden. Es wird empfohlen, für diese Trafostation (Kompaktbauweise 2 x 3 m) einen Standort an der Westseite des Bebauungsplangebietes einzuplanen, mit direktem Zugang von der Sonnenstraße.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Baurechtsplan wird an der Sonnenstraße nördlich der Tiefgaragenrampe eine Fläche für Versorgung mit Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt und die Trafostation in den Gestaltungsplan (siehe Anlage 4.1) eingezeichnet.</li> </ul>

<p><u>10.) Feuerwehrkommandant Füssen</u> <u>H. Roth, Schr. v. 05.03.18</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es sollte überprüft werden, ob nach BayBO Art. 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken Anwendung findet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Notwendigkeit von Feuerwehrzu- oder -durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen geklärt und in der Freiflächenplanung entsprechend dargestellt. Eine prinzipielle Aufnahme der Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen erfolgt im Plan E 4 Feuerwehrzufahrten (siehe Anlage 7.6 der Begründung).</li> </ul>
<p><u>11.) Gemeinde Eisenberg</u> <u>Schr. v. 13.03.18</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Äußerung.</li> </ul>	---
<p><u>12.) Gemeinde Hopferau</u> <u>Schr. v. 21.02.18</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Äußerung.</li> </ul>	---
<p><u>13.) Gemeinde Pfronten</u> <u>1. BGM Fr. Waldmann, Schr. v. 27.02.18</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Äußerung.</li> </ul>	---
<p><u>14.) Gemeinde Rieden am Forggensee</u> <u>1. BGM H. Streif, Schr. v. 02.03.18</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Äußerung.</li> </ul>	---
<p><u>15.) Gemeinde Schwangau</u> <u>1. BGM H. Rinke, Schr. v. 13.03.18</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es werden keine Anregungen vorgebracht, da die Belange der Gemeinde Schwangau von der Planung nicht berührt werden.</li> <li>• Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Füssen aufgrund des Normenkontrollverfahrens gegen das Wasserschutzgebiet der Stadt Füssen auf Schwangauer Flur keine gesicherte Wasserversorgung hat.</li> </ul>	<p>---</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er ist jedoch nicht Bestandteil der Bauleitplanung für dieses neue Gebiet. Es besteht eine rechtsgültige Schutzgebietsverordnung. Grundsätzlich ist das Gebiet, wie die angrenzenden Gebiete, auch in Bezug auf Wasser rechtlich erschlossen.</li> </ul>

<p><u>18.1) Landratsamt Ostallgäu</u> <u>Bauplanungsrecht / Städtebau</u> <u>H. Hohenadl, Schr. v. 21.03.18</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Erschließung entspricht für private Wohnwege nicht der Regel nach Art. 4 BayBO. Insofern wären die entsprechenden Notwendigkeiten und Sicherheiten für die dauerhafte und normgerechte Herstellung und Unterhaltung des privaten Wohnwegs mit allen zuständigen Stellen abzuklären und im Vorhaben- und Erschließungsplan dauerhaft zwischen Stadt und Vorhabens-träger abzusichern.</li> <li>• Das Pfarrhaus der ev. Kirche besitzt Denkmaleigenschaft. Auf Grund der Nähe ist deshalb Erscheinungsbild, Material und Farbgebung der benachbarten Bauten über eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG abzustimmen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Erschließung entspricht sehr wohl den Anforderungen aus Art. 4 BayBO: sie erfolgt über die beiden vorhandenen öffentlichen Straßen im Westen und Osten. Hieran liegt das Baugrundstück in angemessener Breite an. Eine Realteilung und Aufteilung nach WEG wird zudem nur dergestalt erfolgen, dass 2 WEGs entstehen werden, die jeweils unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche anliegen. Die Ausfahrt aus der TG erfolgt auf eigenem Grundstück der WEGs (Miteigentum), gesichert durch Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Füssen und des Freistaats Bayern (vertr. durch das Landratsamt Ostallgäu), um hier auch eine Durchquerung für Dritte zu ermöglichen. Die Eintragung der Dienstbarkeiten und Gestaltung der Zufahrt ist Gegenstand des Durchführungsvertrages.</li> <li>• Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und damit um ein konkretes Vorhaben (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan) soll im Rahmen der erneuten Auslegung und Trägerbeteiligung eine Aussage erfolgen, ob die Gebäude in der konkreten Ausformung genehmigungsfähig sind.</li> </ul>
<p><u>18.2) Landratsamt Ostallgäu</u> <u>Untere Wasserrechtsbehörde</u> <u>H. Lind, Schr. v. 23.02.18</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Äußerung.</li> </ul>	<p>---</p>
<p><u>18.3) Landratsamt Ostallgäu</u> <u>Untere Naturschutzbehörde</u> <u>Fr. Wehnert, Schr. v. 27.02.18</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aus naturschutzfachlicher Sicht werden keine Einwendungen erhoben.</li> <li>• Die Außenanlagengestaltung ist zur ordnungsgemäßen Eingrünung beim Bauantragsverfahren in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen (Maßstab 1:200, Angabe Gehölzbestand, die zu entfernende Vegetation, Abgrabungen, Aufschüttungen, bauliche Anlagen wie Stützmauern, Stufen, Rampen, u.ä., Erschließungsflächen wie Ein- und Ausfahrten, Stellplätze (einschl. der Art der Befestigung der Flächen) und geplante Neupflanzungen mit Angabe Baum-Art und Pflanzgröße).</li> </ul>	<p>---</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Außenanlagengestaltung in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan dargestellt.</li> </ul>

<p><u>18.4) Landratsamt Ostallgäu</u> <u>Untere Immissionsschutzbehörde</u> <u>H. Steuer, Schr. v. 08.03.18</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Zu- und Abfahrten der Tiefgarage rücken sehr nahe an die Wohnbebauung der Nachbarschaft heran. Im Norden sind Stellplätze unmittelbar zur Nachbarschaft vorgesehen.</li> <li>• Nach der TA-Lärm müssen Parkplätze und Tiefgaragen so errichtet und betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärmminde- rung vermeidbar sind und unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Gemäß der Parkplatzlärmstudie des LfU Bayern sind die Einhausung und die schall- absorbierende Auskleidung der Tiefgaragen- rampen als Stand der Technik anzusehen.</li> <li>• Darüber hinaus soll geprüft werden, ob eine Verlegung der südwestlichen Tiefgaragen- zufahrt möglich oder gar nötig ist.</li> <li>• Auch ein Verzicht, eine Abschirmung oder eine Verlegung der störendsten Stellplätze soll geprüft werden.</li> <li>• Aufgrund der vorstehenden Gründe hält die Untere Immissionsschutzbehörde eine schalltechnische Untersuchung (Schall- schutzgutachten), die den Lärm der Tiefga- ragenrampen und der Stellplätze berück- sichtigt, für erforderlich. Die Untersuchung soll aufzeigen, welche Schallschutzmaßnahmen für den Bebau- ungsplan zu ergreifen sind. Die Ergebnisse sind in die Satzung und in die Planzeichnung einzuarbeiten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Stellplätze entlang der nördlichen Gel- tungsbereichsgrenze entfallen.</li> <li>• Inzwischen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. (siehe Anlage 9.1 der Begründung). Unter den Punkten 12.2 und 12.3 der textlichen Festsetzungen werden die Einhausung der Rampen sowie zusätzlich notwendige passive Schall- schutzmaßnahmen bei Haus E festgesetzt.</li> <li>• Gemäß der schalltechnischen Untersu- chung ist eine Verlegung bei einer Einhou- sung der Rampe nicht nötig.</li> <li>• Die Stellplätze entlang der nördlichen Gel- tungsbereichsgrenze entfallen. Um den Stell- platznachweis gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Füssen zu erfüllen, ist ein weiterer Verzicht auf Stellplätze nicht möglich. Die ge- nauen Lage innerhalb der Fläche für Stellplät- ze wird erst im Rahmen des Baugenehmi- gungsverfahrens festgelegt und in der Frei- flächenplanung dargestellt.</li> <li>• Inzwischen wurde eine schalltechnische Un- tersuchung durchgeführt (siehe Anlage 9.1 der Begründung), die Ergebnisse sind ein- gearbeitet.</li> </ul>
<p><u>18.5) Landratsamt Ostallgäu</u> <u>Untere Bodenschutzbehörde</u> <u>H. Rausch, Schr. v. 26.02.18</u></p> <p><b>Altlasten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nach den vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich keine altlastver- dächtigen Ablagerungen.</li> </ul>	<p>---</p> <p>...</p>

<p><b>Schutzgut Boden:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.</li> <li>• 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Siehe Punkt 8.2 der textlichen Festsetzungen und Punkt 6 der Hinweise.</li> <li>• Wird unter Punkt 12 der Hinweise aufgenommen.</li> </ul>
<p><u>18.6) Landratsamt Ostallgäu</u> <u>Kommunale Abfallwirtschaft</u> <u>H. Holzheu, Schr. v. 13.03.18</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Für Grundstücke, die nicht an durchgehend befahrbaren Straßen bzw. Wendeflächen liegen, sind an der nächstliegenden Durchgangsstraße Stellplätze für die Abfallbehälter sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.</li> <li>• Die abfallwirtschaftlichen Belange (Anfahrbarkeit der Grundstücke) sind ausreichend berücksichtigt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Freiflächenplanung geklärt.</li> </ul> <p style="text-align: center;">---</p>
<p><u>18.7) Landratsamt Ostallgäu</u> <u>Gesundheitsamt</u> <u>H. Roth, Schr. v. 23.02.18</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es besteht Einverständnis.</li> </ul>	<p style="text-align: center;">---</p>
<p><u>18.8) Landratsamt Ostallgäu</u> <u>Kommunales Bauamt</u> <u>Fr. Nadler, Schr. v. 26.02.18</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es ist keine Kreisstraße betroffen.</li> </ul>	<p style="text-align: center;">---</p>
<p><u>20.) Regionaler Planungsverband Allgäu,</u> <u>Fr. Schmauch, Schr. v. 06.03.18</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird gebeten, geeignete Maßnahmen zu treffen, um RP 16 B V 2.3 (Z) ausreichend Rechnung zu tragen. Gemäß diesem Regionalplanziel soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesplanerische Planaussagen, die als sog. „Soll-Ziele“ formuliert sind, beanspruchen die in § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG angesprochene Verbindlichkeit nicht schlechthin. Denn eine Rechtsnorm, die als „Soll-Vorschrift“ erlassen ist, bindet den Normadressaten - nur dann - im Sinne eines „Muss“, wenn keine Umstände vorliegen, die den Fall als atypisch erscheinen lassen. Insofern gilt für die Beurteilung der Zielqualität</li> </ul> <p style="text-align: right;">...</p>

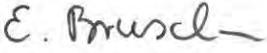
	<p>landesplanerischer Aussagen in Gestalt einer Soll-Vorschrift nichts anderes als für diejenigen Aussagen, die dem Regel-Ausnahme-Muster folgen und damit den Verbindlichkeitsanspruch relativieren (BVerwG vom 16.12.2010 a.a.O. RdNr. 9; BayVGH vom 19.4.2004 a.a.O. S. 189). Plansätze mit einer „Soll“-Struktur erfüllen die Merkmale eines Ziels der Raumordnung daher nur, wenn der Plangeber die Abweichungsvoraussetzungen für atypische Sachverhalte mit hinreichender tatbestandlicher Bestimmtheit selbst festgelegt hat. Ist dies der Fall, sind die Merkmale eines den nachgeordneten Planungsträger bindenden Zieles auch bei landesplanerischen Aussagen in Form einer Soll-Vorschrift erfüllt. <b>Dagegen entfalten Soll-Vorschriften, die keine hinreichenden Anhaltspunkte für die Reichweite atypischer Fälle bieten, mithin in dieser Frage einen Abwägungsspielraum eröffnen, keinen Verbindlichkeitsanspruch.</b> Vorliegend handelt es sich um eine Soll-Aussage, die aber keinerlei Aussagen über die Abweichungsvoraussetzungen und Ausnahmen enthält. Es ist also davon auszugehen, dass § 1 Abs. 4 BauGB schon gar nicht einschlägig ist. Auch inhaltlich und unter zu Hilfenahme der Begründung trifft die Definition des Ziels der Raumordnung hier nicht wirklich zu.</p> <p>Es sind zudem hauptsächlich größere Wohnungen geplant mit Ø 88 m<sup>2</sup>, die für Zweitwohnungen nicht prädestiniert sind.</p>
<p>21.) <u>schwaben netz gmbh,</u> <u>H. Bergmann, Schr. v. 22.02.18</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird kein Einwand erhoben.</li> <li>• Es wird darauf hingewiesen, dass die Versorgung mit Erdgas bei entsprechendem Interesse möglich ist.</li> <li>• Es wird um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverlauf sowie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich gebeten.</li> </ul>	<p style="text-align: center;">---</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>• Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</li> </ul>

<p><u>23.) Wasserwirtschaftsamt Kempten</u> <u>H. Engstle, Schr. v. 01.03.18</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unter Berücksichtigung der nachfolgenden fachlichen Vorgaben bestehen keine Einwände.</li> <li>• Aufgrund der innerörtlichen Lage ist anfallender Aushub vor einer Entsorgung entsprechend untersuchen zu lassen.</li> </ul>	<p style="text-align: center;">---</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wird unter Punkt 12 der Hinweise aufgenommen.</li> </ul>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Keine Stellungnahmen wurden von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben:

- 2.) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marktoberdorf
- 5.) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 6.) Deutsche Telekom AG Netzproduktion GmbH
- 9.) Erdgas Allgäu Ost GmbH & Co. KG
- 16.) Kreisbrandrat Herr Barnsteiner
- 17.) Kreisheimtöpfler Herr Ossenberg
- 19.) Regierung von Schwaben
- 22.) Stadtwerke Füssen

Memmingen, 24.09.2019 EB

  
DIPL. ING. ELKE BRUSCHA

Die Bearbeitung der Stellungnahmen Nr. 18.1 (Landratsamt Ostallgäu Bauplanungsrecht/Städtebau) und Nr. 20 (Regionaler Planungsverband Allgäu, außer letzter Absatz) erfolgte durch die Kanzlei Puhle & Kollegen, Rechtsanwälte Partnerschaft mbB.

STADT FÜSSEN

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN W 60 - SONNENSTRASSE OST MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit  
 zum Vorentwurf, Stand 30.01.2018

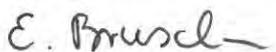
Beschluss bei Stadtratssitzung am:

24.09.2019

<b>Bedenken und Anregungen</b> (jeweils wesentliche Auszüge)	<b>Abwägung / Beschluss</b>
<p><u>1.) Schr. v. 27.02.18</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In der Begründung Nr. 2.4.3 steht zu den Tiefgaragenzu- und ausfahrten: „Aus Nachbarschutzgründen wäre es zu begrüßen, wenn sich an der Sonnenstraße nur eine Einfahrt befinden würde, während die lärmintensivere Ausfahrt im Bereich des Anliegerweges angeordnet werden könnte“.</li> </ul> <p>Es wird vorgeschlagen, folgende Festsetzung in die Satzung aufzunehmen:          „An der Sonnenstraße hat sich die Einfahrt zur Tiefgarage zu befinden. Eine Ausfahrt darf nicht erfolgen. Die Ausfahrt ist im Bereich des Anliegerweges in Richtung Glückstraße anzuordnen.“</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Baurechtsplan wird festgesetzt, dass sich die Einfahrt zur Tiefgarage an der Sonnenstraße und die Ausfahrt zur privaten Verkehrsfläche hin befinden muss.</li> </ul>
<p><u>2.) Schr. v. 01.03.18</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lt. Bebauungsplan sind Tiefgaragenausfahrten in der Sonnen- und Glückstraße vorgesehen. Alle Anwohner des Hauses Sonnenstraße 5 haben das Schlafzimmer zur Sonnenstraße hin. Es wäre eine enorme Lämbelästigung am Morgen zwischen 6.30 und 8.00 Uhr, wenn die Anwohner zur Arbeit aus der Tiefgarage fahren.</li> </ul> <p>Es wird vorgeschlagen, eine Tiefgaragen-einfahrt an der Sonnenstraße und eine Ausfahrt zur Glückstraße vorzusehen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Baurechtsplan wird festgesetzt, dass sich die Einfahrt zur Tiefgarage an der Sonnenstraße und die Ausfahrt zur privaten Verkehrsfläche hin befinden muss.</li> </ul> <p>Lt. Schalltechnischer Untersuchung werden bei einer entsprechend den textlichen Festsetzungen vorgenommenen Einhausung der Rampen die Richtwerte eingehalten.</p>

<p><u>3.) Schr. v. 13.03.18</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird darauf hingewiesen, dass die baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten sind, die die Abstandsflächen betreffen.</li> <li>• Keine Sonderregelung darf für die auszuweisenden Stellplätze getroffen werden, da der Bereich Kirch-, Sonnen- und Rudolfstraße schon mit Fahrzeugen der Pendler ganztägig besonders in Anspruch genommen ist und daher keine Fahrzeuge der neuen Bewohner aufnehmen kann.</li> <li>• Wichtig ist auch das Problem des Schallschutzes an den beiden TG-Ein- bzw. Ausfahrten, da diese in unmittelbarer Nähe zu den Häusern Kirchstraße 10 und Rudolfstraße 1 - 3 vorgesehen sind.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In der Neufassung der Begründung wird ausführlich dargelegt, aus welchen Gründen eine Verkürzung der Abstandsflächen erfolgt und welche Auswirkungen dies auf die Nachbarschaft hat. Auf die entsprechenden Passagen in der Begründung des Bebauungsplans unter Ziffer 2.4.1. wird verwiesen.</li> <li>• Lt. geänderter Stellplatzsatzung der Stadt Füssen (gültig ab 04.04.2018) reduziert sich der Anteil der Besucherstellplätze bei Wohnanlagen mit mehr als 20 Wohnungen auf 25 v. H. (siehe Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze, Anlage 1 zur Satzung). Außerdem sind 16 Altenwohnungen vorgesehen. Die sich daraus ergebende notwendige Anzahl an Stellplätzen wird eingehalten.</li> <li>• Lt. Schalltechnischer Untersuchung werden bei einer entsprechend den textlichen Festsetzungen vorgenommenen Einhausung der Rampen die Richtwerte eingehalten.</li> </ul>
<p><u>4.) Schr. v. 20.03.18</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Bebauungsplan ist ein Kinderspielplatz vorgesehen. Es sollte vertraglich sichergestellt werden, dass der Spielplatz nicht wie derjenige beim ehemaligen Hallenbad umzäunt und verschlossen wird.</li> <li>• Im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes im Juli 2015 wurde das Ziel mit mindestens 25% geförderten Wohnraumes benannt. § 11 des Baugesetzbuches nennt die Möglichkeit, in einem städtebaulichen Vertrag diese Vorgaben zu machen. Wegen der Bedarfssituation und wegen der im Bebauungsplan vorgesehenen dichten Bebauung wird eine Verpflichtung gemäß BauGB als angemessen erachtet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Fa. Hubert Schmid wird keinen Zaun um den Spielplatz errichten. Es kann vertraglich nicht sichergestellt werden, dass der Spielplatz von der WEG nicht umzäunt und verschlossen wird, da nicht zumutbar ist, dass ein privater Bauherr einen öffentlich zugänglichen Spielplatz unterhält (Haftung).</li> <li>• Da nicht beabsichtigt wird, Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnungsraumförderung zu errichten, enthält weder der Bebauungsplan noch der städtebauliche Vertrag entsprechende Vorgaben.</li> </ul>

Memmingen, 24.09.2019 EB



DIPL. ING. ELKE BRUSCHA

Die Bearbeitung der Stellungnahme Nr. 3 Punkt 1 erfolgte durch die Kanzlei Puhle & Kollegen, Rechtsanwälte Partnerschaft mbB.



**Besucherstellplätze:**  
 64 Wohnungen x 2 Stpl. x 25% = 32 Stpl.  
 16 Altenwohnungen (20%) x 0,5 Stpl. x 50% = 4 Stpl.  
 = 36 Besucherstellplätze

**Für Berechnung GRZ / GFZ maßgebende Fläche:**  
 Fl.Nr. 767: 8.453 m<sup>2</sup>  
 - Gehweg Glückstraße 32 m<sup>2</sup>  
 - Gehweg Sonnenstraße 39 m<sup>2</sup>  
 + Parkplätze Glückstraße 37 m<sup>2</sup>  
 + Parkplätze Sonnenstraße 79 m<sup>2</sup>  
 --> für GRZ / GFZ maßgebende Fläche: **8.498 m<sup>2</sup>**

- Gebäude**
- Gebäude, vorhanden
  - Gebäude, Vorschlag
  - Tiefgarage
  - SD Satteldach
  - PD Pultdach
  - FD Flachdach
  - KWD Krüppelwalmdach
  - II 2 Geschöße
  - II+D 2 Geschöße mit ausgebautem Dachgeschoß
  - II+I 2 Geschöße mit zurückspringendem Dachgeschoß
  - FFB Höhe Fertigfußboden (bezogen auf N.N.)
  - WH Wandhöhe (bezogen auf FFB)
  - FH Firsthöhe (bezogen auf FFB)
  - ▲ Zugang

- Freiflächen und Grün**
- Straße, vorhanden
  - Verkehrsfläche privat, "Anlieger frei" (Pflaster), Vorschlag
  - Stellplätze privat (Pflaster), Vorschlag
  - Stellplätze privat (Rasenfugenpflaster), Vorschlag
  - Stellplätze Dienstbarkeit zugunsten WEGs, Vorschlag
  - Fußweg, vorhanden
  - Fußweg / Platzfläche (Pflaster) privat, Vorschlag
  - Fußweg öff., Vorschlag
  - Grünfläche / Garten, Vorschlag
  - Freiflächen, vermessen
  - Freiflächengestaltung, Vorschlag
  - Baum, Bestand
  - Baum, Vorschlag, Lage festgelegt
  - Baum, Vorschlag, Lage frei

- Sonstiges**
- Bank, Vorschlag
  - Grundstücksgrenze, vorhanden
  - Grundstücksgrenze, Vorschlag
  - 767 Flurnummer
  - Geltungsbereich (9.043 m<sup>2</sup>)

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung

Projekt	VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN	Projekt-Nr.	2021.1
Plan	ENTWURF	Maßstab	1 : 500
Gez.	20.11.18 EB	Plan-Nr.	E 1
Geä.	26.11.18 EB	26.02.19 EB	
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD HIRSCHGASSE 5 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 08331/ 80234 • FAX 08331/ 49201			

## STADT FÜSSEN

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN W 60 - SONNENSTRASSE OST MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Bedenken und Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange  
 zum Entwurf, Stand 24.09.2019

Beschluss Sitzung des Ferienausschusses des Stadtrates am 21.04.2020

<b>Bedenken und Anregungen</b> (jeweils wesentliche Auszüge)	<b>Abwägung / Beschluss</b>
<p>3.) <u>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren</u>  <u>Bereich Forsten - Außenstelle Füssen:</u>  <u>H. Östreicher, Schr. v. 14.11.19</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Von der Aufstellung des Bebauungsplanes ist kein Wald in Sinne des Waldgesetzes für Bayern betroffen (Art. 2 BayWaldG).</li> <li>• Die Ergänzung zum Forstvermehrungsgutgesetz bei der Pflanzliste wurde in der aktuellen Fassung der Satzung übernommen.</li> <li>• Keine weiteren Ergänzungs- und Änderungswünsche.</li> </ul> <p><u>Bereich Landwirtschaft:</u>  <u>Fr. Maurus, Schr. v. 14.11.19</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es werden keine Einwendungen erhoben.</li> </ul>	<p style="text-align: center;">---</p> <p style="text-align: center;">---</p> <p style="text-align: center;">---</p> <p style="text-align: center;">---</p>

<p><u>8.) Elektrizitätswerke Reutte GmbH &amp; Co. KG</u> <u>H. Petermann, Schr. v. 30.10.19</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Stellungnahme vom 28.02.2018 hat weiterhin Gültigkeit: Die Stromversorgung des Bebauungsplan-gebietes ist grundsätzlich sichergestellt über das regionale Mittelspannungs – Verteilnetz (20 kV), das aber erweitert werden muss. Die Elektrizitätsversorgung des Bebauungsplangebietes kann erst nach Errichtung einer 20 kV - Trafostation und der Verlegung von 20 kV - Erdkabel auf diversen Trassen gesichert werden. Es wird empfohlen, für diese Trafostation (Kompaktbauweise 2 x 3 m) einen Standort an der Westseite des Bebauungsplangebietes einzuplanen, mit direktem Zugang von der Sonnenstraße.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bereits im Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Baurechtsplan an der Sonnenstraße nördlich der Tiefgaragenrampe eine Fläche für Versorgung mit Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt und die Trafostation in den Gestaltungsplan (siehe Anlage 4.1) eingezeichnet.</li> </ul>
<p><u>10.) Feuerwehrkommandant Füssen</u> <u>H. Roth, Schr. v. 28.10.19</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemäß Anlage A 2.2.1.1/1 zur Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sollten die Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen gewährleistet sein und mindestens entsprechend der Straßen-Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen – RStO 01) befestigt werden. Anstelle von DIN 1055-3:2006-03 ist DIN EN 1991-1-1:2010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991-1-1/NA:2010-12 anzuwenden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Notwendigkeit von Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt und in der Freiflächenplanung entsprechend dargestellt. Prinzipiell wurden die Feuerwehrezufahrten sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen bereits im Entwurf des Bebauungsplanes im Plan G 4 Feuerwehrezufahrten (siehe Anlage 7.6 der Begründung) dargestellt. Die Befestigung wird entsprechend der Richtlinie ausgeführt (Weiterleitung an das für die Erschließung zuständige Ingenieurbüro bzw. an die ausführende Firma).</li> </ul>
<p><u>17.) Kreisheimatpfleger</u> <u>H. Brenner, Schr. v. 08.11.19</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die heimatpflegerischen Belange mit den ressortbezogenen Schutzgütern wie Landschaft, Kulturgüter und Denkmäler werden durch den vorliegenden Bebauungsplan mit den planungsrechtlichen Regelungen nach § 34 BauGB weitgehend berücksichtigt. Es bestehen keine Einwände gegen die vorliegende Planung.</li> </ul>	<p>---</p>

<p><u>18.1) Landratsamt Ostallgäu</u>  <u>Bauplanungsrecht / Städtebau</u>  <u>H. Lax, Schr. v. 19.11.19</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Äußerung.</li> </ul>	---
<p><u>18.2) Landratsamt Ostallgäu</u>  <u>Untere Wasserrechtsbehörde</u>  <u>H. Lind, Schr. v. 21.10.19</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Äußerung.</li> </ul>	---
<p><u>18.3) Landratsamt Ostallgäu</u>  <u>Untere Naturschutzbehörde</u>  <u>Fr. Wehnert, Schr. v. 22.10.19</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Äußerung. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwendungen.</li> </ul>	---
<p><u>18.4) Landratsamt Ostallgäu</u>  <u>Untere Immissionsschutzbehörde</u>  <u>H. Steuer, Schr. v. 18.10.19</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Äußerung. Mit den Festsetzungen und der Begründung besteht Einverständnis.  Rechtsgrundlage § 50 BImSchG</li> </ul>	---
<p><u>18.5) Landratsamt Ostallgäu</u>  <u>Untere Bodenschutzbehörde</u>  <u>H. Acker, Schr. v. 05.11.19</u></p> <p><b>Altlasten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nach den vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich keine altlastverdächtigen Ablagerungen.</li> </ul> <p><b>Schutzgut Boden:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.</li> <li>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.</li> </ul>	<p>---</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Siehe Punkt 8.2 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen und Punkt 6 der Hinweise.</li> <li>Wurde bereits im Entwurf unter Punkt 12 Abs. 2 der Hinweise aufgenommen.</li> </ul>

<p><u>18.6) Landratsamt Ostallgäu</u> <u>Kommunale Abfallwirtschaft</u> <u>H. Holzheu, Schr. v. 08.11.19</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aus der Satzung und den Planzeichnungen geht nicht hervor, wie die Abfallentsorgung geplant ist. Auf Nachfrage wurde vom Architekturbüro Arnold mitgeteilt, dass die Abfallentsorgung und evtl. notwendige Sammelplätze für Tonnengefäße sowie sperrige Abfälle an der Sonnenstraße mit der Eingabplanung festgelegt werden sollen.</li> </ul> <p>Falls die Abfallsammelfahrzeuge nicht in oder durch das Areal fahren sollen sondern eine zentrale Übergabe an der Sonnenstraße geplant ist, wird darauf hingewiesen, dass durch die bis zu 80 neuen Wohneinheiten große Mengen an Müllsammelbehältern bereitzustellen sind (oder entsprechend großvolumige Container) und dementsprechend ein Areal für die wöchentliche Abholung an einer zentralen Stelle an der Sonnenstraße einzuplanen ist.</p> <p>Zudem wird zu Bedenken gegeben, dass es wohl mit einem erhebliche Aufwand verbunden sein wird, die drei verschiedenen Behälterarten im wöchentlichen Rhythmus durch die gesamte Neubausiedlung hin zum Sammelplatz und wieder zurück zu bringen. Es wird gefordert, den erforderlichen Sammelplatz an der Sonnenstraße in den Plänen darzustellen und evtl. die Planung eines zusätzlichen Platzes an der Glückstraße.</p> <p>Alternativ sollte darüber nachgedacht werden, die Anliegerstraße so zu gestalten, dass auch Abfallsammelfahrzeuge durchfahren können, was momentan wegen der zu pflanzenden Bäume nicht möglich ist, die in wenigen Jahren durch ihr Wuchsvolumen ein Durchfahren einschränken oder unmöglich machen könnten. Von den Baumpflanzungen und deren Pflege (Baumschnitt) wird auch die Anfahrbarkeit der Wohnhäuser durch die Feuerwehr abhängig sein.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ob für die wöchentliche Abholung des Mülls eine zentrale Stelle an der Sonnen- und / oder der Glückstraße vorgesehen wird oder ob über die private Verkehrsfläche im Norden des Baugebiets jeweils die Plätze mit den Abfallbehältern angefahren werden, soll endgültig erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Freiflächenplanung geklärt werden.</li> </ul> <p>Nachdem die einzelnen Gebäude aber auch von Drehleiterfahrzeugen der Feuerwehr angefahren werden müssen, kann jedoch davon ausgegangen werden, dass auch für ein dreiachsiges Müllfahrzeug eine Durchfahrt auf der privaten Verkehrsflächen von der Sonnen- zur Glückstraße möglich ist und dass aufgrund des geringeren Aufwandes diese Möglichkeit gegenüber den Sammelplätzen an der Sonnen- und / oder Glückstraße bevorzugt wird.</p> <p>Dazu wird bezgl. der zu pflanzenden Bäume unter Punkt 5 Abs. 1 der Hinweise ergänzt: „Es ist jedoch darauf zu achten, dass die Durchfahrt für Drehleiterfahrzeuge der Feuerwehr sowie für dreiachsige Müllfahrzeuge möglich ist. Außerdem müssen die Bäume so gepflegt werden (Baumschnitt), dass das notwendige Lichtraumprofil eingehalten wird.“</p>
<p><u>20.) Regionaler Planungsverband Allgäu,</u> <u>Fr. Schmauch, Schr. v. 15.11.19</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 06.03.2018 zum vorangegangenen Verfahrensschritt. Deren Inhalte gelten nach wie vor.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Siehe Abwägung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf.</li> </ul>

<p>21.) <u>schwaben netz gmbh,</u> <u>H. Bergmann, Schr. v. 24.10.19</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Stellungnahme vom 22.02.2018 hat weiterhin Gültigkeit.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Siehe Abwägung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf.</li> </ul>
<p>23.) <u>Wasserwirtschaftsamt Kempten</u> <u>Fr. Rickert, Schr. v. 21.11.19</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Stellungnahme vom 01.03.2018 gilt weiterhin. Es sind keine Änderungen und Ergänzungen erforderlich. Unter Berücksichtigung der nachfolgenden fachlichen Vorgaben bestehen keine Einwände.</li> <li>• Aufgrund der innerörtlichen Lage ist anfallender Aushub vor einer Entsorgung entsprechend untersuchen zu lassen.</li> </ul>	<p style="text-align: center;">---</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wurde bereits im Entwurf unter Punkt 12 Abs. 1 der Hinweise aufgenommen.</li> </ul>

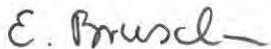
Keine Stellungnahmen wurden von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben:

- 7.) Deutsche Telekom Technik GmbH
- 15.) Gemeinde Schwangau

Zum Entwurf nicht mehr beteiligt wurden folgende Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, da sie zum Vorentwurf keine Stellungnahmen abgegeben oder keine Bedenken vorgebracht haben:

- 1.) Abwasserzweckverband Füssen
- 2.) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marktoberdorf
- 4.) Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Kaufbeuren
- 5.) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 6.) Deutsche Telekom AG Netzproduktion GmbH
- 9.) Erdgas Allgäu Ost GmbH & Co. KG
- 11.) Gemeinde Eisenberg
- 12.) Gemeinde Hopferau
- 13.) Gemeinde Pfronten
- 14.) Gemeinde Rieden am Forggensee
- 16.) Kreisbrandrat Markus Barnsteiner
- 19.) Regierung von Schwaben
- 22.) Stadtwerke Füssen

Memmingen, 21.04.2020 EB



DIPL. ING. ELKE BRUSCHA

STADT FÜSSEN

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**  
**W 60 - SONNENSTRASSE OST**  
 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit  
 zum Entwurf, Stand 24.09.2019

Beschluss Sitzung des Ferienausschusses des Stadtrates am 21.04.2020

<p><b>Bedenken und Anregungen</b>            (jeweils wesentliche Auszüge)</p>	<p><b>Abwägung / Beschluss</b></p>
<p>1.) <u>Schr. v. 15.11.19</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die angrenzenden und gegenüberliegenden Häuser in der Sonnenstraße sind zwei- oder zweieinhalbgeschoßig, im weiteren Umfeld dreigeschoßig mit zurückspringendem dritten Obergeschoß.            Die geplante viergeschoßige Bebauung mit einer Firsthöhe von 13,40 m ragt deutlich über die bestehenden Häuser hinaus. Aufgrund des geringen Abstandes des geplanten Hauses A zur bestehenden Bebauung ist daher in den sonnenärmeren Monaten und vor allem im Winter eine deutliche Beeinträchtigung der Belichtungssituation für die Anwohner zu erwarten. Zumal es bei dem geplanten Bauvorhaben zwar Sichtachsen in Nord-Süd-Richtung gibt, diese in Ost-West-Richtung aber fehlen. Dadurch ergibt sich eine 24,76 m breite Fassadenfront im Abstand von 6,76 m, der durch Balkone weiter verringert wird. Zusammen mit dem zweiten zurückversetzten 16 m breiten Hausteil ergibt sich ein 40,76 m breiter Block ohne Sichtachse, was die vorhandene Wohnqualität der angrenzenden und gegenüberliegenden Häuser in der Sonnenstraße erheblich beeinträchtigt.</li> </ul>	<p>In Anlage 7.2 der Begründung wurde für jedes Gebäude die Belichtungssituation für die Nachbarn überprüft. Demnach wird bzgl. Haus A nach Westen die volle Abstandsfläche nach Art. 6 Abs. 5 BayBO zur Straßenmitte eingehalten. Die gegenüberliegenden Gebäude Sonnenstraße 5 und 7 werden somit nicht in ihrer Belichtung unzumutbar eingeschränkt bzw. es sind nach wie vor gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt (siehe S. 3, Anlage 7.2).            Auch nach Norden ist der notwendige Lichteinfallswinkel von 45° gegeben (siehe S. 1, Anlage 7.2). Dieser Lichteinfallswinkel garantiert eine ausreichende Belichtung zu allen Jahreszeiten.</p>

- Hinzu kommen Bedenken aufgrund der bereits jetzt häufig angespannten Parkplatzsituation in der Sonnenstraße. Aktuell sind vor dem Haus A 6 Besucherstellplätze geplant, es bleiben nur noch wenige „freie“ Parkplätze für die Anwohner und deren Besucher übrig, was die gesamte Parkplatzsituation in der Sonnenstraße und den anliegenden Straßen weiter verschärfen wird.

Auch stellt die geplante private Straßenverbindung von der Sonnen- zur Glückstraße direkt vor den Gebäuden Sonnenstraße 7 und 14 eine weitere Beeinträchtigung dar, da hier zu erwarten ist, dass diese Durchfahrtsmöglichkeit in Stauzeiten auch von anderen Verkehrsteilnehmern genutzt wird, was zu höherem Verkehrsaufkommen und mehr Lärmbelästigung führt.

- Da das geplante Bauvorhaben für die Anwohner erhebliche Nachteile mit sich bringt, wird angeregt, den Abstand von Haus A zu den angrenzenden und gegenüberliegenden Gebäuden, die Geschosßzahl und die Firsthöhe sowie die geplante Lösung der Besucherparkplätze noch einmal zu überdenken und auch in Ost-West-Richtung Sichtachsen einzuplanen.

- Insgesamt sind 40 Besucherstellplätze geplant, was den Forderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Füssen entspricht.

Die Verbindung von der Sonnen- zur Glückstraße ist eine private Verkehrsfläche. Durch die Beschilderung „Anlieger frei“ wird sichergestellt, dass diese nur von Anwohnern bzw. deren Besuchern genutzt wird (siehe Punkt 2.6.1 der Begründung).

- Mit dem Vorhaben wird einer verstärkten Innenentwicklung und damit der Vorschrift zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a (2) Satz 1 BauGB Rechnung getragen. Zudem entspricht es dem städtebaulichen Konzept der Stadt Füssen, in diesem Bereich nahe des Stadtzentrums sowie des Bahnhofs mit einer verdichteten Bebauung den innerstädtischen Charakter zu unterstreichen. Um die erwünschte und gebotene städtebauliche Nachverdichtung in der Innenstadtlage sowie flächensparendes Bauen gewährleisten zu können, ist es notwendig, die sich aus den Abstandsflächen ergebenden möglichen Gebäudehöhen auszunutzen und die Gebäudeabstände gering zu halten. Da bei der vorliegenden Bebauung die notwendigen Abstände eingehalten sind, werden sowohl Lage als auch Geschosßzahl und Firsthöhe nicht verändert.

2.) Schr. v. 18.11.19

- Unter Punkt 2.6.3 der Begründung wird bzgl. der Stellplätze entlang der Sonnen- und Glückstraße erwähnt, dass sich diese innerhalb der Sichtdreiecke befinden, die laut Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, Kapitel 6.3.9.3) von parkenden Kraftfahrzeugen freigehalten werden müssen und dass das Bayerische Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG, Art. 26) eine Freihaltung in Bezug auf bauliche Anlagen fordert.  
Da gemäß Art. 2 Abs. 1 Nr. 4 BayBO Stellplätze für Kraftfahrzeuge bauliche Anlagen sind, ist eine Freihaltung der in der Planzeichnung in der Sonnen- und Glückstraße eingetragenen Sichtdreiecke von parkenden Kraftfahrzeugen verpflichtend.
- Eine zwingende Verpflichtung zur Einhaltung von Sichtdreiecken enthält Art. 26 BayStrWG nur für Kreuzungen und Einmündungen außerhalb der geschlossenen Ortslage. Innerorts gelten die Vorgaben für Sichtdreiecke lediglich als Planungsleitlinien.  
Die Sichtdreiecke wurden ursprünglich hauptsächlich aus dem Grund in die Planzeichnung eingetragen, um zu überprüfen, ob angrenzende Grundstücke betroffen sind. Die Sichtdreiecke befinden sich jedoch ausschließlich auf öffentlichem Grund, so dass sie für Hecken und Zäune auf den privaten Grundstücken unerheblich sind und nur die auf den vorgesehenen Stellplätzen parkenden Kraftfahrzeuge betreffen würden. Wären jedoch keine Stellplätze *neben* der Fahrbahn der Sonnen- und Glückstraße vorgesehen, wäre es gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1 StVO sogar zulässig, ab einer Entfernung von 5 m vor bzw. hinter der Einmündung der privaten Verkehrsfläche *auf* der Fahrbahn zu parken und somit auch näher an der Grundstücksausfahrt als die vorgesehenen Stellplätze, die 6,25 m bzw. 6,40 m von der Fahrbahn der Grundstücksausfahrt entfernt sind. Damit verbessert sich durch die geplanten Stellplätze die Übersichtlichkeit.  
Aus diesen Gründen werden die Stellplätze beibehalten und die Sichtdreiecke in der Planzeichnung nicht mehr dargestellt sowie Punkt 7 Abs. 2 der Hinweise gestrichen. Der Text der Begründung (Punkt 2.6.3) wird entsprechend angepasst.
- Im Bebauungsplan sind 16 Altenwohnungen als Planung enthalten. Lt. Stellplatzsatzung der Stadt Füssen müssen diese Wohnungen „auf Dauer für die Benutzung durch alte Personen bestimmt sein; dies muss in ihrer Ausstattung zum Ausdruck kommen“.  
1. Es sollte für den W 60 konkret beschrieben werden, welcher Personenkreis in die Kategorie „alte Personen“ fällt (z.B. Stellplatzsatzung Augsburg: Senioren ab 60 Jahren, Behinderte ab 50 v.H. Grad der Behinderung und Pflegebedürftige ab Pflegestufe 1).  
2. Bzgl. der Anzahl der Besucherstellplätze sollen Bewohner von Altenwohnungen nicht diskriminiert werden und Altenwohnungen den anderen Wohnungen gleichgestellt werden. Ältere Menschen sind zeitlich eher mehr zu Hause. Besucher sind zu erwarten. Hilfs- und Pflegedienste parken ebenfalls als Besucher.
- Wegen der Abgrenzungsschwierigkeiten „Altenwohnung“ wurde nun der Stellplatzbedarf so berechnet und nachgewiesen, dass er demjenigen für allgemeine Wohnungen entspricht.  
Bzgl. der Anzahl der Besucherstellplätze richtet sich der Bebauungsplan nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Füssen.

<p><b>3.</b> Wie ist vertraglich gesichert, dass – wie in der Satzung gefordert – die Nutzung nur durch alte Personen dauerhaft ist? (In Augsburg wird in der Satzung darauf hingewiesen, dass für diese Widmung als Altenwohnungen eine dingliche Sicherung erforderlich ist.) Auch im W 60 sollte eine dingliche Sicherung dieser dauerhaften Nutzung erfolgen.</p> <p><b>4.</b> Wie wird langfristig geprüft und damit gewährleistet, dass die Vorgabe der Satzung, „auf Dauer“ bleiben Altenwohnungen solche, auch eingehalten wird? Wer prüft und in welchen Zeitabständen?</p> <p><b>5.</b> Die Stellplatzsatzung verlangt: „Die Wohnungen müssen auf Dauer für die Benutzung durch alte Personen bestimmt sein; dies muss in ihrer Ausstattung zum Ausdruck kommen“. Welche Ausstattungsunterschiede zu den anderen Wohnungen legt der Bebauungsplan fest?</p>	
<p><u>3.) Infoveranstaltung v. 04.11.19</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wie ist die Situation in der Glückstraße geplant, wenn zwei Autos gleichzeitig aneinander vorbei müssen? Es wird vorgeschlagen, eine Einbahnstraße zu planen, da auch oft Busse den Gegenverkehr behindern.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Straße kann nicht breiter als 6,50 m sein. Wenn sich zwei Autos gegenüberstehen, muss einer warten. Eine Einbahnstraßenregelung ist nicht abschließend im Bebauungsplan zu regeln, sondern Gegenstand einer verkehrsrechtlichen Anordnung, die vorher im Verkehrsausschuss zu entscheiden ist. Aus der Sicht des Stadtbauamtes ist es aus mehreren Gründen sinnvoll, den Parkstreifen an der Ostseite der Glückstraße aufzulösen.</li> </ul>
<p><u>4.) Infoveranstaltung v. 04.11.19</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ist es möglich, mehr Bäume zu pflanzen als auf dem Plan eingezeichnet?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lt. Festsetzungen muss je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum gepflanzt werden. Die sich daraus ergebenden 42 Bäume sind im Plan dargestellt und werden gepflanzt. Dies ist bereits der maximale Umfang. An den Stellen, an denen weniger Bäume vorgesehen sind, ist es aufgrund der Untergrundbebauung nicht anders möglich. Z.T. sind Bäume in erhöhten Pflanzscheiben auf der Tiefgarage geplant. Auch die Feuerwehrzufahrten müssen freigehalten werden.</li> </ul>

<p><u>5.) Infoveranstaltung v. 04.11.19</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wegen des Wegfalls der öffentlichen Parkplätze wird eine Regelung durch Parkausweise für Anwohner vorgeschlagen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parkausweise für Anwohner sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Der Vorschlag wird jedoch von Bürgermeister Iacob befürwortet und eine Prüfung zugesagt. Ziel der Stadt ist, dass die Autos auf dem dafür vorgesehenen Morisseparkplatz parken.</li> </ul>
<p><u>6.) Infoveranstaltung v. 04.11.19</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Warum stellt die Stadt Füssen einem privaten Bauunternehmer öffentliche Flächen zur Verfügung, obwohl die Anzahl der Parkplätze bereits zu gering ist?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durch den Flächentausch wird ermöglicht, die Parkplätze an der Straße und den Gehweg dahinter anzuordnen. Durch diesen durchgehenden Gehweg, der nicht von Fahrzeugen überquert werden muss, wird die Sicherheit der Fußgänger und Kinder verbessert.</li> </ul>
<p><u>7.) Infoveranstaltung v. 04.11.19</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Warum wurde eine so geringe Ablösesumme ausgehandelt, obwohl der Bauwerber so viele m<sup>2</sup> bebauen kann, ohne an die vorher abgemachten 20% Sozialwohnungsbau gebunden worden zu sein?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Höhe der vereinbarten Ablösesumme ist lt. Bürgermeister Iacob nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Lt. Rechtsanwalt Sommer ist es rechtlich nicht möglich, einen Bauwerber in dieser Größenordnung zu binden. Eine höhere Summe ist gesetzeswidrig. Eine juristische Absicherung ist im Vorfeld erfolgt.</li> </ul>
<p><u>8.) Infoveranstaltung v. 04.11.19</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wie wird das Projekt mit der Kanalisation umgesetzt?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei der Oberflächenentwässerung ist eine Versickerung vorgesehen. Der Entwässerungsplan ist jedoch nicht Teil des Bebauungsplanes und wird gesondert im Bauantragsverfahren geprüft.</li> </ul>
<p><u>9.) Schr. v. 12.11.19</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aus folgenden Gründen wird angeregt, die von der Sonnen- zur Glückstraße führende Anliegerstraße als Einbahnstraße in Fahrtrichtung von der Sonnen- zur Glückstraße auszuweisen: In der Glückstraße ist die Verkehrssituation angespannt, u.a. auch durch in Richtung Bahnhof fahrende Busse und Parkplätze ostseits entlang der Straße. Infolge der durch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eine Einbahnstraßenregelung ist nicht abschließend im Bebauungsplan zu regeln, sondern Gegenstand einer verkehrsrechtlichen Anordnung. Der Vorschlag wird im Verkehrsausschuss behandelt.</li> </ul> <p style="text-align: right;">...</p>

das neue Bauvorhaben westseits hinzukommenden drei Parkplätze wird es noch enger. Außerdem wird die Belastung der Glückstraße durch den abfließenden Verkehr aus der neuen Tiefgarage zunehmen. Um eine weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Glückstraße durch Anfahren der Anliegerstraße zu vermeiden, sollte in die Anliegerstraße einfahrender Verkehr von der Glückstraße aus vermieden werden. Ggf. muss auch für die Glückstraße über eine Einbahnstraßenregelung (freigegeben in Richtung Rudolfstraße) nachgedacht werden. Wenn die Glückstraße zur Einbahnstraße würde, wäre eine Zufahrtsmöglichkeit zur neuen Anliegerstraße zudem auch wenig sinnvoll und verzichtbar.

Eine Einbahnstraßenregelung für die neue Anliegerstraße entspräche auch dem intendierten Verkehrsfluss und wäre im Sinne einer „intuitiven“ Verkehrslenkung: Denn der Verkehr zum neuen Wohngebiet wird allein schon dadurch regelmäßig über die Sonnenstraße laufen, da von hier die Tiefgarage angefahren wird. Dieses „Anfahren“ des neuen Wohngebiets könnte man sozusagen ein zweites Mal dadurch abbilden, dass auch der Straßenzugang nur über die Sonnenstraße funktioniert.

Eine Einbahnstraßenregelung für die neue Anliegerstraße würde auch den Verkehr in dieser Straße selbst entzerren bzw. besser fließen lassen. Denn es sind hier nordseitig ja mindestens vier größere Bäume geplant, die die Straßenfläche einengen werden, so dass bei beidseitigem Verkehr der von der Glückstraße aus kommende Verkehr warten müsste. Dadurch bedingtes häufiges Bremsen, Anfahren usw. ist nicht nur eine zusätzliche und in diesem Fall vermeidbare Geräusch- und Abgasbelästigung, sondern das jeweilige Ausweichen und Durchlassen auch ein zusätzliches Unfallrisiko.

Besonders problematisch erscheint die bisher vorgesehene beidseitige Befahrbarkeit mit Blick auf die Tiefgaragenausfahrt: Diese Ausfahrt wird komplett eingehaust sein. Wer diesen Bereich nun verlässt und nach links in Richtung Sonnenstraße abbiegen will, muss dies fast „blind“ und um 180 Grad tun! (Ob dies für alle PKW überhaupt in einem Zug möglich ist, sei erst einmal dahingestellt; falls nicht, wird es freilich absurd an dieser Stelle). Ein weiteres unnötiges Unfallrisiko! Das gilt auch und erst recht mit Blick auf die hinter der Tiefgaragenausfahrt liegenden vier Stellplätze zwischen Haus D und E: Hier kann es nicht nur zu (Sicht-) Missverständ-

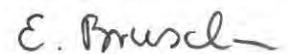
nissen mit dem die Tiefgarage verlassenden Verkehr kommen, sondern wenn von diesen Parkplätzen (mglw. sogar rückwärts!) zur Sonnenstraße hin ausgeparkt werden kann, dann geschieht dies auch fast „blind“, wobei der von der Glückstraße einfahrende Verkehr dann auf einmal während des Manövers schon direkt „im Nacken sitzen“ kann.

Ähnliches gilt im Übrigen für alle anderen oberirdischen Stellplätze entlang der Anliegerstraße. Besonders heikel aber erscheint dies mit Blick auf die zwei Stellplätze östlich von Haus E: Rückwärtiges Ausparken ist so nah am Einmündungsbereich (wenn sich also recht schnell ein vorher nicht sehbares Fahrzeug nähern kann) ohnehin schon eine Herausforderung. Wenn nun aber noch von hier rückwärts in Richtung Sonnenstraße ausgeparkt wird, dann geschieht dies ebenfalls fast „blind“, da Haus E die Sicht verdeckt; und während des Zurücksetzens über die Spur, die in Richtung Glückstraße führt, kann es leicht zu problematischen Situationen mit Fahrzeugen kommen, die aus der Glückstraße in die Anliegerstraße einfahren wollen, für den Ausparkenden aber vor und während des Ausparkvorgangs gar nicht kalkulierbar waren, da sie von der Rudolfstraße aus kamen. Diese absehbaren Gefahrenpotentiale lassen sich mit einer Einbahnstraßenregelung vermeiden.

Außerdem: Zwischen den Häusern ist jeweils eine Art Hof mit Bänken usw. vorgesehen, der auch als „Spielfläche“ von Kindern genutzt werden wird. Es ist sicher realistisch anzunehmen, dass diese „nutzbare Spielfläche“ (man denke an Ballspiele, Tretautos etc.) sicher auch gern auf den An- und Abfahrbereich östlich der Stellplätze ausgedehnt werden dürfte und kaum zu verhindern ist. Auch mit Blick hierauf erscheint es daher geboten, den Verkehr in der Anliegerstraße zu lenken und zu dosieren. Und natürlich ist es da eher verträglich und bietet höhere Verkehrssicherheit und ein besseres Einvernehmen von Autofahrern und Fußgängern/Kindern, wenn die Straße nur in eine Richtung befahren wird. Ggf. wäre aufgrund der vorgesehenen Freiflächen („Höfe + Bereich der Zufahrten zu den Stellplätzen) und der zu erwartenden Frequentierung dieses Bereichs durch Kinder (die dann unwillkürlich und für Autofahrer überraschend zwischen den Häusern „hervorspringen“, um bspw. einen Ball zu holen) sogar zu überlegen, ob die Anliegerstraße nicht nur als Einbahnstraße sondern sogar als Spielstraße auszuweisen ist.

Schließlich: Wenn tatsächlich vorgesehen ist, die Straße als „frei für Anlieger“ auszuweisen, dann böte eine Einbahnstraßenregelung ein geeignetes Mittel, um Durchgangsverkehr tatsächlich zu verhindern und somit die intendierte Benutzerbeschränkung auch – wenigstens weitestgehend - zu erreichen. In Verbindung mit der Glückstraße als weiterer Einbahnstraße in jedem Fall.

Memmingen, 21.04.2020 EB



DIPL. ING. ELKE BRUSCHA

STADT FÜSSEN

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN W 60 - SONNENSTRASSE OST MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

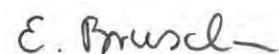
Stellungnahmen zur Genehmigungsfassung, Stand 13.02.2020  
 Eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Beschluss Sitzung des Ferienausschusses des Stadtrates am 21.04.2020

<b>Bedenken und Anregungen</b> (jeweils wesentliche Auszüge)	<b>Abwägung / Beschluss</b>
1.) <u>Landratsamt Ostallgäu</u> <u>Fr. Schneider/Fr. Hummel, Schr. v. 05.03.20</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es werden keine Einwände vorgebracht.</li> </ul>	---
2) <u>Fa. Hubert Schmid Bauunternehmen GmbH</u> <u>Fr. Schröder, Schr. v. 20.02.20</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es besteht Einverständnis mit den Änderungen.</li> </ul>	---

Weitere Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nicht beteiligt, da durch die Änderungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Memmingen, 21.04.2020 EB



DIPL. ING. ELKE BRUSCHA

STADT FÜSSEN

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN W 60 - SONNENSTRASSE OST MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

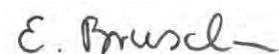
Stellungnahmen zur Genehmigungsfassung, Stand 13.02.2020, ergänzt 09.03.2020  
 Eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Beschluss Sitzung des Ferienausschusses des Stadtrates am 21.04.2020

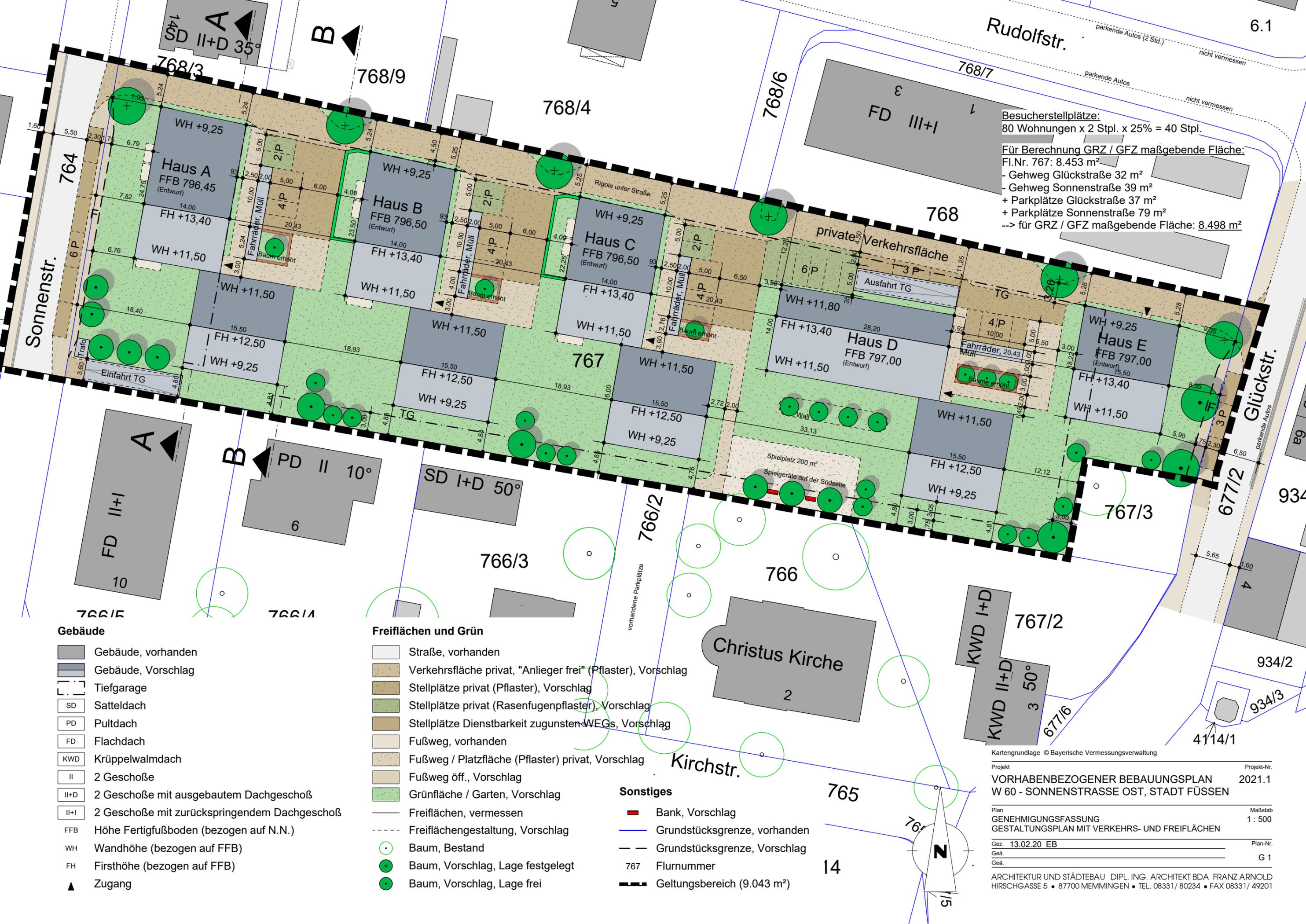
<b>Bedenken und Anregungen</b> (jeweils wesentliche Auszüge)	<b>Abwägung / Beschluss</b>
1.) <u>Landratsamt Ostallgäu</u> <u>Fr. Schneider, Schr. v. 12.03.20</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nach Rücksprache mit den betreffenden Stellen bestehen von Seiten des Landratsamtes Ostallgäu keine Einwände.</li> </ul>	---
2) <u>Fa. Hubert Schmid Bauunternehmen GmbH</u> <u>Fr. Schröder, Schr. v. 10.03.20</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es besteht Einverständnis mit den Änderungen in der vorgelegten der vorgelegten Planfassung.</li> </ul>	---

Weitere Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nicht beteiligt, da durch die Änderungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Memmingen, 21.04.2020 EB



DIPL. ING. ELKE BRUSCHA



**Besucherstellplätze:**  
 80 Wohnungen x 2 Stpl. x 25% = 40 Stpl.

**Für Berechnung GRZ / GFZ maßgebende Fläche:**  
 Fl.Nr. 767: 8.453 m<sup>2</sup>  
 - Gehweg Glückstraße 32 m<sup>2</sup>  
 - Gehweg Sonnenstraße 39 m<sup>2</sup>  
 + Parkplätze Glückstraße 37 m<sup>2</sup>  
 + Parkplätze Sonnenstraße 79 m<sup>2</sup>  
 --> für GRZ / GFZ maßgebende Fläche: 8.498 m<sup>2</sup>

- Gebäude**
- Gebäude, vorhanden
  - Gebäude, Vorschlag
  - Tiefgarage
  - SD Satteldach
  - PD Pultdach
  - FD Flachdach
  - KWD Krüppelwalmdach
  - II 2 Geschosse
  - II+D 2 Geschosse mit ausgebautem Dachgeschoß
  - II+I 2 Geschosse mit zurückspringendem Dachgeschoß
  - FFB Höhe Fertigfußboden (bezogen auf N.N.)
  - WH Wandhöhe (bezogen auf FFB)
  - FH Firsthöhe (bezogen auf FFB)
  - ▲ Zugang

- Freiflächen und Grün**
- Straße, vorhanden
  - Verkehrsfläche privat, "Anlieger frei" (Pflaster), Vorschlag
  - Stellplätze privat (Pflaster), Vorschlag
  - Stellplätze privat (Rasenfugenpflaster), Vorschlag
  - Stellplätze Dienstbarkeit zugunsten WEGs, Vorschlag
  - Fußweg, vorhanden
  - Fußweg / Platzfläche (Pflaster) privat, Vorschlag
  - Fußweg öff., Vorschlag
  - Grünfläche / Garten, Vorschlag
  - Freiflächen, vermessen
  - Freiflächengestaltung, Vorschlag
  - Baum, Bestand
  - Baum, Vorschlag, Lage festgelegt
  - Baum, Vorschlag, Lage frei

- Sonstiges**
- Bank, Vorschlag
  - Grundstücksgrenze, vorhanden
  - Grundstücksgrenze, Vorschlag
  - 767 Flurnummer
  - Geltungsbereich (9.043 m<sup>2</sup>)

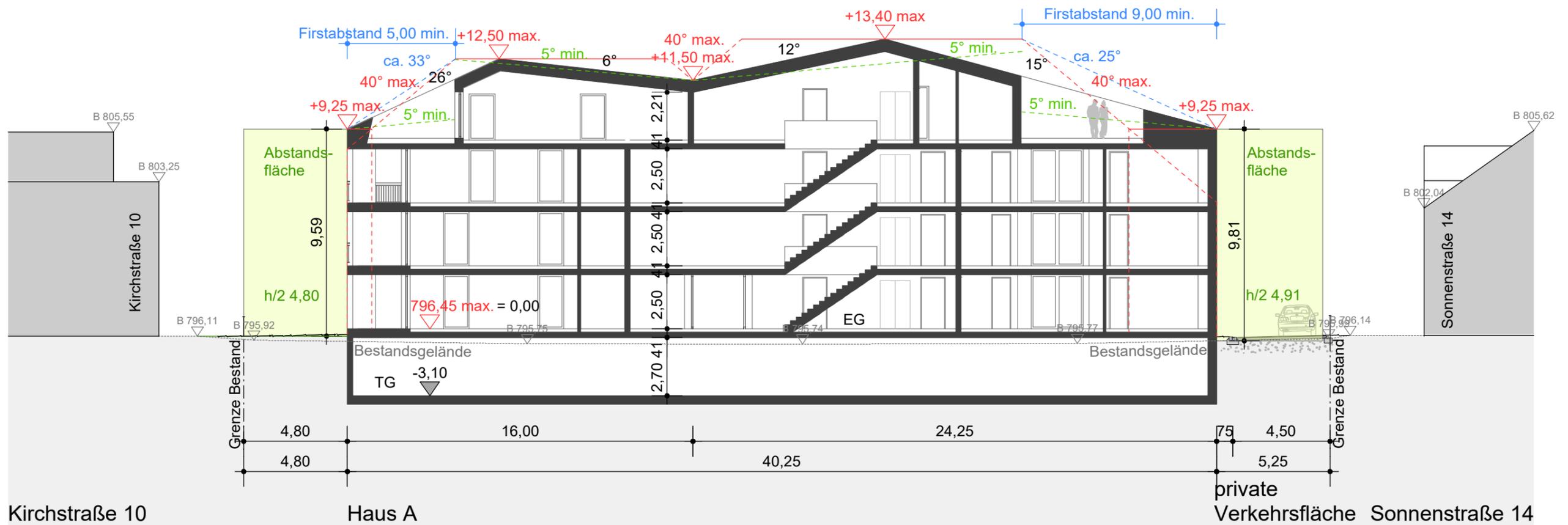
Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung

Projekt: **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN** 2021.1  
**W 60 - SONNENSTRASSE OST, STADT FUSSEN**

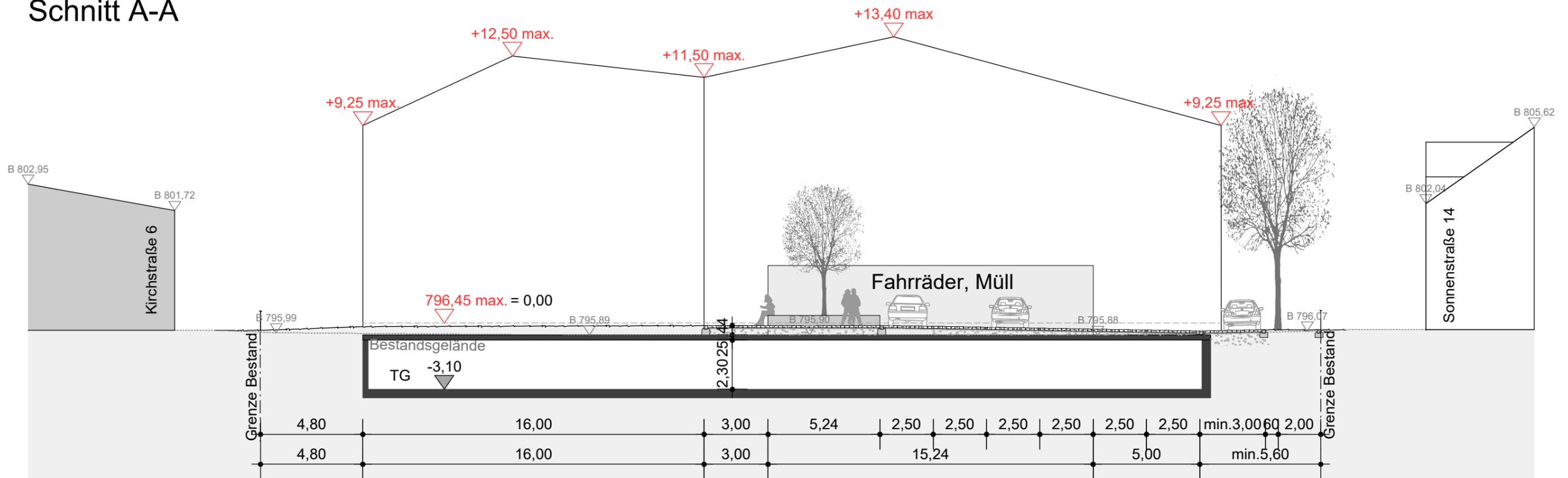
Plan: **GENEHMIGUNGSFASSUNG** Maßstab: 1 : 500  
**GESTALTUNGSPLAN MIT VERKEHRS- UND FREIFLÄCHEN**

Gez. 13.02.20 EB Plan-Nr. G 1  
 Geä. Geä.

ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD  
 HIRSCHGASSE 5 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 08331 / 80234 • FAX 08331 / 49201



Schnitt A-A



Schnitt B-B

Projekt	VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN	Projekt-Nr.	2021.1
Plan	W 60 - SONNENSTRASSE OST, STADT FÜSSEN	Maßstab	1 : 200
Gez.	13.11.17 EB	Plan-Nr.	S 1
Geä.	05.12.17 EB 30.01.18 EB 26.02.19 EB		
Geä.	13.02.20 EB		
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU   DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD HIRSCHGASSE 5 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 08331/ 80234 • FAX 08331/ 49201			

## I. Belichtungssituation zur Nachbarschaft:

### 1. HAUS A, nördlicher Baukörper:

#### a) nach Norden:

Die volle Abstandsfläche (vgl. Plan Anlage 7.3) mit 9,95 m/ 9,81 m nach Art 6 Abs. 5 BayBO läge auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr.: 768/3. Die halbe Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze wäre jedoch gesichert eingehalten bzw. unterschritten (vgl. Plan Anlage 7.4). Da das Gebäude HAUS A, nördlicher Baukörper nur eine Breite von 14 m aufweist, wäre dies eine Situation, die Art 6 Abs. 6 BayBO grundsätzlich als zumutbar erachtet. Der Gesetzgeber der BayBO geht somit davon aus, dass bei Gebäuden mit einer Länge von weniger als 16 m die halbe Abstandsfläche ausreicht (sog. „Schmalseitenprivileg“), um eine angemessene Belichtung zu gewährleisten. Da jedoch die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des 16 m- Privilegs des Art 6 Abs. 6 BayBO nicht vorliegen, werden die Belichtungssituationen nachfolgend gesondert bewertet und gewürdigt. Dabei wird von einer Belichtungssituation mit einem Lichteinfallswinkel von 45 Grad gemessen vom Fensterbrett des untersten Fensters des betroffenen Gebäudes ausgegangen, die sicher zu stellen ist. Das entspricht dem Grundprinzip der Bemessung der Abstandsflächen nach der BayBO 1962. Dieser Lichteinfallswinkel garantiert eine ausreichende Belichtung zu allen Jahreszeiten. Gemessen hieran ergibt sich folgende Situation:

#### aa) Belichtungssituation für den Nachbarn Fl.Nr.: 768/3:

- Bezogen auf den Bestand: Der Abstand zwischen HAUS A, nördlicher Baukörper und dem gegenüberliegenden Gebäude Sonnenstraße 14 (Fl.Nr.: 768/3) beträgt an der engsten Stelle 9,10 m und ist damit groß genug, um eine ausreichende Belichtung des nördlichen Bestandsgebäudes im vorstehend beschriebenen Umfang zu erhalten: Ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad bezogen auf die Nutzung im am meisten betroffenen EG des nördlichen Gebäudes auf Fl.Nr.: 768/3 ist aus dem Grund gegeben, da der Abstand 9,10 m beträgt und HAUS A, nördlicher Baukörper eine Wandhöhe von ca. 9,95 m aufweist. Berücksichtigt man, dass die Fenster des Gebäudes auf Fl.Nr.: 768/3 eine Brüstungshöhe von ca. 0,90 m aufweisen, so ist für die Ermittlung des erforderlichen Lichteinfallswinkels auf diese Fenster die Brüstungshöhe mit ca. 0,90 m über Grund anzunehmen. Nach geometrischen Regeln darf das gegenüberliegende Gebäude somit nicht höher sein als dessen Entfernung zum Fenster beträgt. Es entsteht dadurch ein Quadrat, dessen Diagonale einen Winkel von 45 Grad aufweist. Gemessen in einer Höhe von 0,90 m ist das gegenüberliegende Gebäude (HAUS A, nördlicher Baukörper) nur 9,05 m hoch (9,95 m - 0,90 m). Damit ist der Abstand größer, wie die Wandhöhe, so dass ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad uneingeschränkt besteht. Damit liegen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezogen auf die Südseite des vorhandenen Gebäudes auf Fl.Nr.: 768/3 auch mit verkürzten Abstandsflächen vor. Für das Bestandsgebäude auf Fl.Nr.: 768/3 liegt auch keine erdrückende Wirkung durch das HAUS A, nördlicher Baukörper vor. HAUS A, nördlicher Baukörper verdeckt nicht die gesamte Südseite des Bestandsgebäudes. Zudem bleiben freie Ausblicke nach Osten und Westen an HAUS A, nördlicher Baukörper vorbei.

- Gleiches ist auch für den Fall eines Neubaus auf dem Grundstück Fl.Nr.: 768/3 festzuhalten. Dieser muss die Abstandsflächen nach BayBO einhalten. Selbst bei Anwendung des 16m Privilegs nach Art 6 Abs. 6 BayBO wäre der Abstand des Neubaus zur südlichen Grundstücksgrenze ausreichend, um eine Belichtung nach obigen Anforderungen zu schaffen. Exemplarisch hat ein Gebäude mit einer Wandhöhe von 9,0 m einen Abstand von 4,50 m einzuhalten zur Südgrenze. In Summe mit dem Abstand von HAUS A -nördlicher Baukörper- zur nördlichen Grundstücksgrenze ergibt dies einen Gebäudeabstand von mindestens 9,74 m (5,24 m + 4,50 m). Betrachtet man dann das Fenster des EG eines Neubaus mit der anzusetzenden Brüstungshöhe von ca. 0,90 m, so beträgt die maßgebliche Wandhöhe des gegenüberliegenden HAUS A, nördlicher Baukörper 9,05 m. Der Abstand des Neubaus zu HAUS A, nördlicher Baukörper wäre somit mit 9,74 m größer, wie dessen anzusetzende Höhe mit 9,05 m. Sollte ein Neubau auf den minimalen Abstand von 3 m zur südlichen Grenze heranrücken, ergäbe sich ein Abstand zwischen den Gebäuden von mindestens 8,24 m (5,24 m + 3 m). Bezogen auf das unterste Fenster des Neubaus mit einer anzusetzenden Brüstungshöhe von 0,90 m ergäbe dies eine relevante Wandhöhe von HAUS A, nördlicher Baukörper von 9,05 m. Damit wäre im Falle eines Neubaus in dieser Variante kein Lichteinfallswinkel von 45 Grad mehr gewährleistet. Das betrifft jedoch nur den Fall eines hypothetischen Neubaus. Erfahrungsgemäß wird der Eigentümer hier eher sein Gebäude weiter nach Norden rücken, um die wertvollere Südseite nutzen zu können. Die Bebaubarkeit seines Grundstücks wird insofern durch die Verkürzung der Abstandsflächen zwar rechtlich nicht eingeschränkt, in ihrer Ausnutzung jedoch faktisch gemindert. Unter Abwägung der für die Verkürzung der Abstandsflächen sprechenden Belange mit den privaten Belangen des Eigentümers für den Fall eines Neubaus hält die Stadt diese Einschränkung für zumutbar: Der Eigentümer kann sein Grundstück nach wie vor bebauen. Eine ausreichende Belichtung kann er nach Süden durch größere Fenster erreichen. Das erscheint zumutbar. Wenn er höher bauen sollte, muss das Gebäude sowieso abrücken, sodass diese Einschränkung nicht eintritt. Sie betrifft somit nur den Fall einer niedrigeren Bebauung, welche zudem soweit wie möglich nach Süden positioniert wird.

bb) eigene Belichtungssituation:

- Bezogen auf den Bestand: HAUS A, nördlicher Baukörper wird seinerseits nicht durch das bestehende Gebäude auf Fl.Nr.: 768/3 in seiner Belichtung unzumutbar eingeschränkt bzw. sind auch hier nach wie vor gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch den gewählten Abstand gewahrt: zum einem handelt es sich um die für die Belichtung nicht so maßgebliche Nordseite, zum anderen ist auch hier in Bezug auf das Bestandsgebäude auf Fl.Nr.: 768/3 ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad bezogen auf das Erdgeschoss eingehalten, da auch hier der Abstand zwischen den Gebäuden größer ist, wie die Wandhöhe. Diese beträgt beim Gebäude auf Fl.Nr.: 768/3 ca. 6,50 m.
- Gleiches gilt grundsätzlich nach obigen Ausführungen für den Fall eines Neubaus auf Fl.Nr.: 786/3. Sollte dieser auf 3 m an die Grenze heranrücken, so kann er eine maximale Wandhöhe von 6 m aufweisen. Der Abstand zwischen den Gebäude von 5,24 m + 3 m = 8,24 m wäre dabei stets größer wie die Wandhöhe des Neubaus auf Fl.Nr.: 768/3, sodass auch für diesen Fall eine

uneingeschränkte Belichtung für HAUS A, nördlicher Baukörper auf der Nordseite gegeben wäre. Zudem wird HAUS A, nördlicher Baukörper auch von Westen und Süden uneingeschränkt belichtet. Ebenfalls nach Osten besteht ein ausreichender Abstand (dazu unten zu II).

Belange des **Brandschutzes**, des **sozialen Wohnfriedens**, sowie der **Belüftung**: die vorgenannten Belange werden von den Abstandsflächenvorschriften neben dem Belang der Belichtung ebenfalls geschützt und sollen deswegen ebenfalls untersucht werden auf ihre Betroffenheit durch die Verkürzung der Abstandsflächen:

Für die Situation zwischen HAUS A, nördlicher Baukörper und dem nördlichen Nachbargrundstück sind dabei weder im Bestand noch im Falle einer Neubebauung auf diesem Grundstück durch die Verkürzung der Abstandsflächen unzumutbare Einschränkungen zu besorgen:

- Die **Belüftung** wird nach wie vor ermöglicht. Es findet keine abriegelnde Wirkung durch die Gebäude statt.
- Der **soziale Wohnfrieden** ist auch nicht unzumutbar geschmälert: die Gebäudeabstände sind sowohl im Bestand als auch bei einem Neubau ausreichend: dabei ist festzuhalten, dass es die BayBO zulässt, dass Wohngebäude auf einen Abstand von 6 m zueinander errichtet werden. der Gesetzgeber hält dies erkennbar für ausreichend, um dem Belang des sozialen Wohnfriedens zu erhalten. Gleiches gilt für höhere Gebäude in Grenznähe, die –wie hier- die halbe Abstandsfläche einhalten. Auch in dieser Situation geht der Gesetzgeber von keiner Einschränkung des sozialen Wohnfriedens aus.
- Gleiches gilt im Ergebnis im Hinblick auf die **Belange des Brandschutzes**, die durch die Verkürzung der Abstandsflächen nicht berührt werden, bzw. die nach wie vor zu berücksichtigen sind bei der Bauausführung. Hier ergeben sich auch keine Verschlechterungen für das Nachbargrundstück.

#### **b) nach Westen:**

Hier ist die volle Abstandsfläche nach Art 6 Abs. 5 BayBO zur Straßenmitte eingehalten. Die gegenüberliegenden Gebäude Sonnenstraße 5 und 7 werden somit nicht in ihrer Belichtung unzumutbar eingeschränkt bzw. sind auch hier nach wie vor gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch den gewählten Abstand gewahrt. Dafür spricht die Einhaltung der Regelabstände nach BayBO.

#### **c) nach Süden:**

Die volle Abstandsfläche der südlichen Außenwand von HAUS A, nördlicher Baukörper nach Art 6 Abs. 5 BayBO befindet sich vollständig auf dem eigenen Grundstück, Betroffenheiten der südlichen Nachbarn sind nicht zu besorgen.

#### **d) nach Osten:**

Hier sind keine Nachbarn außerhalb des Plangebiets betroffen.

Zur eigenen Nachbarschaftssituation unter den Baukörpern im Bebauungsplangebiet vgl. Ausführungen unter Ziffer II.

## 2. HAUS A südlicher Baukörper:

### a) nach Norden:

Die vollen Abstandsfläche der nördlichen Außenwand von HAUS A, südlicher Baukörper nach Art 6 Abs. 5 BayBO befindet sich vollständig auf dem eigenen Grundstück, Betroffenheiten der südlichen Nachbarn sind nicht zu besorgen.

Die Überdeckung der Abstandsfläche mit derjenigen der Ost-bzw. Westfassaden von HAUS A, nördlicher Baukörper bzw. HAUS B, nördlicher Baukörper ist nach Art 6 Abs. 3 Nr. 1 BayBO zulässig.

### b) nach Westen:

Hier ist die volle Abstandsfläche nach Art 6 Abs. 5 BayBO auf dem Baugrundstück eingehalten. Beeinträchtigungen der westlich der Sonnenstraße gelegenen Gebäude sind damit nicht zu besorgen.

### c) nach Süden:

#### aa) Belichtungssituation für den Nachbarn auf Fl.Nr. 766/5:

Die volle Abstandsfläche mit 9,59 m nach Art 6 Abs. 5 BayBO läge auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr.: 766/5 und 766/4. Die halbe Abstandsfläche (4,795 m) zur Grundstücksgrenze wäre jedoch gesichert eingehalten (vgl. Plan Anlage 7.4). Da das Gebäude HAUS A, südlicher Baukörper nur eine Breite von 15,50 m aufweist, wäre dies eine Situation, die Art 6 Abs. 6 BayBO grundsätzlich als zumutbar erachtet. Der Gesetzgeber der BayBO geht somit davon aus, dass bei Gebäuden mit einer Länge von weniger als 16 m die halbe Abstandsfläche ausreicht, um eine angemessene Belichtung zu gewährleisten. Da jedoch die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des 16 m- Privilegs des Art 6 Abs. 6 BayBO nicht vorliegen, werden die Belichtungssituation nachfolgend gesondert bewertet und gewürdigt. Dabei wird auf eine Belichtungssituation mit einem Lichteinfallswinkel von 45 Grad gemessen vom Fensterbrett des untersten Fensters des betroffenen Gebäudes ausgegangen, der sicher zu stellen ist. Das entspricht dem Grundprinzip der Bemessung der Abstandsflächen nach der BayBO 1962. Dieser Lichteinfallswinkel garantiert eine ausreichende Belichtung zu allen Jahreszeiten. Gemessen hieran ergibt sich folgende Situation:

- Zum Bestand: Der Abstand zwischen HAUS A, südlicher Baukörper und dem gegenüberliegenden bestehenden Gebäude Sonnenstraße 10 (Fl.Nr.: 766/5) beträgt an der engsten Stelle 8,71 m und ist damit groß genug, um eine ausreichende Belichtung des südlichen Bestandsgebäudes im vorstehend beschriebenen Umfang zu erhalten: Ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad bezogen auf die Nutzung im am meisten betroffenen EG des südlichen Gebäudes auf Fl.Nr.: 766/5 ist aus dem Grund gegeben, da der Abstand 8,71 m beträgt und HAUS A, südlicher Baukörper eine Wandhöhe von ca. 9,59 m aufweist. Berücksichtigt man, dass die Fenster des Gebäudes auf Fl.Nr.: 766/5 im Hochparterre liegen und bezogen auf das Höhenniveau des Baugrundstücks eine Brüstungshöhe von ca. 1,45 m aufweisen, so ist für die Ermittlung des erforderlichen Lichteinfallswinkels auf diese Fenster die Brüstungshöhe mit ca. 1,45 m über Grund anzunehmen. Nach geometrischen Regeln darf das gegenüberliegende Gebäude somit nicht höher sein als dessen Entfernung zum Fenster beträgt. Es entsteht dadurch ein Quadrat, dessen Diagonale einen

Winkel von 45 Grad aufweist. Gemessen in einer Höhe von 1,45 m ist das gegenüberliegende Gebäude (HAUS A, südlicher Baukörper) nur 8,14 m hoch (9,59 m - 1,45 m). Damit ist der Abstand (8,71 m) größer wie die maßgebliche Wandhöhe (8,14 m), sodass ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad uneingeschränkt besteht. Damit liegen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezogen auf die Nordseite des vorhandenen Gebäudes auf Fl.Nr.: 766/5 auch mit verkürzten Abstandsflächen vor. Hinzu kommt, dass hier nur eine Überdeckung der Abstandsflächen in einem schmalen Bereich eintritt, da HAUS A, südlicher Baukörper versetzt zu dem Bestandsgebäude auf Fl.Nr.: 766/5 errichtet wird. Für das Bestandsgebäude auf Fl.Nr.: 766/5 liegt aus diesem Grund auch keine erdrückende Wirkung durch das HAUS A - südlicher Baukörper- vor. Für die Souterrainfenster auf der Nordseite des Bestandsgebäudes ergibt sich diese Belichtungssituation nicht. Sie liegen ca. 1,20 m unter dem Geländeniveau des Baugrundstücks. Offensichtlich wurde hier das Gelände abgegraben. Die BayBO lässt diesen Umstand unberücksichtigt und unterstellt für die Ermittlung der Abstandsflächen ebenes Gelände. Auch in Hanglagen ergeben sich somit nach dem System der BayBO keine größeren Abstandsflächentiefen für den Oberlieger zum Unterlieger hin. Insofern wäre es ohne Weiteres zulässig, auf dem Vorhabengrundstück ein Gebäude mit einer Wandhöhe von 6 m (Dachneigung 45 Grad) zu errichten mit einem Gebäudeabstand von 3 m zur Südgrenze. Bereits in diesem Fall wäre der Belichtungswinkel von 45 Grad nicht mehr gewahrt für die Souterrainfenster. Aus diesem Grund, sowie dem Umstand, dass die Nordfassade des Bestandsgebäudes auf Fl.Nr.: 766/5 durch HAUS A, südlicher Baukörper nur in einem kleinen Teilbereich überdeckt wird und es sich um die Nordseite handelt, hält die Stadt die Verkürzung der Abstandsflächen unter Abwägung der für und gegen die Verkürzung sprechenden Belange für vertretbar.

- Gleiches ist auch für den Fall eines Neubaus auf dem Grundstück Fl.Nr.: 766/5 festzuhalten. Dieser muss die Abstandsflächen nach BayBO einhalten. Selbst bei Anwendung des 16 m- Privilegs nach Art 6 Abs. 6 BayBO wäre der Abstand des Neubaus zur nördlichen Grundstücksgrenze ausreichend, um eine Belichtung nach obigen Anforderungen zu schaffen. Exemplarisch hat ein Gebäude mit einer Wandhöhe von 9,0 m einen Abstand von 4,50 m einzuhalten zur Nordgrenze. In Summe mit dem Abstand von HAUS A, südlicher Baukörper zur südlichen Grundstücksgrenze ergibt dies einen Gebäudeabstand von mindestens 9,30 m (4,80 + 4,50 m). Betrachtet man dann das Fenster des EG eines Neubaus mit der anzusetzenden Brüstungshöhe von ca. 0,90 m, so beträgt die maßgebliche Wandhöhe des gegenüberliegenden HAUS A, südlicher Baukörper 8,69 m. Der Abstand des Neubaus zu HAUS A, südlicher Baukörper wäre somit mit 9,30 m größer, wie dessen anzusetzende Höhe mit 8,69 m. Das berücksichtigt auch, dass das Grundstück Fl.Nr. 766/5 teilweise tiefer liegt, wie das Baugrundstück. Der Eigentümer kann dies zudem durch Angleichung auf das Höheniveau abmildern. Erkennbar wurde das Gebäude auf Fl.Nr. 766/5 eingegraben. Sollte ein Neubau auf den Mindestabstand von 3 m heranrücken, so ergibt sich eine Verschlechterung der Belichtungssituation für den Neubau auf der Nordseite, da dann der Abstand zwischen den Gebäuden mit 7,80 m geringer wäre, wie die Wandhöhe von HAUS A, südlicher Baukörper mit 9,59 m. Das betrifft jedoch nur den Fall eines hypothetischen Neubaus. Die Bebaubarkeit des Grundstücks wird insofern durch die Verkürzung

der Abstandsflächen zwar rechtlich nicht eingeschränkt, in ihrer Ausnutzung jedoch gemindert. Unter Abwägung der für die Verkürzung der Abstandsflächen sprechenden Belange mit den privaten Belangen des Eigentümers für den Fall eines Neubaus hält die Stadt diese Einschränkung für zumutbar: Erwartungsgemäß werden nach Norden keine Aufenthaltsräume ausgerichtet, die uneingeschränkt belichtet werden sollen. Vielmehr werden diese nach Süden, Osten und Westen ausgerichtet. Hierauf kann sich der Eigentümer von Fl.Nr.: 766/5 bei einem Neubau ohne wesentliche Einschränkungen der Bebaubarkeit seines Grundstücks oder wesentliche Mehrkosten einrichten.

bb) Eigene Belichtungssituation bezogen auf Fl.Nr. 766/5:

- Bezogen auf den Bestand auf Fl.Nr.: 766/5: HAUS A, südlicher Baukörper wird seinerseits nicht durch das bestehende Gebäude auf Fl.Nr.: 766/5 in seiner Belichtung unzumutbar eingeschränkt bzw. sind auch hier nach wie vor gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch den gewählten Abstand gewahrt: auch hier ist in Bezug auf das Bestandsgebäude auf Fl.Nr.: 766/5 ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad bezogen auf das Erdgeschoss eingehalten, da auch hier der Abstand zwischen den Gebäuden mit 8,71 m größer ist, wie die Wandhöhe des Bestandsgebäudes auf Fl.Nr.: 766/5. Diese beträgt beim Gebäude auf Fl.Nr.: 766/5 ca. 7,07 m (bzw. 9,45 m bezogen auf das ca. 2,40 m zurückversetzte Staffelgeschoss). Hinzu kommt, dass im Bebauungsplan vorgegeben wird, dass die Größe der Fenster von Aufenthaltsräumen gem. Ziffer 3.1. der Satzung von 1/8 auf 1/7 der Grundfläche erhöht wird und damit mehr Lichteinfall bewirkt wird. Schließlich liegt der Bestand auf Fl.Nr.: 766/5 auch versetzt zu HAUS A, südlicher Baukörper, sodass nahezu die gesamte Südseite von HAUS A, südlicher Baukörper uneingeschränkt belichtet wird. weiter ist nach Westen die Belichtung ebenfalls uneingeschränkt.
- Gleiches gilt nach obigen Ausführungen grundsätzlich für den Fall eines Neubaus auf Fl.Nr.: 766/5. Sollte dieser auf 3 m an die nördliche Grenze heranrücken, so könnte er maximal eine Wandhöhe von 6 m aufweisen. Es ergäbe sich dann ein Mindestabstand zwischen HAUS A, südlicher Baukörper und dem Neubau auf Fl.Nr.: 766/5 von 7,80 m, welcher somit größer wäre, wie die Wandhöhe des Neubaus auf Fl.Nr.: 766/5 mit 6 m. Zudem wird HAUS A, südlicher Baukörper auch von Westen uneingeschränkt belichtet. Ebenfalls nach Osten besteht ein ausreichender Abstand (dazu unten zu II). Hinzu kommt auch hier, dass im Bebauungsplan vorgegeben wird, dass die Größe der Fenster von Aufenthaltsräumen gem. Ziffer 3.1. der Satzung von 1/8 auf 1/7 der Grundfläche erhöht wird und damit mehr Lichteinfall bewirkt wird. Sollte ein Neubau exemplarisch eine Wandhöhe von 9,0 m aufweisen, so müsste er einen Abstand von 4,50 m einhalten. Der Abstand zwischen dem Neubau und HAUS A, südlicher Baukörper würde dann bei 4,80 m + 4,50 m = 9,30 m liegen und wäre größer wie die Wandhöhe des Neubaus mit 9,0 m, sodass auch für diesen Fall ein uneingeschränkter Lichteinfallswinkel von 45 Grad gewährleistet wäre.

Belange des **Brandschutzes**, des **sozialen Wohnfriedens**, sowie der **Belüftung**: die vorgenannten Belange werden von den Abstandsflächenvorschriften neben dem

Belang der Belichtung ebenfalls geschützt und sollen deswegen ebenfalls untersucht werden auf ihre Betroffenheit durch die Verkürzung der Abstandsflächen:

Für die Situation zwischen HAUS A, südlicher Baukörper und dem südlichen Nachbargrundstück sind dabei weder im Bestand noch im Falle einer Neubebauung auf diesem Grundstück durch die Verkürzung der Abstandsflächen unzumutbare Einschränkungen zu besorgen:

- Die **Belüftung** wird nach wie vor ermöglicht. Es findet keine abriegelnde Wirkung durch die Gebäude statt.
- Der **soziale Wohnfrieden** ist auch nicht unzumutbar geschmälert: die Gebäudeabstände sind sowohl im Bestand als auch bei einem Neubau ausreichend: dabei ist festzuhalten, dass es die BayBO zulässt, dass Wohngebäude auf einen Abstand von 6 m zueinander errichtet werden. der Gesetzgeber hält dies erkennbar für ausreichend, um dem Belang des sozialen Wohnfriedens zu erhalten. Gleiches gilt für höhere Gebäude in Grenznähe, die –wie hier- die halbe Abstandsfläche einhalten. Auch in dieser Situation geht der Gesetzgeber von keiner Einschränkung des sozialen Wohnfriedens aus.
- Gleiches gilt im Ergebnis im Hinblick auf die **Belange des Brandschutzes**, die durch die Verkürzung der Abstandsflächen nicht berührt werden, bzw. die nach wie vor zu berücksichtigen sind bei der Bauausführung. Hier ergeben sich auch keine Verschlechterungen für das Nachbargrundstück.

cc) Belichtungssituation für den Nachbarn auf Fl.Nr.: 766/4:

- Für das Bestandsgebäude auf Fl.Nr.: 766/4 ergibt sich eine analoge Situation wie zu Fl.Nr.: 766/5. Dabei ist die halbe Abstandsfläche gesichert eingehalten, die Abstandsflächen der Gebäude überdecken sich aufgrund des Versatzes jedoch nicht. damit ist eine uneingeschränkter Lichteinfallswinkel von 45 Grad auf der Nordseite des Bestandsgebäudes auf Fl.Nr.: 766/4 gewahrt. Eine erdrückende Wirkung kann somit auch nicht eintreten.
- Im Falle eines Neubaus auf Fl.Nr.: 766/4 hat auch der Neubau Abstandsflächen einzuhalten, mindestens H/2. Exemplarisch ergibt dies für einen Neubau mit 9 m Wandhöhe einen Abstand von 4,50 m zur nördlichen aber auch zur westlichen Grundstücksgrenze, sodass sich der Überdeckungsbereich der jeweiligen Abstandsflächen nicht bzw. nur gering verändern wird im Vergleich zum Bestand. sollte der Neubau auf 3 m Abstand an die nördliche Grenze heranrücken, so ergibt dies einen Abstand zwischen Neubau und HAUS A, südlicher Baukörper von 7,81 m. Damit wäre ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad bezogen auf die Nordseite des Neubaus nicht mehr gewährleistet. Das betrifft jedoch nur den Fall eines hypothetischen Neubaus. Die Bebaubarkeit des Grundstücks wird insofern durch die Verkürzung der Abstandsflächen zwar rechtlich nicht eingeschränkt, in ihrer Ausnutzung jedoch gemindert. Unter Abwägung der für die Verkürzung der Abstandsflächen sprechenden Belange mit den privaten Belangen des Eigentümers für den Fall eines Neubaus hält die Stadt diese Einschränkung für zumutbar: Erwartungsgemäß werden nach Norden keine Aufenthaltsräume ausgerichtet, die uneingeschränkt belichtet werden sollen. Vielmehr werden diese nach Süden, Osten und Westen ausgerichtet. Hierauf kann sich der Eigentümer von Fl.Nr.: 766/4 bei einem Neubau ohne wesentliche Einschränkungen der Bebaubarkeit seines Grundstücks oder wesentliche Mehrkosten einrichten. Hinzu kommt, dass die Über-

deckung der Abstandsflächen auch hier nur einen geringen Teilbereich betreffen wird, da das HAUS A, südlicher Baukörper nicht direkt gegenüber Fl.Nr.: 766/4 liegt.

dd) eigene Belichtungssituation bezogen auf Fl.Nr.: 766/4:

- In Bezug auf den Bestand auf Fl.Nr.: 766/4 ergibt sich keine Einschränkung der Belichtungssituation für HAUS A, südlicher Baukörper, da sich die Abstandsflächen nicht überdecken.
- Im Falle eines Neubaus auf Fl.Nr. 766/4 ergeben sich bei einem hypothetischen Neubau mit einer Wandhöhe von 9,0 m Mindestabstände zwischen den Gebäuden von 9,31 m (4,50 m + 4,81 m), die größer sind, wie die Wandhöhe des Neubaus, sodass HAUS A, südlicher Baukörper auch dann noch ausreichend belichtet sein wird. Rückt der Neubau auf 3 m an die nördliche Grundstücksgrenze heran, so kann er eine Wandhöhe von max. 6 m erreichen. Der Abstand zwischen dem Neubau und HAUS A, südlicher Baukörper von 7,81 m (3 m + 4,81 m) wäre damit stets größer, wie die Wandhöhe des Neubaus mit 6 m, sodass HAUS A; südlicher Baukörper auch in dieser Variante von Süden ausreichend belichtet wäre. Hinzu kommt auch hier, dass im Bebauungsplan vorgegeben wird, dass die Größe der Fenster von Aufenthaltsräumen gem. Ziffer 3.1. der Satzung von 1/8 auf 1/7 der Grundfläche erhöht wird und damit mehr Lichteinfall bewirkt wird. Sollte ein Neubau exemplarisch eine Wandhöhe von 9,0 m aufweisen, so müsste er einen Abstand von 4,50 m einhalten. Der Abstand zwischen dem Neubau und HAUS A, südlicher Baukörper würde dann bei  $4,81 \text{ m} + 4,50 \text{ m} = 9,31 \text{ m}$  liegen und wäre größer wie die Wandhöhe des Neubaus mit 9,00 m, sodass auch für diesen Fall ein uneingeschränkter Lichteinfallswinkel von 45 Grad gewährleistet wäre.

Belange des **Brandschutzes**, des **sozialen Wohnfriedens**, sowie der **Belüftung**: die vorgenannten Belange werden von den Abstandsflächenvorschriften neben dem Belang der Belichtung ebenfalls geschützt und sollen deswegen ebenfalls untersucht werden auf ihre Betroffenheit durch die Verkürzung der Abstandsflächen:

Für die Situation zwischen HAUS A, südlicher Baukörper und dem südlichen Nachbargrundstück sind dabei weder im Bestand noch im Falle einer Neubebauung auf diesem Grundstück durch die Verkürzung der Abstandsflächen unzumutbare Einschränkungen zu besorgen:

- Die **Belüftung** wird nach wie vor ermöglicht. Es findet keine abriegelnde Wirkung durch die Gebäude statt.
- Der **soziale Wohnfrieden** ist auch nicht unzumutbar geschmälert: die Gebäudeabstände sind sowohl im Bestand als auch bei einem Neubau ausreichend: dabei ist festzuhalten, dass es die BayBO zulässt, dass Wohngebäude auf einen Abstand von 6 m zueinander errichtet werden. der Gesetzgeber hält dies erkennbar für ausreichend, um dem Belang des sozialen Wohnfriedens zu erhalten. Gleiches gilt für höhere Gebäude in Grenznähe, die –wie hier- die halbe Abstandsfläche einhalten. Auch in dieser Situation geht der Gesetzgeber von keiner Einschränkung des sozialen Wohnfriedens aus.
- Gleiches gilt im Ergebnis im Hinblick auf die **Belange des Brandschutzes**, die durch die Verkürzung der Abstandsflächen nicht berührt werden, bzw. die

nach wie vor zu berücksichtigen sind bei der Bauausführung. Hier ergeben sich auch keine Verschlechterungen für das Nachbargrundstück.

### 3. HAUS B, nördlicher Baukörper:

#### a) nach Norden:

Die volle Abstandsfläche (vgl. Plan Anlage 7.3) mit 9,68 m/ 9,64 m nach Art 6 Abs. 5 BayBO läge auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr.: 768/3 bzw. 768/4. Die halbe Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze wäre jedoch jeweils gesichert eingehalten bzw. unterschritten (vgl. Plan Anlage 7.4.). Da das Gebäude HAUS B, nördlicher Baukörper nur eine Breite von 14 m aufweist, wäre dies eine Situation, die Art 6 Abs. 6 BayBO grundsätzlich als zumutbar erachtet. Der Gesetzgeber der BayBO geht somit davon aus, dass bei Gebäuden mit einer Länge von weniger als 16 m die halbe Abstandsfläche ausreicht, um eine angemessene Belichtung zu gewährleisten. Da jedoch die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des 16 m- Privilegs des Art 6 Abs. 6 BayBO nicht vorliegen, werden die Belichtungssituationen nachfolgend gesondert bewertet und gewürdigt. Dabei wird von einer Belichtungssituation mit einem Lichteinfallswinkel von 45 Grad gemessen vom Fensterbrett des untersten Fensters des betroffenen Gebäudes ausgegangen, der sicher zu stellen ist. Das entspricht dem Grundprinzip der Bemessung der Abstandsflächen nach der BayBO 1962. Dieser Lichteinfallswinkel garantiert eine ausreichende Belichtung zu allen Jahreszeiten. Gemessen hieran ergibt sich folgende Situation:

#### aa) Belichtungssituation für den Nachbarn Fl.Nr.: 768/9:

- Bezogen auf den Bestand: Fl.Nr.: 768/9 ist derzeit unbebaut. Eine Einschränkung der Belichtung für bestehende Gebäude ist somit nicht zu untersuchen.
- Für den Fall eines Neubaus auf dem Grundstück Fl.Nr.: 768/9 gilt. Dieser muss die Abstandsflächen nach BayBO einhalten. Selbst bei Anwendung des 16 m Privilegs nach Art 6 Abs. 6 BayBO wäre der Abstand des Neubaus zur südlichen Grundstücksgrenze ausreichend, um eine Belichtung nach obigen Anforderungen zu schaffen. Exemplarisch hat ein Gebäude mit einer Wandhöhe von 9,0 m einen Abstand von 4,50 m einzuhalten zur Südgrenze. In Summe mit dem Abstand von HAUS B -nördlicher Baukörper- zur nördlichen Grundstücksgrenze ergibt dies einen Gebäudeabstand von mindestens 9,74 m (5,24 m + 4,50 m). Betrachtet man dann das Fenster des EG eines Neubaus mit der anzusetzenden Brüstungshöhe von ca. 0,90 m, so beträgt die maßgebliche Wandhöhe des gegenüberliegenden HAUS B, nördlicher Baukörper 9,05 m. Der Abstand des Neubaus zu HAUS B, nördlicher Baukörper wäre somit mit 9,74 m größer, wie dessen anzusetzende Höhe mit 9,05 m. Sollte ein Neubau auf den minimalen Abstand von 3 m zur südlichen Grenze heranrücken, ergäbe sich ein Abstand zwischen den Gebäuden von mindestens 8,24 m (5,24 m + 3 m). Bezogen auf das unterste Fenster des Neubaus mit einer anzusetzenden Brüstungshöhe von 0,90 m ergäbe dies eine relevante Wandhöhe von HAUS B; nördlicher Baukörper von 9,05 m. Damit wäre im Falle eines Neubaus in dieser Variante kein Lichteinfallswinkel von 45 Grad mehr gewährleistet. Das betrifft jedoch nur den Fall eines hypothetischen Neubaus in dieser Variante mit geringsten Abstand nach Süden. Erfahrungsgemäß wird der Eigentümer hier eher sein Gebäude weiter nach Norden rücken, um die wertvollere Südseite als Garten

nutzen zu können. Die Bebaubarkeit seines Grundstücks wird insofern durch die Verkürzung der Abstandsflächen zwar rechtlich nicht eingeschränkt, in ihrer Ausnutzung jedoch faktisch gemindert. Unter Abwägung der für die Verkürzung der Abstandsflächen sprechenden Belange mit den privaten Belangen des Eigentümers für den Fall eines Neubaus hält die Stadt diese Einschränkung für zumutbar: Der Eigentümer kann sein Grundstück nach wie vor bebauen. Eine ausreichende Belichtung kann er nach Süden durch größere Fenster erreichen, will er tatsächlich auf 3 m an die Südgrenze heranbauen. Diese Einschränkung erscheint auch wirtschaftlich zumutbar, da in der Regel auf der Südseite sowieso große Fenster/ Fenstertüren errichtet werden. Wenn er höher bauen sollte, muss das Gebäude sowieso abrücken, sodass diese Einschränkung nicht eintritt. Sie betrifft somit nur den Fall einer niedrigeren Bebauung, welche zudem soweit wie möglich nach Süden positioniert wird.

bb) eigene Belichtungssituation bezogen auf Fl.Nr.: 768/9:

- In Bezug auf den Bestand auf Fl.Nr. 768/9 ist diese uneingeschränkt für HAUS B, nördlicher Baukörper.
- Im Falle eines Neubaus gilt: sollte dieser eine Wandhöhe von exemplarisch 9 m aufweisen, kann er maximal auf 4,50 m an die südliche Grenze rücken. Der Abstand zwischen dem Neubau und der Nordseite von HAUS B, nördlicher Baukörper beträgt dabei dann mindestens 9,74 m (4,50 m + 5,24 m). Da die Wandhöhe von HAUS B, nördlicher Baukörper nur 9,68 m beträgt, wäre der Abstand größer, wie die Wandhöhe von HAUS B, nördlicher Baukörper, sodass für HAUS B, nördlicher Baukörper eine ausreichende Belichtung gewährleistet wäre. Gleiche gilt für den Fall, dass ein Neubau auf Fl.Nr.: 768/9 auf 3 m an die südliche Grenze heranrücken sollte, da das Gebäude dann nur eine Wandhöhe von 6 m aufweisen könnte. Es ergäbe sich dann ein Mindestabstand zwischen den Gebäuden von 8,24 m (5,24 m + 3,00 m), der in jedem Fall größer wäre, wie die Wandhöhe des Neubaus auf Fl.Nr.: 768/9. Somit wäre auch im Falle eines Neubaus eine ausreichende Belichtung für HAUS B, nördlicher Baukörper auf der Nordseite gegeben. Sollte ein Neubau exemplarisch eine Wandhöhe von 9,0 m aufweisen, so müsste er einen Abstand von 4,50 m einhalten. Der Abstand zwischen dem Neubau und HAUS B, nördlicher Baukörper würde dann bei 5,24 m + 4,50 m = 9,74 m liegen und wäre größer wie die Wandhöhe des Neubaus mit 9,0 m, sodass auch für diesen Fall ein uneingeschränkter Lichteinfallswinkel von 45 Grad gewährleistet wäre.

Belange des **Brandschutzes**, des **sozialen Wohnfriedens**, sowie der **Belüftung**: die vorgenannten Belange werden von den Abstandsflächenvorschriften neben dem Belang der Belichtung ebenfalls geschützt und sollen deswegen ebenfalls untersucht werden auf ihre Betroffenheit durch die Verkürzung der Abstandsflächen:

Für die Situation zwischen HAUS B, nördlicher Baukörper und dem nördlichen Nachbargrundstück sind dabei weder im Bestand (das Nachbargrundstück ist derzeit nicht bebaut) noch im Falle einer Neubebauung auf diesem Grundstück durch die Verkürzung der Abstandsflächen unzumutbare Einschränkungen zu besorgen:

- Die **Belüftung** wird nach wie vor ermöglicht. Es findet keine abriegelnde Wirkung durch die Gebäude statt.

- Der **soziale Wohnfrieden** ist auch nicht unzumutbar geschmälert: die Gebäudeabstände sind sowohl im Bestand als auch bei einem Neubau ausreichend: dabei ist festzuhalten, dass es die BayBO zulässt, dass Wohngebäude auf einen Abstand von 6 m zueinander errichtet werden. der Gesetzgeber hält dies erkennbar für ausreichend, um dem Belang des sozialen Wohnfriedens zu erhalten. Gleiches gilt für höhere Gebäude in Grenznähe, die -wie hier- die halbe Abstandsfläche einhalten. Auch in dieser Situation geht der Gesetzgeber von keiner Einschränkung des sozialen Wohnfriedens aus.
- Gleiches gilt im Ergebnis im Hinblick auf die **Belange des Brandschutzes**, die durch die Verkürzung der Abstandsflächen nicht berührt werden, bzw. die nach wie vor zu berücksichtigen sind bei der Bauausführung. Hier ergeben sich auch keine Verschlechterungen für das Nachbargrundstück.

cc) Belichtungssituation für den Nachbarn Fl.Nr.: 768/4:

- Bezogen auf den Bestand: Der Abstand zwischen HAUS B, nördlicher Baukörper und dem gegenüberliegenden Gebäude auf Fl.Nr.: 768/4 beträgt deutlich mehr, wie die Wandhöhe von HAUS B, nördlicher Baukörper. Zudem stehen die Gebäude versetzt zueinander. Ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad bezogen auf die Nutzung im am meisten betroffenen EG des nördlichen Gebäudes auf Fl.Nr.: 768/4 ist aus diesem Grund gesichert gegeben. Damit liegen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezogen auf die Südseite des vorhandenen Gebäudes auf Fl.Nr.: 768/4 auch mit verkürzten Abstandsflächen vor. Für das Bestandsgebäude auf Fl.Nr.: 768/4 liegt auch keine erdrückende Wirkung durch das HAUS B -nördlicher Baukörper- vor. HAUS B -nördlicher Baukörper- verdeckt nicht die gesamte Südseite des Bestandsgebäudes. Zudem besteht ein erheblicher Abstand zwischen den Gebäuden. Weiter verbleiben freie Ausblicke nach Osten und Westen an HAUS B -nördlicher Baukörper- vorbei.
- Gleiches ist auch für den Fall eines Neubaus auf dem Grundstück Fl.Nr.: 768/4 grundsätzlich festzuhalten. Dieser muss die Abstandsflächen nach BayBO einhalten. Selbst bei Anwendung des 16m Privilegs nach Art 6 Abs. 6 BayBO wäre der Abstand des Neubaus zur südlichen Grundstücksgrenze ausreichend, um eine Belichtung nach obigen Anforderungen zu schaffen. Exemplarisch hat ein Gebäude mit einer Wandhöhe von 9,0 m einen Abstand von 4,50 m einzuhalten zur Südgrenze. In Summe mit dem Abstand von HAUS B -nördlicher Baukörper- zur nördlichen Grundstücksgrenze ergibt dies einen Gebäudeabstand von mindestens 9,75 m (5,25 m + 4,50 m). dieser läge über der Gebäudehöhe von HAUS B, nördlicher Baukörper, die bei 9,68 m liegt, sodass für den Neubau in dieser Variante eine ausreichende Belichtung gegeben wäre. Sollte ein Neubau auf den minimalen Abstand von 3 m zur südlichen Grenze heranrücken, ergäbe sich ein Abstand zwischen den Gebäuden von mindestens 8,25 m (5,25 m + 3,00 m). Bezogen auf das unterste Fenster des Neubaus mit einer anzusetzenden Brüstungshöhe von 0,90 m ergäbe dies eine relevante Wandhöhe von HAUS B; nördlicher Baukörper von 8,78 m. Damit wäre im Falle eines Neubaus in dieser Variante kein Lichteinfallswinkel von 45 Grad mehr gewährleistet. Das betrifft jedoch nur den Fall eines hypothetischen Neubaus. Erfahrungsgemäß wird der Eigentümer hier eher sein Gebäude weiter nach Norden rücken, um die wertvollere Südseite nutzen zu können. Die Bebaubarkeit seines Grundstücks wird insofern durch

die Verkürzung der Abstandsflächen zwar rechtlich nicht eingeschränkt, in ihrer Ausnutzung jedoch faktisch gemindert. Unter Abwägung der für die Verkürzung der Abstandsflächen sprechenden Belange mit den privaten Belangen des Eigentümers für den Fall eines Neubaus hält die Stadt diese Einschränkung für zumutbar: Der Eigentümer kann sein Grundstück nach wie vor bebauen. Eine ausreichende Belichtung kann er nach Süden durch größere Fenster erreichen. Das erscheint zumutbar, zumal auf der Südseite allgemein größere Fenster errichtet werden. Wenn er höher bauen sollte, muss das Gebäude sowieso abrücken, sodass diese Einschränkung nicht eintritt. Sie betrifft somit nur den Fall einer niedrigeren Bebauung, welche zudem soweit wie möglich nach Süden positioniert wird.

dd) eigene Belichtungssituation bezogen auf Fl.Nr. 768/4:

- Bezogen auf den Bestand: HAUS B -nördlicher Baukörper- und der Bestand auf Fl.Nr. 768/4 liegen nicht gegenüber, sodass auch die Belichtung für HAUS B, nördlicher Baukörper nicht eingeschränkt wird.
- Für den Fall eines Neubaus auf Fl.Nr.: 786/4 gilt: Sollte dieser auf 3 m an die Grenze heranrücken, so kann er eine maximale Wandhöhe von 6 m aufweisen. Der Abstand zwischen den Gebäude von  $5,25\text{ m} + 3\text{ m} = 8,25\text{ m}$  wäre dabei stets größer wie die Wandhöhe des Neubaus auf Fl.Nr.: 768/4 mit 6 m, sodass auch für diesen Fall eine uneingeschränkte Belichtung für HAUS B, nördlicher Baukörper auf der Nordseite gegeben wäre. Sollte der Neubau auf 4,50 m heranrücken bei einer hypothetischen Bebauung mit einer Wandhöhe von 9,00 m, ergibt sich ein Abstand zwischen den Gebäuden von mindestens 9,75m ( $4,50\text{ m} + 5,25\text{ m}$ ), welcher größer ist, wie die Wandhöhe von des hypothetischen Neubaus mit 9,00 m. somit wäre auch in diesem Fall für HAUS B, nördlicher Baukörper eine ausreichende Belichtung nach wie vor gegeben.

Belange des **Brandschutzes**, des **sozialen Wohnfriedens**, sowie der **Belüftung**: die vorgenannten Belange werden von den Abstandsflächenvorschriften neben dem Belang der Belichtung ebenfalls geschützt und sollen deswegen ebenfalls untersucht werden auf ihre Betroffenheit durch die Verkürzung der Abstandsflächen:

Für die Situation zwischen HAUS B, nördlicher Baukörper und dem nördlichen Nachbargrundstück sind dabei weder im Bestand noch im Falle einer Neubebauung auf diesem Grundstück durch die Verkürzung der Abstandsflächen unzumutbare Einschränkungen zu besorgen:

- Die **Belüftung** wird nach wie vor ermöglicht. Es findet keine abriegelnde Wirkung durch die Gebäude statt.
- Der **soziale Wohnfrieden** ist auch nicht unzumutbar geschmälert: die Gebäudeabstände sind sowohl im Bestand als auch bei einem Neubau ausreichend: dabei ist festzuhalten, dass es die BayBO zulässt, dass Wohngebäude auf einen Abstand von 6 m zueinander errichtet werden. der Gesetzgeber hält dies erkennbar für ausreichend, um dem Belang des sozialen Wohnfriedens zu erhalten. Gleiches gilt für höhere Gebäude in Grenznähe, die –wie hier- die halbe Abstandsfläche einhalten. Auch in dieser Situation geht der Gesetzgeber von keiner Einschränkung des sozialen Wohnfriedens aus.
- Gleiches gilt im Ergebnis im Hinblick auf die **Belange des Brandschutzes**, die durch die Verkürzung der Abstandsflächen nicht berührt werden, bzw. die

nach wie vor zu berücksichtigen sind bei der Bauausführung. Hier ergeben sich auch keine Verschlechterungen für das Nachbargrundstück.

**b) nach Westen:**

Vgl. Ausführungen unter Ziffer II

**c) nach Süden:**

Hier werden die vollen Abstandsflächen eingehalten. Betroffenheiten angrenzender Nachbarn sind nicht gegeben. Die Überdeckung mit den Abstandsflächen von HAUS A und B, südlicher Baukörper ist nach Art 6 Abs. 3 Nr. 1 BayBO zulässig und schränkt die Belichtung nicht unzumutbar ein.

**d) nach Osten:**

Vgl. Ausführungen unter Ziffer II

#### 4. HAUS B, südlicher Baukörper

**a) nach Norden:**

Hier werden die vollen Abstandsflächen eingehalten. Betroffenheiten angrenzender Nachbarn sind nicht gegeben. Die Überdeckung mit den Abstandsflächen von HAUS B und C ist gem. Art 6 Abs. 3 Nr. 1 BayBO zulässig und führt zu keiner unzumutbaren Einschränkung der Belichtung.

**b) nach Westen:**

Vgl. Ausführungen unter Ziffer II

**c) nach Osten:**

Vgl. Ausführungen unter Ziffer II

**d) nach Süden:**

Die volle Abstandsfläche mit 9,64 m/ 9,42 m nach Art 6 Abs. 5 BayBO läge auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr.: 766/4 und 766/3. Die halbe Abstandsfläche (4,82 m bzw. 4,71 m) zur Grundstücksgrenze wäre jedoch eingehalten (vgl. Plan Anlage 7.4). Da das Gebäude HAUS B, südlicher Baukörper nur eine Breite von 15,50 m aufweist, wäre dies eine Situation, die Art 6 Abs. 6 BayBO grundsätzlich als zumutbar erachtet. Der Gesetzgeber der BayBO geht somit davon aus, dass bei Gebäuden mit einer Länge von weniger als 16 m die halbe Abstandsfläche ausreicht, um eine angemessene Belichtung zu gewährleisten. Da jedoch die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des 16 m- Privilegs des Art 6 Abs. 6 BayBO nicht vorliegen, werden die Belichtungssituation nachfolgend gesondert bewertet und gewürdigt. Dabei wird auf eine Belichtungssituation mit einem Lichteinfallswinkel von 45 Grad gemessen vom Fensterbrett des untersten Fensters des betroffenen Gebäudes ausgegangen, der sicher zu stellen ist. Das entspricht dem Grundprinzip der Bemessung der Abstandsflächen nach der BayBO 1962. Dieser Lichteinfallswinkel garantiert eine ausreichende Belichtung zu allen Jahreszeiten. Gemessen hieran ergibt sich folgende Situation:

aa) Belichtungssituation für den Nachbarn auf Fl.Nr. 766/4:

- Zum Bestand: Die Abstandsflächen zwischen dem Bestand und HAUS B, südlicher Baukörper überdecken sich nicht, sodass die Belichtungssituation für

das Bestandsgebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 766/4 uneingeschränkt bleibt. Für das Bestandsgebäude auf Fl.Nr.: 766/4 liegt aus diesem Grund auch keine erdrückende Wirkung durch das HAUS A, südlicher Baukörper vor.

- Gleiches ist auch für den Fall eines Neubaus auf dem Grundstück Fl.Nr.: 766/4 festzuhalten. Dieser muss die Abstandsflächen nach BayBO einhalten. Selbst bei Anwendung des 16m Privilegs nach Art 6 Abs. 6 BayBO wäre der Abstand des Neubaus zur nördlichen Grundstücksgrenze ausreichend, um eine Belichtung nach obigen Anforderungen zu schaffen. Exemplarisch hat ein Gebäude mit einer Wandhöhe von 9,0 m einen Abstand von 4,50 m einzuhalten zur Nordgrenze. In Summe mit dem Abstand von HAUS B, südlicher Baukörper zur südlichen Grundstücksgrenze ergibt dies einen Gebäudeabstand von mindestens 9,33 m (4,83 m + 4,50 m). Betrachtet man dann das Fenster des EG eines Neubaus mit der anzusetzenden Brüstungshöhe von ca. 0,90 m, so beträgt die maßgebliche Wandhöhe des gegenüberliegenden HAUS B, südlicher Baukörper 8,74 m. Der Abstand des Neubaus zu HAUS B, südlicher Baukörper wäre somit mit 9,33 m größer, wie dessen anzusetzende Höhe mit 8,74 m. Sollte ein Neubau auf den Mindestabstand von 3 m heranrücken, so ergibt sich eine Verschlechterung der Belichtungssituation für den Neubau auf der Nordseite, da dann der Abstand zwischen den Gebäuden mit 7,83 m geringer wäre, wie die Wandhöhe von HAUS B, südlicher Baukörper mit 8,74 m. Das betrifft jedoch nur den Fall eines hypothetischen Neubaus. Die Bebaubarkeit des Grundstücks wird insofern durch die Verkürzung der Abstandsflächen zwar rechtlich nicht eingeschränkt, in ihrer Ausnutzung jedoch gemindert. Unter Abwägung der für die Verkürzung der Abstandsflächen sprechenden Belange mit den privaten Belangen des Eigentümers für den Fall eines Neubaus hält die Stadt diese Einschränkung für zumutbar: Erwartungsgemäß werden nach Norden keine Aufenthaltsräume ausgerichtet, die uneingeschränkt belichtet werden sollen. Vielmehr werden diese nach Süden, Osten und Westen ausgerichtet. Hierauf kann sich der Eigentümer von Fl.Nr.: 766/4 bei einem Neubau ohne wesentliche Einschränkungen der Bebaubarkeit seines Grundstücks oder wesentliche Mehrkosten einrichten.

bb) Eigene Belichtungssituation bezogen auf Fl.Nr. 766/4:

- Bezogen auf den Bestand auf Fl.Nr.: 766/4: die Abstandsflächen überdecken sich nicht, sodass die Belichtung von HAUS B südlicher Baukörper- nicht eingeschränkt wird.
- Für den Fall eines Neubaus auf Fl.Nr.: 766/4 gilt: Sollte dieser auf 3 m an die nördliche Grenze heranrücken, so könnte er maximal eine Wandhöhe von 6 m aufweisen. Er ergäbe sich dann ein Mindestabstand zwischen HAUS B, südlicher Baukörper und dem Neubau auf Fl.Nr.: 766/4 von 7,83 m, welcher somit größer wäre, wie die Wandhöhe des Neubaus auf Fl.Nr.: 766/4 mit 6 m. Zudem wird HAUS B, südlicher Baukörper auch von Westen ausreichend belichtet (dazu nachstehend unter Ziffer II). Ebenfalls nach Osten besteht ein ausreichender Abstand (dazu ebenfalls unten zu II). Hinzu kommt auch hier, dass im Bebauungsplan vorgegeben wird, dass die Fenster von Aufenthaltsräumen gem. Ziffer 3.1. der Satzung von 1/8 auf 1/7 erhöht wird und damit mehr Lichteinfall bewirkt wird. Sollte ein Neubau exemplarisch mit 9,0 m Höhe errichtet werden, kann er maximal auf 4,50 m an die Nordgrenze heranrücken.

Es ergäbe sich dann ein Abstand zwischen den Gebäuden von mindestens  $4,83 \text{ m} + 4,50 \text{ m} = 9,33 \text{ m}$ , der größer wäre, wie die Wandhöhe des Neubaus mit  $9,0 \text{ m}$ , sodass auch hier für HAUS B, südlicher Baukörper keine Einschränkung der Belichtung zu besorgen wäre.

Belange des **Brandschutzes**, des **sozialen Wohnfriedens**, sowie der **Belüftung**: die vorgenannten Belange werden von den Abstandsflächenvorschriften neben dem Belang der Belichtung ebenfalls geschützt und sollen deswegen ebenfalls untersucht werden auf ihre Betroffenheit durch die Verkürzung der Abstandsflächen:

Für die Situation zwischen HAUS B, südlicher Baukörper und dem südlichen Nachbargrundstück sind dabei weder im Bestand noch im Falle einer Neubebauung auf diesem Grundstück durch die Verkürzung der Abstandsflächen unzumutbare Einschränkungen zu besorgen:

- Die **Belüftung** wird nach wie vor ermöglicht. Es findet keine abriegelnde Wirkung durch die Gebäude statt.
- Der **soziale Wohnfrieden** ist auch nicht unzumutbar geschmälert: die Gebäudeabstände sind sowohl im Bestand als auch bei einem Neubau ausreichend: dabei ist festzuhalten, dass es die BayBO zulässt, dass Wohngebäude auf einen Abstand von  $6 \text{ m}$  zueinander errichtet werden. der Gesetzgeber hält dies erkennbar für ausreichend, um dem Belang des sozialen Wohnfriedens zu erhalten. Gleiches gilt für höhere Gebäude in Grenznähe, die –wie hier- die halbe Abstandsfläche einhalten. Auch in dieser Situation geht der Gesetzgeber von keiner Einschränkung des sozialen Wohnfriedens aus.
- Gleiches gilt im Ergebnis im Hinblick auf die **Belange des Brandschutzes**, die durch die Verkürzung der Abstandsflächen nicht berührt werden, bzw. die nach wie vor zu berücksichtigen sind bei der Bauausführung. Hier ergeben sich auch keine Verschlechterungen für das Nachbargrundstück.

cc) Belichtungssituation für den Nachbarn auf Fl.Nr.: 766/3:

- Zum südlichen Bestandsgebäude auf Fl.Nr.: 766/3 ist die volle Abstandsfläche gesichert eingehalten. Zum nördlichen Bestandsgebäude auf Fl.Nr.: 766/3 ist die halbe Abstandsfläche eingehalten. Ein Lichteinfallswinkel von  $45 \text{ Grad}$  wird jedoch gewährleistet, da der Abstand der Gebäude zueinander mit  $8,43 \text{ m}$  größer ist, wie die relevante Wandhöhe von HAUS B, südlicher Baukörper mit  $9,42 \text{ m}$  (das Bestandsgebäude auf Fl.Nr.: 766/3 liegt ca.  $0,30 \text{ m}$  höher, wie das Baugrundstück. Unter Berücksichtigung der Brüstungshöhe der Fenster mit  $0,90 \text{ m}$  ergibt dies eine relevante Wandhöhe für HAUS B, südlicher Baukörper von  $9,42 - 0,90 - 0,30 = 8,22 \text{ m}$ ).
- Im Falle eines Neubaus auf Fl.Nr.: 766/3 hat auch der Neubau Abstandsflächen einzuhalten, mindestens  $H/2$ . Exemplarisch ergibt dies für einen Neubau mit  $9 \text{ m}$  Wandhöhe einen Abstand von  $4,50 \text{ m}$  zur nördlichen aber auch zur westlichen Grundstücksgrenze, sodass sich der Überdeckungsbereich der jeweiligen Abstandsflächen verringern wird im Vergleich zum Bestand. Bei diesem Abstand wäre dann auch ein Lichteinfallswinkel von  $45 \text{ Grad}$  für den Neubau gegeben, da der Abstand zwischen dem Neubau und HAUS B, südlicher Baukörper dann größer wäre, wie die Wandhöhe von HAUS B, südlicher Baukörper –unter Berücksichtigung der Brüstungshöhe eines Fensters im EG des Neubaus von ca.  $0,90 \text{ m}$ . Sollte der Neubau auf  $3 \text{ m}$  Abstand an die nörd-

liche Grenze heranrücken, so ergibt dies einen Abstand zwischen Neubau und HAUS B, südlicher Baukörper von 7,84 m. Damit wäre ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad bezogen auf die Nordseite des Neubaus nicht mehr gewährleistet. Das betrifft jedoch nur den Fall eines hypothetischen Neubaus. Die Bebaubarkeit des Grundstücks wird insofern durch die Verkürzung der Abstandsflächen zwar rechtlich nicht eingeschränkt, in ihrer Ausnutzung jedoch gemindert. Unter Abwägung der für die Verkürzung der Abstandsflächen sprechenden Belange mit den privaten Belangen des Eigentümers für den Fall eines Neubaus hält die Stadt diese Einschränkung für zumutbar: Erwartungsgemäß werden nach Norden keine Aufenthaltsräume ausgerichtet, die uneingeschränkt belichtet werden sollen. Vielmehr werden diese nach Süden, Osten und Westen ausgerichtet. Hierauf kann sich der Eigentümer von Fl.Nr.: 766/3 bei einem Neubau ohne wesentliche Einschränkungen der Bebaubarkeit seines Grundstücks oder wesentliche Mehrkosten einrichten. Hinzu kommt, dass die Überdeckung der Abstandsflächen auch hier nur einen Teilbereich betreffen wird, da das HAUS B, südlicher Baukörper nicht direkt gegenüber Fl.Nr.: 766/3 liegt.

dd) eigene Belichtungssituation bezogen auf Fl.Nr.: 766/3:

- Im Bezug auf das nördliche Bestandsgebäude auf Fl.Nr.: 766/3 ergibt sich keine Einschränkung der Belichtungssituation für HAUS B, südlicher Baukörper, da das Bestandsgebäude nur eine Wandhöhe von 3,30 m aufweist. Selbst wenn man aufgrund der Dachneigung von 50 Grad zusätzlich die Gesamthöhe ansetzt, die bei ca. 5,30m liegt, so ergibt sich, dass der Abstand zwischen den Gebäuden größer ist, wie die Gesamthöhe des nördlichen Bestandsgebäudes. Ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad wird somit für die Südseite von HAUS B, südlicher Baukörper gewahrt. Vom südlichen Bestandsgebäude auf Fl.Nr.: 766/3 sind keine Belichtungseinschränkungen zu erwarten, da dieses weit abgesetzt ist.
- Im Falle eines Neubaus auf Fl.Nr. 766/3 ergeben sich bei einem hypothetischen Neubau mit einer Wandhöhe von 9,0 m Mindestabstände zwischen den Gebäuden von 9,34 m (4,50 m + 4,84 m), die größer sind, wie die Wandhöhe des Neubaus, sodass HAUS B, südlicher Baukörper auch dann noch ausreichend belichtet sein wird. Rückt der Neubau auf 3 m an die nördliche Grundstücksgrenze heran, so kann er eine Wandhöhe von max. 6 m erreichen. Der Abstand zwischen dem Neubau und HAUS B, südlicher Baukörper von 7,84 m (3 m + 4,84 m) wäre damit stets größer, wie die Wandhöhe des Neubaus, sodass HAUS B; südlicher Baukörper auch in dieser Variante von Süden ausreichend belichtet wäre.

Belange des **Brandschutzes**, des **sozialen Wohnfriedens**, sowie der **Belüftung**: die vorgenannten Belange werden von den Abstandsflächenvorschriften neben dem Belang der Belichtung ebenfalls geschützt und sollen deswegen ebenfalls untersucht werden auf ihre Betroffenheit durch die Verkürzung der Abstandsflächen:

Für die Situation zwischen HAUS B, südlicher Baukörper und dem südlichen Nachbargrundstück sind dabei weder im Bestand noch im Falle einer Neubebauung auf diesem Grundstück durch die Verkürzung der Abstandsflächen unzumutbare Einschränkungen zu besorgen:

- Die **Belüftung** wird nach wie vor ermöglicht. Es findet keine abriegelnde Wirkung durch die Gebäude statt.
- Der **soziale Wohnfrieden** ist auch nicht unzumutbar geschmälert: die Gebäudeabstände sind sowohl im Bestand als auch bei einem Neubau ausreichend: dabei ist festzuhalten, dass es die BayBO zulässt, dass Wohngebäude auf einen Abstand von 6 m zueinander errichtet werden. der Gesetzgeber hält dies erkennbar für ausreichend, um dem Belang des sozialen Wohnfriedens zu erhalten. Gleiches gilt für höhere Gebäude in Grenznähe, die –wie hier- die halbe Abstandsfläche einhalten. Auch in dieser Situation geht der Gesetzgeber von keiner Einschränkung des sozialen Wohnfriedens aus.
- Gleiches gilt im Ergebnis im Hinblick auf die **Belange des Brandschutzes**, die durch die Verkürzung der Abstandsflächen nicht berührt werden, bzw. die nach wie vor zu berücksichtigen sind bei der Bauausführung. Hier ergeben sich auch keine Verschlechterungen für das Nachbargrundstück.

## 5. HAUS C, nördlicher Baukörper

### a) nach Norden:

Die volle Abstandsfläche (vgl. Plan Anlage 7.3) mit 9,32 m/ 9,21 m nach Art 6 Abs. 5 BayBO läge auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr.: 768/4. Die halbe Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze wäre jedoch gesichert eingehalten bzw. unterschritten (vgl. Plan Anlage 7.4). Da das Gebäude HAUS C, nördlicher Baukörper nur eine Breite von 14 m aufweist, wäre dies eine Situation, die Art 6 Abs. 6 BayBO grundsätzlich als zumutbar erachtet. Der Gesetzgeber der BayBO geht somit davon aus, dass bei Gebäuden mit einer Länge von weniger als 16 m die halbe Abstandsfläche ausreicht, um eine angemessene Belichtung zu gewährleisten. Da jedoch die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des 16 m- Privilegs des Art 6 Abs. 6 BayBO nicht vorliegen, werden die Belichtungssituation nachfolgend gesondert bewertet und gewürdigt. Dabei wird auf eine Belichtungssituation mit einem Lichteinfallswinkel von 45 Grad gemessen vom Fensterbrett des untersten Fensters des betroffenen Gebäudes ausgegangen, der sicher zu stellen ist. Das entspricht dem Grundprinzip der Bemessung der Abstandsflächen nach der BayBO 1962. Dieser Lichteinfallswinkel garantiert eine ausreichende Belichtung zu allen Jahreszeiten. Gemessen hieran ergibt sich folgende Situation:

#### aa) Belichtungssituation für den Nachbarn Fl.Nr.: 768/4:

- Bezogen auf den Bestand: Fl.Nr.: 768/4 ist derzeit nur im Norden bebaut. Eine Einschränkung der Belichtung für das dort bestehende Gebäude ist aufgrund des großen Abstands nicht gegeben. Zudem stehen die Gebäude versetzt zueinander. Ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad bezogen auf die Nutzung im am meisten betroffenen EG des nördlichen Gebäudes auf Fl.Nr.: 768/4 ist aus diesem Grund gesichert gegeben. Damit liegen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezogen auf die Südseite des vorhandenen Gebäudes auf Fl.Nr.: 768/4 auch mit verkürzten Abstandsflächen vor. Für das Bestandsgebäude auf Fl.Nr.: 768/4 liegt auch keine erdrückende Wirkung durch das HAUS C, nördlicher Baukörper vor. HAUS C, nördlicher Baukörper verdeckt nicht die gesamte Südseite des Bestandsgebäudes. Zudem besteht

ein erheblicher Abstand zwischen den Gebäuden. Weiter verbleiben freie Ausblicke nach Osten und Westen an HAUS C, nördlicher Baukörper vorbei.

- Für den Fall eines Neubaus auf dem Grundstück Fl.Nr.: 768/4 gilt. Dieser muss die Abstandsflächen nach BayBO einhalten. Selbst bei Anwendung des 16m Privilegs nach Art 6 Abs. 6 BayBO wäre der Abstand des Neubaus zur südlichen Grundstücksgrenze ausreichend, um eine Belichtung nach obigen Anforderungen zu schaffen. Exemplarisch hat ein Gebäude mit einer Wandhöhe von 9,0 m einen Abstand von 4,50 m einzuhalten zur Südgrenze. In Summe mit dem Abstand von HAUS C, nördlicher Baukörper zur nördlichen Grundstücksgrenze ergibt dies einen Gebäudeabstand von mindestens 9,75 m (5,25 m + 4,50 m). Betrachtet man dann das Fenster des EG eines Neubaus mit der anzusetzenden Brüstungshöhe von ca. 0,90 m, so beträgt die maßgebliche Wandhöhe des gegenüberliegenden HAUS C, nördlicher Baukörper 8,42 m. Der Abstand des Neubaus zu HAUS C, nördlicher Baukörper wäre somit mit 9,75 m größer, wie dessen anzusetzende Höhe mit 8,42 m. Sollte ein Neubau auf den minimalen Abstand von 3 m zur südlichen Grenze heranrücken, ergäbe sich ein Abstand zwischen den Gebäuden von mindestens 8,25 m (5,25 m + 3 m). Bezogen auf das unterste Fenster des Neubaus mit einer anzusetzenden Brüstungshöhe von 0,90 m ergäbe dies eine relevante Wandhöhe von HAUS C, nördlicher Baukörper von 8,42 m. Damit wäre im Falle eines Neubaus in dieser Variante kein Lichteinfallswinkel von 45 Grad mehr gewährleistet. Das betrifft jedoch nur den Fall eines hypothetischen Neubaus in dieser Variante mit geringsten Abstand nach Süden. Erfahrungsgemäß wird der Eigentümer hier eher sein Gebäude weiter nach Norden rücken, um die wertvollere Südseite als Garten nutzen zu können. Die Bebaubarkeit seines Grundstücks wird insofern durch die Verkürzung der Abstandsflächen zwar rechtlich nicht eingeschränkt, in ihrer Ausnutzung jedoch faktisch gemindert. Unter Abwägung der für die Verkürzung der Abstandsflächen sprechenden Belange mit den privaten Belangen des Eigentümers für den Fall eines Neubaus hält die Stadt diese Einschränkung für zumutbar: Der Eigentümer kann sein Grundstück nach wie vor bebauen. Eine ausreichende Belichtung kann er nach Süden durch größere Fenster erreichen, will er tatsächlich auf 3 m an die Südgrenze heranbauen. Diese Einschränkung erscheint auch wirtschaftlich zumutbar, da in der Regel auf der Südseite sowieso große Fenster/ Fenstertüren errichtet werden. Wenn er höher bauen sollte, muss das Gebäude sowieso abrücken, sodass diese Einschränkung nicht eintritt. Sie betrifft somit nur den Fall einer niedrigeren Bebauung, welche zudem soweit wie möglich nach Süden positioniert wird.

bb) eigene Belichtungssituation bezogen auf Fl.Nr. 768/4:

- Bezogen auf den Bestand: HAUS C -nördlicher Baukörper- und der Bestand auf Fl.Nr. 768/4 liegen nur teilweise gegenüber, zudem besteht ein sehr großer Abstand, sodass auch die Belichtung für HAUS C, nördlicher Baukörper nicht eingeschränkt wird.
- Für den Fall eines Neubaus auf Fl.Nr.: 786/4 gilt: Sollte dieser auf 3 m an die Grenze heranrücken, so kann er eine maximale Wandhöhe von 6 m aufweisen. Der Abstand zwischen den Gebäude von 5,25 m + 3 m = 8,25 m wäre dabei stets größer wie die Wandhöhe des Neubaus auf Fl.Nr.: 768/4 mit 6 m,

sodass auch für diesen Fall eine uneingeschränkte Belichtung für HAUS C, nördlicher Baukörper auf der Nordseite gegeben wäre. Sollte der Neubau auf 4,50 m heranrücken bei einer hypothetischen Bebauung mit einer Wandhöhe von 9,00 m, ergibt sich ein Abstand zwischen den Gebäuden von mindestens 9,75 m (4,50 m + 5,25 m), welcher größer ist, wie die Wandhöhe von des hypothetischen Neubaus mit 9,00 m. Somit wäre auch in diesem Fall für HAUS C, nördlicher Baukörper eine ausreichende Belichtung nach wie vor gegeben.

Belange des **Brandschutzes**, des **sozialen Wohnfriedens**, sowie der **Belüftung**: die vorgenannten Belange werden von den Abstandsflächenvorschriften neben dem Belang der Belichtung ebenfalls geschützt und sollen deswegen ebenfalls untersucht werden auf ihre Betroffenheit durch die Verkürzung der Abstandsflächen:

Für die Situation zwischen HAUS C, nördlicher Baukörper und dem nördlichen Nachbargrundstück sind dabei weder im Bestand noch im Falle einer Neubebauung auf diesem Grundstück durch die Verkürzung der Abstandsflächen unzumutbare Einschränkungen zu besorgen:

- Die **Belüftung** wird nach wie vor ermöglicht. Es findet keine abriegelnde Wirkung durch die Gebäude statt.
- Der **soziale Wohnfrieden** ist auch nicht unzumutbar geschmälert: die Gebäudeabstände sind sowohl im Bestand als auch bei einem Neubau ausreichend: dabei ist festzuhalten, dass es die BayBO zulässt, dass Wohngebäude auf einen Abstand von 6 m zueinander errichtet werden. der Gesetzgeber hält dies erkennbar für ausreichend, um dem Belang des sozialen Wohnfriedens zu erhalten. Gleiches gilt für höhere Gebäude in Grenznähe, die –wie hier- die halbe Abstandsfläche einhalten. Auch in dieser Situation geht der Gesetzgeber von keiner Einschränkung des sozialen Wohnfriedens aus.
- Gleiches gilt im Ergebnis im Hinblick auf die **Belange des Brandschutzes**, die durch die Verkürzung der Abstandsflächen nicht berührt werden, bzw. die nach wie vor zu berücksichtigen sind bei der Bauausführung. Hier ergeben sich auch keine Verschlechterungen für das Nachbargrundstück.

**b) nach Westen:**

Vgl. Ausführungen unter Ziffer II

**c) nach Süden:**

hier werden die vollen Abstandsflächen eingehalten. Betroffenheiten angrenzender Nachbarn sind nicht gegeben. Die Überdeckung mit den Abstandsflächen von HAUS B und C, südlicher Baukörper sind dabei nach Art 6 Abs. 3 Nr. 1 BayBO zulässig und führen nicht zu unzumutbaren Einschränkungen der Belichtung.

**d) nach Osten:**

Vgl. Ausführungen unter Ziffer II

**6. HAUS C, südlicher Baukörper:**

**a) nach Norden:**

Hier werden die vollen Abstandsflächen eingehalten. Betroffenheiten angrenzender Nachbarn sind nicht gegeben. Die Überdeckungen mit den Abstandsflächen von

HAUS C, nördlicher Baukörper und HAUS D sind gem. Art 6 Abs. 3 Nr. 1 BayBO zulässig und führen zu keinen unzumutbaren Einschränkungen der Belichtung.

**b) nach Westen:**

Vgl. Ausführungen unter Ziffer II

**c) nach Süden**

die volle Abstandsfläche mit 9,24 m/ 9,09 m nach BayBO läge auf den Nachbargrundstücken Fl.Nr.: 766/3, 766/2 und 766. Die halbe Abstandsfläche wäre jedoch eingehalten (vgl. Plan Anlage 7.4).

aa) Belichtungssituation für Grundstück Fl.Nr.: 766/3:

- Bezogen auf den Bestand: das nördliche Bestandsgebäude auf Fl.Nr.: 766/3 ist von HAUS C, südlicher Baukörper nicht betroffen, da es dazu versetzt errichtet wird. Das südliche Bestandsgebäude auf Fl.Nr.: 766/3 befindet sich so weit entfernt, dass sich die Abstandsflächen nicht überdecken und keine Einschränkung der Belichtung zu besorgen ist.
- Im Falle eines Neubaus auf Fl.Nr.: 766/3 gilt: Dieser muss die Abstandsflächen nach BayBO einhalten. Selbst bei Anwendung des 16m Privilegs nach Art 6 Abs. 6 BayBO wäre der Abstand des Neubaus zur südlichen Grundstücksgrenze ausreichend, um eine Belichtung nach obigen Anforderungen zu schaffen. Exemplarisch hat ein Gebäude mit einer Wandhöhe von 9,0 m einen Abstand von 4,50 m einzuhalten zur Nordgrenze. In Summe mit dem Abstand von HAUS C, südlicher Baukörper zur südlichen Grundstücksgrenze ergibt dies einen Gebäudeabstand von mindestens 9,35 m (4,85 m + 4,50 m). das ist mehr, wie die Wandhöhe von HAUS C, südlicher Baukörper mit 9,24 m. Sollte ein Neubau auf den minimalen Abstand von 3 m zur nördlichen Grenze heranrücken, ergäbe sich ein Abstand zwischen den Gebäuden von mindestens 7,84 m (4,84 m + 3 m). Bezogen auf das unterste Fenster des Neubaus mit einer anzusetzenden Brüstungshöhe von 0,90 m ergäbe dies eine relevante Wandhöhe von HAUS C; südlicher Baukörper von 8,34 m. Damit wäre im Falle eines Neubaus in dieser Variante kein Lichteinfallswinkel von 45 Grad mehr gewährleistet. Das betrifft jedoch nur den Fall eines hypothetischen Neubaus in dieser Variante mit geringsten Abstand nach Norden. Die Bebaubarkeit des Grundstücks wird insofern durch die Verkürzung der Abstandsflächen zwar rechtlich nicht eingeschränkt, in ihrer Ausnutzung jedoch gemindert. Unter Abwägung der für die Verkürzung der Abstandsflächen sprechenden Belange mit den privaten Belangen des Eigentümers für den Fall eines Neubaus hält die Stadt diese Einschränkung für zumutbar: Erwartungsgemäß werden nach Norden keine Aufenthaltsräume ausgerichtet, die uneingeschränkt belichtet werden sollen. Vielmehr werden diese nach Süden, Osten und Westen ausgerichtet. Hierauf kann sich der Eigentümer von Fl.Nr.: 766/3 bei einem Neubau ohne wesentliche Einschränkungen der Bebaubarkeit seines Grundstücks oder wesentliche Mehrkosten einrichten.

bb) eigene Belichtungssituation bezogen auf Fl.Nr: 766/3

- Bezogen auf den Bestand ergeben sich keine Einschränkungen der Belichtung für HAUS C, südlicher Baukörper auf der Südseite, da die Bestandsgebäude entweder versetzt oder weit entfernt errichtet wurden.

- Im Falle eines Neubaus gilt: Sollte dieser auf 3 m an die nördliche Grenze heranrücken, so könnte er maximal eine Wandhöhe von 6 m aufweisen. Er ergäbe sich dann ein Mindestabstand zwischen HAUS C, südlicher Baukörper und dem Neubau auf Fl.Nr.: 766/3 von 7,85 m, welcher somit größer wäre, wie die Wandhöhe des Neubaus auf Fl.Nr.: 766/3 mit 6 m. Zudem wird HAUS C, südlicher Baukörper auch von Westen und Osten belichtet (dazu nachstehend unter Ziffer II). Hinzu kommt auch hier, dass im Bebauungsplan vorgegeben wird, dass die Fenster von Aufenthaltsräumen gem. Ziffer 3.1. der Satzung von 1/8 auf 1/7 erhöht wird und damit mehr Lichteinfall bewirkt wird. Sollte ein Neubau exemplarisch mit 9,0 m Höhe errichtet werden, kann er maximal auf 4,50 m an die Nordgrenze heranrücken. Es ergäbe sich dann ein Abstand zwischen den Gebäuden von mindestens  $4,85 \text{ m} + 4,50 \text{ m} = 9,35 \text{ m}$ , der größer wäre, wie die Wandhöhe des Neubaus mit 9,24 m, sodass auch hier für HAUS C, südlicher Baukörper keine Einschränkung der Belichtung zu besorgen wäre.

Belange des **Brandschutzes**, des **sozialen Wohnfriedens**, sowie der **Belüftung**: die vorgenannten Belange werden von den Abstandsflächenvorschriften neben dem Belang der Belichtung ebenfalls geschützt und sollen deswegen ebenfalls untersucht werden auf ihre Betroffenheit durch die Verkürzung der Abstandsflächen:

Für die Situation zwischen HAUS C, südlicher Baukörper und dem südlichen Nachbargrundstück sind dabei weder im Bestand noch im Falle einer Neubebauung auf diesem Grundstück durch die Verkürzung der Abstandsflächen unzumutbare Einschränkungen zu besorgen:

- Die **Belüftung** wird nach wie vor ermöglicht. Es findet keine abriegelnde Wirkung durch die Gebäude statt.
- Der **soziale Wohnfrieden** ist auch nicht unzumutbar geschmälert: die Gebäudeabstände sind sowohl im Bestand als auch bei einem Neubau ausreichend: dabei ist festzuhalten, dass es die BayBO zulässt, dass Wohngebäude auf einen Abstand von 6 m zueinander errichtet werden. der Gesetzgeber hält dies erkennbar für ausreichend, um dem Belang des sozialen Wohnfriedens zu erhalten. Gleiches gilt für höhere Gebäude in Grenznähe, die –wie hier- die halbe Abstandsfläche einhalten. Auch in dieser Situation geht der Gesetzgeber von keiner Einschränkung des sozialen Wohnfriedens aus.
- Gleiches gilt im Ergebnis im Hinblick auf die **Belange des Brandschutzes**, die durch die Verkürzung der Abstandsflächen nicht berührt werden, bzw. die nach wie vor zu berücksichtigen sind bei der Bauausführung. Hier ergeben sich auch keine Verschlechterungen für das Nachbargrundstück.

cc) Belichtungssituation für Fl.Nr.: 766/2:

- Bezogen auf den Bestand: das Grundstück ist nicht bebaut, sodass keine Einschränkung der Belichtung für den Bestand zu untersuchen ist.
- Im Falle eines Neubaus gilt: Dieser muss die Abstandsflächen nach BayBO einhalten. Selbst bei Anwendung des 16m Privilegs nach Art 6 Abs. 6 BayBO wäre der Abstand des Neubaus zur südlichen Grundstücksgrenze ausreichend, um eine Belichtung nach obigen Anforderungen zu schaffen. Exemplarisch hat ein Gebäude mit einer Wandhöhe von 9,0 m einen Abstand von 4,50 m einzuhalten zur Nordgrenze. In Summe mit dem Abstand von

HAUS C, südlicher Baukörper zur südlichen Grundstücksgrenze ergibt dies einen Gebäudeabstand von mindestens 9,26 m (4,76 m + 4,50 m). das ist mehr, wie die Wandhöhe von HAUS C, südlicher Baukörper mit 9,24 m. Sollte ein Neubau auf den minimalen Abstand von 3 m zur nördlichen Grenze heranrücken, ergäbe sich ein Abstand zwischen den Gebäuden von mindestens 7,76 m (4,76 m + 3 m). Bezogen auf das unterste Fenster des Neubaus mit einer anzusetzenden Brüstungshöhe von 0,90 m ergäbe dies eine relevante Wandhöhe von HAUS C; südlicher Baukörper von 8,19 m. Damit wäre im Falle eines Neubaus in dieser Variante kein Lichteinfallswinkel von 45 Grad mehr gewährleistet. Das betrifft jedoch nur den Fall eines hypothetischen Neubaus in dieser Variante mit geringsten Abstand nach Norden. Die Bebaubarkeit des Grundstücks wird insofern durch die Verkürzung der Abstandsflächen zwar rechtlich nicht eingeschränkt, in ihrer Ausnutzung jedoch gemindert. Unter Abwägung der für die Verkürzung der Abstandsflächen sprechenden Belange mit den privaten Belangen des Eigentümers für den Fall eines Neubaus hält die Stadt diese Einschränkung für zumutbar: Erwartungsgemäß werden nach Norden keine Aufenthaltsräume ausgerichtet, die uneingeschränkt belichtet werden sollen. Vielmehr werden diese nach Süden, Osten und Westen ausgerichtet. Hierauf kann sich der Eigentümer von Fl.Nr.: 766/3 bei einem Neubau ohne wesentliche Einschränkungen der Bebaubarkeit seines Grundstücks oder wesentliche Mehrkosten einrichten.

dd) eigene Belichtungssituation bezogen auf Fl.Nr.: 766/2:

- Bezogen auf den Bestand ergeben sich keine Einschränkungen der Belichtung für HAUS C, südlicher Baukörper, da das Grundstück nicht bebaut ist.
- Im Falle eines Neubaus gilt: Sollte dieser auf 3 m an die nördliche Grenze heranrücken, so könnte er maximal eine Wandhöhe von 6 m aufweisen. Er ergäbe sich dann ein Mindestabstand zwischen HAUS C, südlicher Baukörper und dem Neubau auf Fl.Nr.: 766/3 von 7,76 m, welcher somit größer wäre, wie die Wandhöhe des Neubaus auf Fl.Nr.: 766/3 mit 6 m. Zudem wird HAUS C, südlicher Baukörper auch von Westen und Osten belichtet (dazu nachstehend unter Ziffer II). Hinzu kommt auch hier, dass im Bebauungsplan vorgegeben wird, dass die Fenster von Aufenthaltsräumen gem. Ziffer 3.1. der Satzung von 1/8 auf 1/7 erhöht wird und damit mehr Lichteinfall bewirkt wird. Sollte ein Neubau exemplarisch mit 9,0 m Höhe errichtet werden, kann er maximal auf 4,50 m an die Nordgrenze heranrücken. Es ergäbe sich dann ein Abstand zwischen den Gebäuden von mindestens 4,76 m + 4,50m = 9,26 m, der größer wäre, wie die Wandhöhe des Neubaus mit 9,00 m, sodass auch hier für HAUS C, südlicher Baukörper keine Einschränkung der Belichtung zu besorgen wäre.

Belange des **Brandschutzes**, des **sozialen Wohnfriedens**, sowie der **Belüftung**: die vorgenannten Belange werden von den Abstandsflächenvorschriften neben dem Belang der Belichtung ebenfalls geschützt und sollen deswegen ebenfalls untersucht werden auf ihre Betroffenheit durch die Verkürzung der Abstandsflächen:

Für die Situation zwischen HAUS C, südlicher Baukörper und dem südlichen Nachbargrundstück sind dabei weder im Bestand noch im Falle einer Neubebauung auf

diesem Grundstück durch die Verkürzung der Abstandsflächen unzumutbare Einschränkungen zu besorgen:

- Die **Belüftung** wird nach wie vor ermöglicht. Es findet keine abriegelnde Wirkung durch die Gebäude statt.
- Der **soziale Wohnfrieden** ist auch nicht unzumutbar geschmälert: die Gebäudeabstände sind sowohl im Bestand als auch bei einem Neubau ausreichend: dabei ist festzuhalten, dass es die BayBO zulässt, dass Wohngebäude auf einen Abstand von 6 m zueinander errichtet werden. der Gesetzgeber hält dies erkennbar für ausreichend, um dem Belang des sozialen Wohnfriedens zu erhalten. Gleiches gilt für höhere Gebäude in Grenznähe, die –wie hier- die halbe Abstandsfläche einhalten. Auch in dieser Situation geht der Gesetzgeber von keiner Einschränkung des sozialen Wohnfriedens aus.
- Gleiches gilt im Ergebnis im Hinblick auf die **Belange des Brandschutzes**, die durch die Verkürzung der Abstandsflächen nicht berührt werden, bzw. die nach wie vor zu berücksichtigen sind bei der Bauausführung. Hier ergeben sich auch keine Verschlechterungen für das Nachbargrundstück.

#### d) nach Osten:

Hier werden die vollen Abstandsflächen eingehalten. Betroffenheiten angrenzender Nachbarn sind nicht gegeben. Die Überdeckung der Abstandsfläche mit derjenigen der Südseite von HAUS D, nördlicher Baukörper ist nach Art 6 Abs. 3 Nr. 1 BayBO zulässig und führt zu keiner unzumutbaren Einschränkung der Belichtung.

### 7. HAUS D, nördlicher Baukörper:

#### a) nach Norden:

Die vollen Abstandsflächen können nicht auf gesamter Länge auf eigenem Grundstück eingehalten werden. Es ergibt sich eine Überdeckung auf Fl.Nr.: 768 in einem Teilbereich im Nordosten (vgl. Plan Anlage 7.3). Insofern ist auch hier zu betrachten, wie sich die Verkürzung der Abstandsflächen auf die Belichtungssituation auswirkt:

##### aa) Belichtungssituation für Nachbargrundstück Fl.Nr.: 768:

- Bezogen auf den Bestand: der Abstand zwischen HAUS D, nördlicher Baukörper und dem Bestand auf Fl.Nr. 768 beträgt zwischen 22,73 m im Westen und 20,67 m im Osten und liegt damit deutlich über der relevanten Gebäudehöhe von HAUS B mit 12,13 m. Somit ist nach wie vor ein uneingeschränkter Lichteinfallswinkel von 45 Grad für den Bestand auf Fl.Nr.: 768 gegeben.
- Gleiches ist auch für den Fall eines Neubaus auf dem Grundstück Fl.Nr.: 768 festzuhalten. Dieser muss die Abstandsflächen nach BayBO einhalten. Selbst bei Anwendung des 16m Privilegs nach Art 6 Abs. 6 BayBO wäre der Abstand des Neubaus zur südlichen Grundstücksgrenze ausreichend, um eine Belichtung nach obigen Anforderungen zu schaffen. Exemplarisch hat ein Gebäude mit einer Wandhöhe von 9,0 m einen Abstand von 4,50 m einzuhalten zur Südgrenze. In Summe mit dem Abstand von HAUS D -nördlicher Baukörper zur nördlichen Grundstücksgrenze ergibt dies einen Gebäudeabstand von mindestens 15,74 m (11,24 m + 4,50 m). Der Abstand des Neubaus zu HAUS D, nördlicher Baukörper wäre somit mit 15,74 m größer, wie dessen anzusetzende Höhe mit 12,13 m. Sollte ein Neubau auf den minimalen Abstand von 3 m zur südlichen Grenze heranrücken, ergäbe sich ein Abstand zwischen den

Gebäuden von mindestens 14,34 m (11,24 m + 3 m). Auch dieser wäre größer, wie die Wandhöhe von HAUS D, nördlicher Baukörper, sodass auch in dieser Variante ein uneingeschränkter Lichteinfallswinkel von 45 Grad gewahrt wird.

bb) eigene Belichtungssituation:

- Bezogen auf den Bestand ergeben sich keine Einschränkungen für die Belichtung der Nordseite von HAUS D, nördlicher Baukörper. Die vollen Abstandsflächen werden nur in einem Teilbereich nicht eingehalten. Auch dort beträgt der Abstand zwischen den Gebäuden jedoch mehr, wie die Wandhöhe des Bestands auf Fl.Nr.: 768, die ca. 10,20 m beträgt.
- Für den Fall eines Neubaus auf Fl.Nr.: 768 gilt: Sollte dieser auf 3 m an die Grenze heranrücken, so kann er eine maximale Wandhöhe von 6 m aufweisen. Der Abstand zwischen den Gebäuden von 12,26 m + 3 m = 15,26 m bzw. 11,24 m + 3,00 m = 14,24 m wäre dabei stets größer wie die Wandhöhe des Neubaus auf Fl.Nr.: 768 mit 6 m, sodass auch für diesen Fall eine uneingeschränkte Belichtung für HAUS D, nördlicher Baukörper auf der Nordseite gegeben wäre. Sollte der Neubau auf 4,50 m heranrücken bei einer hypothetischen Bebauung mit einer Wandhöhe von 9,00 m, ergibt sich ein Abstand zwischen den Gebäuden von mindestens 16,76 m/ 15,74 m (4,50m + 12,26 m/bzw. + 11,24 m), welcher größer ist, wie die Wandhöhe des hypothetischen Neubaus mit 9,00 m. Somit wäre auch in diesem Fall für HAUS D, nördlicher Baukörper eine ausreichende Belichtung nach wie vor gegeben.

Belange des **Brandschutzes**, des **sozialen Wohnfriedens**, sowie der **Belüftung**: die vorgenannten Belange werden von den Abstandsflächenvorschriften neben dem Belang der Belichtung ebenfalls geschützt und sollen deswegen ebenfalls untersucht werden auf ihre Betroffenheit durch die Verkürzung der Abstandsflächen:

Für die Situation zwischen HAUS D und dem nördlichen Nachbargrundstück sind dabei weder im Bestand noch im Falle einer Neubebauung auf diesem Grundstück durch die Verkürzung der Abstandsflächen unzumutbare Einschränkungen zu besorgen:

- Die **Belüftung** wird nach wie vor ermöglicht. Es findet keine abriegelnde Wirkung durch die Gebäude statt.
- Der **soziale Wohnfrieden** ist auch nicht unzumutbar geschmälert: die Gebäudeabstände sind sowohl im Bestand als auch bei einem Neubau ausreichend: dabei ist festzuhalten, dass es die BayBO zulässt, dass Wohngebäude auf einen Abstand von 6 m zueinander errichtet werden. der Gesetzgeber hält dies erkennbar für ausreichend, um dem Belang des sozialen Wohnfriedens zu erhalten. Gleiches gilt für höhere Gebäude in Grenznähe, die –wie hier- die halbe Abstandsfläche einhalten. Auch in dieser Situation geht der Gesetzgeber von keiner Einschränkung des sozialen Wohnfriedens aus.
- Gleiches gilt im Ergebnis im Hinblick auf die **Belange des Brandschutzes**, die durch die Verkürzung der Abstandsflächen nicht berührt werden, bzw. die nach wie vor zu berücksichtigen sind bei der Bauausführung. Hier ergeben sich auch keine Verschlechterungen für das Nachbargrundstück.

**b) nach Westen:**

Vgl. Ausführungen unter Ziffer II

**c) nach Süden:**

Hier werden die vollen Abstandsflächen eingehalten. Betroffenheiten angrenzender Nachbarn sind nicht gegeben. Die Überdeckung der Abstandsfläche mit derjenigen der Ost-bzw. Westfassaden von HAUS D, südlicher Baukörper ist nach Art 6 Abs. 3 Nr. 1 BayBO zulässig und führt zu keiner unzumutbaren Einschränkung der Belichtung.

**d) nach Osten:**

Vgl. Ausführungen unter Ziffer II

**8. HAUS D, südlicher Baukörper****a) nach Norden:**

Hier werden die vollen Abstandsflächen eingehalten. Betroffenheiten angrenzender Nachbarn sind nicht gegeben. Die Überdeckung der Abstandsfläche mit derjenigen der Ostfassade von HAUS D, nördlicher Baukörper ist nach Art 6 Abs. 3 Nr. 1 BayBO zulässig und führt zu keiner unzumutbaren Einschränkung der Belichtung.

**b) nach Westen:**

Hier werden die vollen Abstandsflächen eingehalten. Betroffenheiten angrenzender Nachbarn sind nicht gegeben. Die Überdeckung der Abstandsfläche mit derjenigen der Südfassade von HAUS D, nördlicher Baukörper ist nach Art 6 Abs. 3 Nr. 1 BayBO zulässig und führt zu keiner unzumutbaren Einschränkung der Belichtung.

**c) nach Süden:**

Die volle Abstandsfläche mit 9,42 m/ 9,53m nach BayBO läge auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr.: 767/2. Die halbe Abstandsfläche (4,71 m bzw. 4,77 m) zur Grundstücksgrenze wäre jedoch eingehalten (vgl. Plan Anlage 7.4).

**aa) Belichtungssituation für Grundstück Fl.Nr.: 767/2:**

- Bezogen auf den Bestand: der nördliche Teil des Bestandsgebäudes auf Fl.Nr.: 767/2 ist von HAUS D, südlicher Baukörper teilweise betroffen, da es dazu versetzt errichtet wird. Der südliche Teil des Bestandsgebäudes auf Fl.Nr.: 767/2 befindet sich so weit entfernt, dass sich die Abstandsflächen nicht überdecken und keine Einschränkung der Belichtung zu besorgen ist. Für den nördlichen Teil des Bestandsgebäudes ist jedoch ein Abstand zwischen HAUS D, südlicher Baukörper und dem Bestand von 12,29 m gewahrt (4,81 m + 7,48 m), der deutlich größer ist, wie die Wandhöhe von HAUS D, südlicher Baukörper mit 9,53 m. damit ist ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad nach wie vor gegeben. Auch wird HAUS D, südlicher Baukörper keine erdrückende Wirkung entfalten, da es versetzt errichtet wird.
- Im Falle eines Neubaus auf Fl.Nr.: 767/2 gilt: Dieser muss die Abstandsflächen nach BayBO einhalten. Selbst bei Anwendung des 16 m Privilegs nach Art 6 Abs. 6 BayBO wäre der Abstand des Neubaus zur nördlichen Grundstücksgrenze ausreichend, um eine Belichtung nach obigen Anforderungen zu schaffen. Exemplarisch hat ein Gebäude mit einer Wandhöhe von 9,0 m einen Abstand von 4,50 m einzuhalten zur Nordgrenze.

In Summe mit dem Abstand von HAUS D, südlicher Baukörper zur südlichen Grundstücksgrenze ergibt dies einen Gebäudeabstand von mindestens 9,31 m (4,81 m + 4,50 m). das ist mehr, wie die Wandhöhe von HAUS D, südlicher Baukörper mit 9,53 m unter Abzug der Brüstungshöhe eines Fensters im EG des Neubaus mit 0,90 m (somit 8,63 m) beträgt. Sollte ein Neubau auf den minimalen Abstand von 3 m zur nördlichen Grenze heranrücken, ergäbe sich ein Abstand zwischen den Gebäuden von mindestens 7,80 m (4,80 m + 3 m). Bezogen auf das unterste Fenster des Neubaus mit einer anzusetzenden Brüstungshöhe von 0,90 m ergäbe dies eine relevante Wandhöhe von HAUS D; südlicher Baukörper von 8,63 m. Damit wäre im Falle eines Neubaus in dieser Variante kein Lichteinfallswinkel von 45 Grad mehr gewährleistet. Das betrifft jedoch nur den Fall eines hypothetischen Neubaus in dieser Variante mit geringsten Abstand nach Norden. Die Bebaubarkeit des Grundstücks wird insofern durch die Verkürzung der Abstandsflächen zwar rechtlich nicht eingeschränkt, in ihrer Ausnutzung jedoch gemindert. Unter Abwägung der für die Verkürzung der Abstandsflächen sprechenden Belange mit den privaten Belangen des Eigentümers für den Fall eines Neubaus hält die Stadt diese Einschränkung für zumutbar: Erwartungsgemäß werden nach Norden keine Aufenthaltsräume ausgerichtet, die uneingeschränkt belichtet werden sollen. Vielmehr werden diese nach Süden, Osten und Westen ausgerichtet. Hierauf kann sich der Eigentümer von Fl.Nr.: 767/2 bei einem Neubau ohne wesentliche Einschränkungen der Bebaubarkeit seines Grundstücks oder wesentliche Mehrkosten einrichten.

bb) eigene Belichtungssituation bezogen auf Fl.Nr.: 767/2:

- Bezogen auf den Bestand ergeben sich keine Einschränkungen der Belichtung für HAUS D, südlicher Baukörper auf der Südseite, da das Bestandsgebäude versetzt errichtet wurde und im maßgeblichen Bereich eine Höhe von ca. 4,90 m aufweist, die deutlich unter dem Abstand in diesem Bereich von 12,29 m liegt.
- Im Falle eines Neubaus gilt: Sollte dieser auf 3 m an die nördliche Grenze heranrücken, so könnte er maximal eine Wandhöhe von 6 m aufweisen. Er ergäbe sich dann ein Mindestabstand zwischen HAUS D, südlicher Baukörper und dem Neubau auf Fl.Nr.: 767/2 von 7,80 m, welcher somit größer wäre, wie die Wandhöhe des Neubaus auf Fl.Nr.: 767/2 mit 6 m. Zudem wird HAUS D, südlicher Baukörper auch von Westen und Osten belichtet (dazu nachstehend unter Ziffer II). Hinzu kommt auch hier, dass im Bebauungsplan vorgegeben wird, dass die Fenster von Aufenthaltsräumen gem. Ziffer 3.1. der Satzung von 1/8 auf 1/7 erhöht wird und damit mehr Lichteinfall bewirkt wird. Sollte ein Neubau exemplarisch mit 9,0 m Höhe errichtet werden, kann er maximal auf 4,50 m an die Nordgrenze heranrücken. Es ergäbe sich dann ein Abstand zwischen den Gebäuden von mindestens 4,80 m + 4,50 m = 9,30 m, der größer wäre, wie die Wandhöhe des Neubaus mit 9,00 m, sodass auch hier für HAUS D, südlicher Baukörper keine Einschränkung der Belichtung zu besorgen wäre.

Belange des **Brandschutzes**, des **sozialen Wohnfriedens**, sowie der **Belüftung**: die vorgenannten Belange werden von den Abstandsflächenvorschriften neben dem

Belang der Belichtung ebenfalls geschützt und sollen deswegen ebenfalls untersucht werden auf ihre Betroffenheit durch die Verkürzung der Abstandsflächen:

Für die Situation zwischen HAUS A, südlicher Baukörper und dem südlichen Nachbargrundstück sind dabei weder im Bestand noch im Falle einer Neubebauung auf diesem Grundstück durch die Verkürzung der Abstandsflächen unzumutbare Einschränkungen zu besorgen:

- Die **Belüftung** wird nach wie vor ermöglicht. Es findet keine abriegelnde Wirkung durch die Gebäude statt.
- Der **soziale Wohnfrieden** ist auch nicht unzumutbar geschmälert: die Gebäudeabstände sind sowohl im Bestand als auch bei einem Neubau ausreichend: dabei ist festzuhalten, dass es die BayBO zulässt, dass Wohngebäude auf einen Abstand von 6 m zueinander errichtet werden. der Gesetzgeber hält dies erkennbar für ausreichend, um dem Belang des sozialen Wohnfriedens zu erhalten. Gleiches gilt für höhere Gebäude in Grenznähe, die –wie hier- die halbe Abstandsfläche einhalten. Auch in dieser Situation geht der Gesetzgeber von keiner Einschränkung des sozialen Wohnfriedens aus.
- Gleiches gilt im Ergebnis im Hinblick auf die **Belange des Brandschutzes**, die durch die Verkürzung der Abstandsflächen nicht berührt werden, bzw. die nach wie vor zu berücksichtigen sind bei der Bauausführung. Hier ergeben sich auch keine Verschlechterungen für das Nachbargrundstück.

#### **d) nach Osten:**

Hier werden die vollen Abstandsflächen eingehalten. Betroffenheiten angrenzender Nachbarn sind nicht gegeben. Die Überdeckung der Abstandsfläche mit derjenigen der Südfassade von HAUS E ist nach Art 6 Abs. 3 Nr. 1 BayBO zulässig und führt zu keiner unzumutbaren Einschränkung der Belichtung.

### **9. HAUS E:**

#### **a) nach Norden:**

Die volle Abstandsfläche (vgl. Plan Anlage 4.7.) mit 9,55 m/ 9,53 m nach Art 6 Abs. 5 BayBO läge auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr.: 768. Die halbe Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze wäre jedoch gesichert eingehalten bzw. unterschritten (vgl. Plan Anlage 4.7.). Da das Gebäude HAUS E nur eine Breite von 15,50 m aufweist, wäre dies eine Situation, die Art 6 Abs. 6 BayBO grundsätzlich als zumutbar erachtet. Der Gesetzgeber der BayBO geht somit davon aus, dass bei Gebäuden mit einer Länge von weniger als 16 m die halbe Abstandsfläche ausreicht, um eine angemessene Belichtung zu gewährleisten. Da jedoch die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des 16 m- Privilegs des Art 6 Abs. 6 BayBO nicht vorliegen, werden die Belichtungssituation nachfolgend gesondert bewertet und gewürdigt. Dabei wird auf eine Belichtungssituation mit einem Lichteinfallswinkel von 45 Grad gemessen vom Fensterbrett des untersten Fensters des betroffenen Gebäudes ausgegangen, der sicher zu stellen ist. Das entspricht dem Grundprinzip der Bemessung der Abstandsflächen nach der BayBO 1962. Dieser Lichteinfallswinkel garantiert eine ausreichende Belichtung zu allen Jahreszeiten. Gemessen hieran ergibt sich folgende Situation:

aa) Belichtungssituation für den Nachbarn Fl.Nr.: 768:

- Bezogen auf den Bestand ergeben sich keine Einschränkungen für dessen Belichtung, da die Gebäude versetzt zueinander errichtet werden. Damit liegen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezogen auf die Südseite des vorhandenen Gebäudes auf Fl.Nr.: 768 auch mit verkürzten Abstandsflächen vor. Für das Bestandsgebäude auf Fl.Nr.: 768 liegt auch keine erdrückende Wirkung durch das HAUS E vor. HAUS E verdeckt nicht die Südseite des Bestandsgebäudes. Zudem bleiben freie Ausblicke nach Osten und Westen an HAUS D und E vorbei, bzw. zwischen den Gebäuden.
- Gleiches ist auch für den Fall eines Neubaus auf dem Grundstück Fl.Nr.: 768 festzuhalten. Dieser muss die Abstandsflächen nach BayBO einhalten. Selbst bei Anwendung des 16m Privilegs nach Art 6 Abs. 6 BayBO wäre der Abstand des Neubaus zur südlichen Grundstücksgrenze ausreichend, um eine Belichtung nach obigen Anforderungen zu schaffen. Exemplarisch hat ein Gebäude mit einer Wandhöhe von 9,0 m einen Abstand von 4,50 m einzuhalten zur Südgrenze. In Summe mit dem Abstand von HAUS E zur nördlichen Grundstücksgrenze ergibt dies einen Gebäudeabstand von mindestens 9,78 m (5,28 m + 4,50 m). Betrachtet man dann das Fenster des EG eines Neubaus mit der anzusetzenden Brüstungshöhe von ca. 0,90 m, so beträgt die maßgebliche Wandhöhe des gegenüberliegenden HAUS E – 8,65 m. Der Abstand des Neubaus zu HAUS E wäre somit mit 9,78 m größer, wie dessen anzusetzende Höhe mit 8,65 m. Sollte ein Neubau auf den minimalen Abstand von 3 m zur südlichen Grenze heranrücken, ergäbe sich ein Abstand zwischen den Gebäuden von mindestens 8,28 m (5,28 m + 3 m). Bezogen auf das unterste Fenster des Neubaus mit einer anzusetzenden Brüstungshöhe von 0,90 m ergäbe dies eine relevante Wandhöhe von HAUS E von 8,65 m. Damit wäre im Falle eines Neubaus in dieser Variante kein Lichteinfallswinkel von 45 Grad mehr gewährleistet. Das betrifft jedoch nur den Fall eines hypothetischen Neubaus. Erfahrungsgemäß wird der Eigentümer hier eher sein Gebäude weiter nach Norden rücken, um die wertvollere Südseite nutzen zu können. Die Bebaubarkeit seines Grundstücks wird insofern durch die Verkürzung der Abstandsflächen zwar rechtlich nicht eingeschränkt, in ihrer Ausnutzung jedoch faktisch gemindert. Unter Abwägung der für die Verkürzung der Abstandsflächen sprechenden Belange mit den privaten Belangen des Eigentümers für den Fall eines Neubaus hält die Stadt diese Einschränkung für zumutbar: Der Eigentümer kann sein Grundstück nach wie vor bebauen. Eine ausreichende Belichtung kann er nach Süden durch größere Fenster erreichen. Das erscheint zumutbar. Wenn er höher bauen sollte, muss das Gebäude sowieso abrücken, sodass diese Einschränkung nicht eintritt. Sie betrifft somit nur den Fall einer niedrigeren Bebauung, welche zudem soweit wie möglich nach Süden positioniert wird.

bb) eigene Belichtungssituation:

- Bezogen auf den Bestand: HAUS E wird seinerseits nicht durch die bestehende Bebauung auf Fl.Nr.: 768 in seiner Belichtung unzumutbar eingeschränkt bzw. sind auch hier nach wie vor gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch den gewählten Abstand gewahrt: das Bestandsgebäude (Garagen) weist eine Wandhöhe von ca. 2,40 m auf. Der Abstand zu diesem Gebäude beträgt mindestens 8,98 m. Somit wird ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad

bezogen auf das Erdgeschoss gesichert eingehalten, da auch hier der Abstand zwischen den Gebäuden größer ist, wie die Wandhöhe.

- Gleiches gilt für den Fall eines Neubaus auf Fl.Nr.: 768. Sollte dieser auf 3 m an die Grenze heranrücken, so kann er eine maximale Wandhöhe von 6 m aufweisen. Der Abstand zwischen den Gebäude von 5,28 m + 3 m = 8,28 m wäre dabei stets größer wie die Wandhöhe des Neubaus auf Fl.Nr.: 768, so dass auch für diesen Fall eine uneingeschränkte Belichtung für HAUS E. Sollte eine Neubau exemplarisch mit einer Wandhöhe von 9,0 m errichtet werden, müsste der Abstand 4,50 m zur Grenze betragen. Der Abstand zwischen den Gebäuden würde dann 5,28 m + 4,50 m, somit 9,78 m betragen und wäre größer, wie die Wandhöhe des Neubaus mit 9,00 m. Zudem wird HAUS E auch von Westen und Süden uneingeschränkt belichtet. Ebenfalls nach Osten besteht ein ausreichender Abstand (dazu unten zu II).

Belange des **Brandschutzes**, des **sozialen Wohnfriedens**, sowie der **Belüftung**: die vorgenannten Belange werden von den Abstandsflächenvorschriften neben dem Belang der Belichtung ebenfalls geschützt und sollen deswegen ebenfalls untersucht werden auf ihre Betroffenheit durch die Verkürzung der Abstandsflächen:

Für die Situation zwischen HAUS E und dem nördlichen Nachbargrundstück sind dabei weder im Bestand noch im Falle einer Neubebauung auf diesem Grundstück durch die Verkürzung der Abstandsflächen unzumutbare Einschränkungen zu besorgen:

- Die **Belüftung** wird nach wie vor ermöglicht. Es findet keine abriegelnde Wirkung durch die Gebäude statt.
- Der **soziale Wohnfrieden** ist auch nicht unzumutbar geschmälert: die Gebäudeabstände sind sowohl im Bestand als auch bei einem Neubau ausreichend: dabei ist festzuhalten, dass es die BayBO zulässt, dass Wohngebäude auf einen Abstand von 6 m zueinander errichtet werden. der Gesetzgeber hält dies erkennbar für ausreichend, um dem Belang des sozialen Wohnfriedens zu erhalten. Gleiches gilt für höhere Gebäude in Grenznähe, die –wie hier- die halbe Abstandsfläche einhalten. Auch in dieser Situation geht der Gesetzgeber von keiner Einschränkung des sozialen Wohnfriedens aus.
- Gleiches gilt im Ergebnis im Hinblick auf die **Belange des Brandschutzes**, die durch die Verkürzung der Abstandsflächen nicht berührt werden, bzw. die nach wie vor zu berücksichtigen sind bei der Bauausführung. Hier ergeben sich auch keine Verschlechterungen für das Nachbargrundstück.

#### **b) nach Westen**

Vgl. Ausführungen unter Ziffer II.

#### **c) nach Süden:**

Die volle Abstandsfläche mit 11,74m/ 11,72 m nach BayBO läge auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr.: 767/3. Die halbe Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze wäre jedoch eingehalten (vgl. Plan Anlage 7.4).

#### **aa) Belichtungssituation für den Nachbarn Fl.Nr.: 767/3:**

- Bezogen auf den Bestand ergeben sich keine Einschränkungen für dessen Belichtung, da das Grundstück unbebaut ist.

- Gleiches ist auch für den Fall eines Neubaus auf dem Grundstück Fl.Nr.: 767/3 festzuhalten. Dieser muss die Abstandsflächen nach BayBO einhalten. Selbst bei Anwendung des 16 m Privilegs nach Art 6 Abs. 6 BayBO wäre der Abstand des Neubaus zur nördlichen Grundstücksgrenze ausreichend, um eine Belichtung nach obigen Anforderungen zu schaffen. Exemplarisch hat ein Gebäude mit einer Wandhöhe von 9,0 m einen Abstand von 4,50 m einzuhalten zur Nordgrenze. In Summe mit dem Abstand von HAUS E zur südlichen Grundstücksgrenze ergibt dies einen Gebäudeabstand von mindestens 9,31 m (4,81 m + 4,50 m). Betrachtet man dann das Fenster des EG eines Neubaus mit der anzusetzenden Brüstungshöhe von ca. 0,90 m, so beträgt die maßgebliche Wandhöhe des gegenüberliegenden HAUS E – 8,63 m. Der Abstand des Neubaus zu HAUS E wäre somit mit 9,31 m größer, wie dessen anzusetzende Höhe mit 8,63 m. Sollte ein Neubau auf den minimalen Abstand von 3 m zur südlichen Grenze heranrücken, ergäbe sich ein Abstand zwischen den Gebäuden von mindestens 7,81 m (4,81 m + 3 m). Bezogen auf das unterste Fenster des Neubaus mit einer anzusetzenden Brüstungshöhe von 0,90 m ergäbe dies eine relevante Wandhöhe von HAUS E von 8,63 m. Damit wäre im Falle eines Neubaus in dieser Variante kein Lichteinfallswinkel von 45 Grad mehr gewährleistet. Das betrifft jedoch nur den Fall eines hypothetischen Neubaus. Die Bebaubarkeit seines Grundstücks wird insofern durch die Verkürzung der Abstandsflächen zwar rechtlich nicht eingeschränkt, in ihrer Ausnutzung jedoch faktisch gemindert. Unter Abwägung der für die Verkürzung der Abstandsflächen sprechenden Belange mit den privaten Belangen des Eigentümers für den Fall eines Neubaus hält die Stadt diese Einschränkung für zumutbar: Der Eigentümer kann sein Grundstück nach wie vor bebauen. Eine ausreichende Belichtung kann er nach Süden erreichen. Das erscheint zumutbar. Wenn er höher bauen sollte, muss das Gebäude sowieso abrücken, sodass diese Einschränkung nicht eintritt. Sie betrifft somit nur den Fall einer niedrigeren Bebauung.

bb) eigene Belichtungssituation:

- Bezogen auf den Bestand: keine Einschränkung.
- Gleiches gilt für den Fall eines Neubaus auf Fl.Nr.: 767/3. Sollte dieser auf 3 m an die Grenze heranrücken, so kann er eine maximale Wandhöhe von 6 m aufweisen. Der Abstand zwischen den Gebäude von 4,81 m + 3 m = 7,81 m wäre dabei stets größer wie die Wandhöhe des Neubaus auf Fl.nr.: 767/3, sodass auch für diesen Fall eine uneingeschränkte Belichtung für HAUS E. Sollte eine Neubau exemplarisch mit einer Wandhöhe von 9,0 m errichtet werden, müsste der Abstand 4,50 m zur Grenze betragen. Der Abstand zwischen den Gebäuden würde dann 4,81 m + 4,50 m, somit 9,31 m betragen und wäre größer, wie die Wandhöhe des Neubaus mit 9,00 m. Zudem wird HAUS E auch von Westen und Süden uneingeschränkt belichtet. Ebenfalls nach Osten besteht ein ausreichender Abstand (dazu unten zu II).

Belange des **Brandschutzes**, des **sozialen Wohnfriedens**, sowie der **Belüftung**: die vorgenannten Belange werden von den Abstandsflächenvorschriften neben dem Belang der Belichtung ebenfalls geschützt und sollen deswegen ebenfalls untersucht werden auf ihre Betroffenheit durch die Verkürzung der Abstandsflächen:

Für die Situation zwischen HAUS E und dem südlichen Nachbargrundstück sind dabei weder im Bestand noch im Falle einer Neubebauung auf diesem Grundstück durch die Verkürzung der Abstandsflächen unzumutbare Einschränkungen zu besorgen:

- Die **Belüftung** wird nach wie vor ermöglicht. Es findet keine abriegelnde Wirkung durch die Gebäude statt.
- Der **soziale Wohnfrieden** ist auch nicht unzumutbar geschmälert: die Gebäudeabstände sind sowohl im Bestand als auch bei einem Neubau ausreichend: dabei ist festzuhalten, dass es die BayBO zulässt, dass Wohngebäude auf einen Abstand von 6 m zueinander errichtet werden. Der Gesetzgeber hält dies erkennbar für ausreichend, um dem Belang des sozialen Wohnfriedens zu erhalten. Gleiches gilt für höhere Gebäude in Grenznähe, die –wie hier- die halbe Abstandsfläche einhalten. Auch in dieser Situation geht der Gesetzgeber von keiner Einschränkung des sozialen Wohnfriedens aus.
- Gleiches gilt im Ergebnis im Hinblick auf die **Belange des Brandschutzes**, die durch die Verkürzung der Abstandsflächen nicht berührt werden, bzw. die nach wie vor zu berücksichtigen sind bei der Bauausführung. Hier ergeben sich auch keine Verschlechterungen für das Nachbargrundstück.

Die Überdeckung der Abstandsfläche mit derjenigen der Westfassade von HAUS D, südlicher Baukörper ist nach Art 6 Abs. 3 Nr. 1 BayBO zulässig und führt zu keiner unzumutbaren Einschränkung der Belichtungssituation.

#### **d) nach Osten:**

Hier werden die vollen Abstandsflächen eingehalten. Betroffenheiten angrenzender Nachbarn sind nicht gegeben.

## **II. Zwischen den Gebäuden des Quartiers:**

Die Verkürzung der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden führt nicht zu ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen:

### **1. HAUS A nördlicher Baukörper, Ostseite zu HAUS B, nördlicher Baukörper, Westseite sowie HAUS B, nördlicher Baukörper, Ostseite zu HAUS C, nördlicher Baukörper, Westseite:**

Hier werden die Regelabstände der BayBO nicht eingehalten. Eine Abstandsflächentiefe von 0,7 H wird jedoch gewahrt (vgl. Plan Anlage 7.4). Diese Tiefe überschreitet immer noch deutlich die Vorgabe in allen anderen Landesbauordnungen, z.B. derjenigen des Landes Baden- Württemberg (vgl. § 5 Abs. 7 Nr. 1 LBO-BW). Zudem regelt die LBO-BW abweichend von der BayBO, dass die Größe der Fenster von Aufenthaltsräumen nur 1/10 der Grundfläche des Raumes betragen muss. Die BayBO fordert hier 1/8 der Grundfläche. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Vorgaben in den anderen Landesbauordnungen Zustände geschaffen werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gewährleisten. Insofern hält die Stadt 0,7 H als vertretbar. Auch der Gesetzgeber der BAYBO hat dies für möglich erachtet, wie sich aus Art 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO ergibt. Somit ging erkennbar auch der Bayerische Gesetzgeber davon aus, dass mit einer Tiefe der Abstandsfläche von mindestens 0,4 H noch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestehen. Um die Belichtungssituation zusätzlich zu verbessern, wurde in der Satzung vorgegeben, dass die Fensteröff-

nungen größer zu errichten sind, wie in der BayBO vorgeben (1/7 statt 1/8). Damit kann davon ausgegangen werden, dass nach wie vor eine ausreichende Belichtung in den von der Verkürzung betroffenen Bereichen gegeben ist.

Bestätigt wird dies auch dadurch, dass der Abstand zwischen den beiden Gebäuden mit 20,43 größer ist, wie deren jeweilige Gesamthöhe von 13,40 m und damit ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad bezogen auf das Fenster im untersten Geschoss noch gegeben ist.

Belange des **Brandschutzes**, des **sozialen Wohnfriedens**, sowie der **Belüftung**: die vorgenannten Belange werden von den Abstandsflächenvorschriften neben dem Belang der Belichtung ebenfalls geschützt und sollen deswegen ebenfalls untersucht werden auf ihre Betroffenheit durch die Verkürzung der Abstandsflächen:

Für die Situation zwischen den Gebäuden HAUS A, B und C sind dabei durch die Verkürzung der Abstandsflächen keine unzumutbare Einschränkungen zu besorgen:

- Die **Belüftung** wird nach wie vor ermöglicht. Es findet keine abriegelnde Wirkung durch die Gebäude statt.
- Der **soziale Wohnfrieden** ist auch nicht unzumutbar geschmälert: die Gebäudeabstände sind sowohl im Bestand als auch bei einem Neubau ausreichend: dabei ist festzuhalten, dass es die BayBO zulässt, dass Wohngebäude auf einen Abstand von 6 m zueinander errichtet werden. der Gesetzgeber hält dies erkennbar für ausreichend, um dem Belang des sozialen Wohnfriedens zu erhalten. Gleiches gilt für höhere Gebäude in Grenznähe, die –wie hier- die halbe Abstandsfläche einhalten. Auch in dieser Situation geht der Gesetzgeber von keiner Einschränkung des sozialen Wohnfriedens aus.
- Gleiches gilt im Ergebnis im Hinblick auf die **Belange des Brandschutzes**, die durch die Verkürzung der Abstandsflächen nicht berührt werden, bzw. die nach wie vor zu berücksichtigen sind bei der Bauausführung. Hier ergeben sich auch keine Verschlechterungen für das Nachbargrundstück.

## **2. HAUS A südlicher Baukörper, Ostseite zu HAUS B, südlicher Baukörper, Westseite sowie HAUS B, südlicher Baukörper, Ostseite zu HAUS C, südlicher Baukörper, Westseite:**

Hier werden die Regelabstände der BayBO nicht eingehalten. Eine Abstandsflächentiefe von 0,7 H wird jedoch gewahrt (vgl. Plan Anlage 7.4). Diese Tiefe überschreitet immer noch deutlich die Vorgabe in allen anderen Landesbauordnungen, z.B. derjenigen des Landes Baden- Württemberg (vgl. § 5 Abs. 7 Nr. 1 LBO-BW). Zudem regelt die LBO-BW abweichend von der BayBO, dass die Größe der Fenster von Aufenthaltsräumen nur 1/10 der Grundfläche des Raumes betragen muss. Die BayBO fordert hier 1/8 der Grundfläche. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Vorgaben in den anderen Landesbauordnungen Zustände geschaffen werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gewährleisten. Insofern hält die Stadt 0,7 H als vertretbar. Auch der Gesetzgeber der BAYBO hat dies für möglich erachtet, wie sich aus Art 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO ergibt. Somit ging erkennbar auch der Bayerische Gesetzgeber davon aus, dass mit einer Tiefe der Abstandsfläche von mindestens 0,4 H noch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestehen. Um die Belichtungssituation zusätzlich zu verbessern, wurde in der Satzung vorgegeben, dass die Fensteröffnungen größer zu errichten sind, wie in der BayBO vorgeben (1/7 statt 1/8). Damit

kann davon ausgegangen werden, dass nach wie vor eine ausreichende Belichtung in den von der Verkürzung betroffenen Bereichen gegeben ist.

Bestätigt wird dies auch dadurch, dass der Abstand zwischen den beiden Gebäuden mit 18,93 m größer ist, wie deren jeweilige Gesamthöhe von 13,40 m und damit ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad bezogen auf das Fenster im untersten Geschoss noch gegeben ist.

Belange des **Brandschutzes**, des **sozialen Wohnfriedens**, sowie der **Belüftung**: die vorgenannten Belange werden von den Abstandsflächenvorschriften neben dem Belang der Belichtung ebenfalls geschützt und sollen deswegen ebenfalls untersucht werden auf ihre Betroffenheit durch die Verkürzung der Abstandsflächen:

Für die Situation zwischen den Gebäuden HAUS A, B und C sind dabei durch die Verkürzung der Abstandsflächen keine unzumutbare Einschränkungen zu besorgen:

- Die **Belüftung** wird nach wie vor ermöglicht. Es findet keine abriegelnde Wirkung durch die Gebäude statt.
- Der **soziale Wohnfrieden** ist auch nicht unzumutbar geschmälert: die Gebäudeabstände sind sowohl im Bestand als auch bei einem Neubau ausreichend: dabei ist festzuhalten, dass es die BayBO zulässt, dass Wohngebäude auf einen Abstand von 6 m zueinander errichtet werden. der Gesetzgeber hält dies erkennbar für ausreichend, um dem Belang des sozialen Wohnfriedens zu erhalten. Gleiches gilt für höhere Gebäude in Grenznähe, die - wie hier - die halbe Abstandsfläche einhalten. Auch in dieser Situation geht der Gesetzgeber von keiner Einschränkung des sozialen Wohnfriedens aus.
- Gleiches gilt im Ergebnis im Hinblick auf die **Belange des Brandschutzes**, die durch die Verkürzung der Abstandsflächen nicht berührt werden, bzw. die nach wie vor zu berücksichtigen sind bei der Bauausführung. Hier ergeben sich auch keine Verschlechterungen für das Nachbargrundstück.

### **3. HAUS C, nördlicher Baukörper, Ostseite zu HAUS D, nördlicher Baukörper, Westseite sowie HAUS D, nördlicher Baukörper, Ostseite zu HAUS E, Westseite:**

Hier werden die Regelabstände der BayBO nicht eingehalten. Eine Abstandsflächentiefe von 0,7 H wird jedoch gewahrt (vgl. Plan Anlage 7.4). Diese Tiefe überschreitet immer noch deutlich die Vorgabe in allen anderen Landesbauordnungen, z.B. derjenigen des Landes Baden- Württemberg (vgl. § 5 Abs. 7 Nr. 1 LBO-BW). Zudem regelt die LBO-BW abweichend von der BayBO, dass die Größe der Fenster von Aufenthaltsräumen nur 1/10 der Grundfläche des Raumes betragen muss. Die BayBO fordert hier 1/8 der Grundfläche. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Vorgaben in den anderen Landesbauordnungen Zustände geschaffen werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gewährleisten. Insofern hält die Stadt 0,7 H als vertretbar. Auch der Gesetzgeber der BAYBO hat dies für möglich erachtet, wie sich aus Art 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO ergibt. Somit ging erkennbar auch der Bayerische Gesetzgeber davon aus, dass mit einer Tiefe der Abstandsfläche von mindestens 0,4 H noch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestehen. Um die Belichtungssituation zusätzlich zu verbessern, wurde in der Satzung vorgegeben, dass die Fensteröffnungen größer zu errichten sind, wie in der BayBO vorgegeben (1/7 statt 1/8). Damit kann davon ausgegangen werden, dass nach wie vor eine ausreichende Belichtung in den von der Verkürzung betroffenen Bereichen gegeben ist.

Bestätigt wird dies auch dadurch, dass der Abstand zwischen den beiden Gebäuden mit 20,43 größer ist, wie deren jeweilige Gesamthöhe von 13,40 m und damit ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad bezogen auf das Fenster im untersten Geschoss noch gegeben ist.

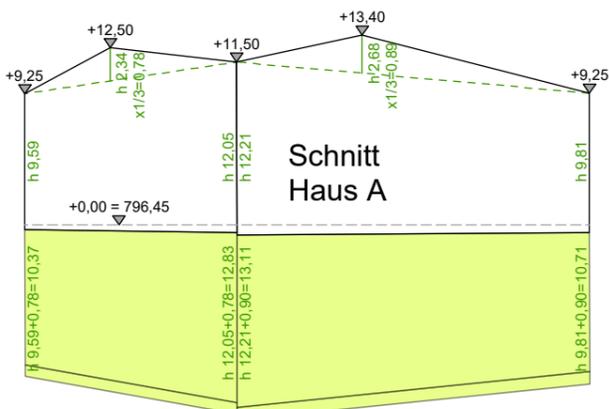
Belange des **Brandschutzes**, des **sozialen Wohnfriedens**, sowie der **Belüftung**: die vorgenannten Belange werden von den Abstandsflächenvorschriften neben dem Belang der Belichtung ebenfalls geschützt und sollen deswegen ebenfalls untersucht werden auf ihre Betroffenheit durch die Verkürzung der Abstandsflächen:

Für die Situation zwischen den Gebäuden HAUS C,D und E sind dabei durch die Verkürzung der Abstandsflächen keine unzumutbare Einschränkungen zu besorgen:

- Die **Belüftung** wird nach wie vor ermöglicht. Es findet keine abriegelnde Wirkung durch die Gebäude statt.
- Der **soziale Wohnfrieden** ist auch nicht unzumutbar geschmälert: die Gebäudeabstände sind sowohl im Bestand als auch bei einem Neubau ausreichend: dabei ist festzuhalten, dass es die BayBO zulässt, dass Wohngebäude auf einen Abstand von 6 m zueinander errichtet werden. der Gesetzgeber hält dies erkennbar für ausreichend, um dem Belang des sozialen Wohnfriedens zu erhalten. Gleiches gilt für höhere Gebäude in Grenznähe, die - wie hier - die halbe Abstandsfläche einhalten. Auch in dieser Situation geht der Gesetzgeber von keiner Einschränkung des sozialen Wohnfriedens aus.
- Gleiches gilt im Ergebnis im Hinblick auf die **Belange des Brandschutzes**, die durch die Verkürzung der Abstandsflächen nicht berührt werden, bzw. die nach wie vor zu berücksichtigen sind bei der Bauausführung. Hier ergeben sich auch keine Verschlechterungen für das Nachbargrundstück.



Haus A:  
 Grenzabstand Süd 4,80 m  
 Annahme Höhe Geländeoberfläche 796,11 (wie südliches Grundstück)  
 FFB 796,45



- FFB 796,45 geplante Höhe Fertigfußboden EG über N.N.
- WH +9,25 geplante Wandhöhe
- TH 805,70 sich ergebende Traufhöhe über N.N.
- G<sub>best</sub> 796,11 tatsächliches Bestandsgelände (aus Vermessung interpoliert)
- WH: 9,59 sich ergebende Wandhöhe nach Art. 6 Abs. 4 BayBO
- h/2 4,80 sich ergebende Tiefe der Abstandsfläche nach Art. 6 Abs. 6 BayBO

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung

Projekt: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
 W 60 - SONNENSTRASSE OST, STADT FÜSSEN

Projekt-Nr.: 2021.1

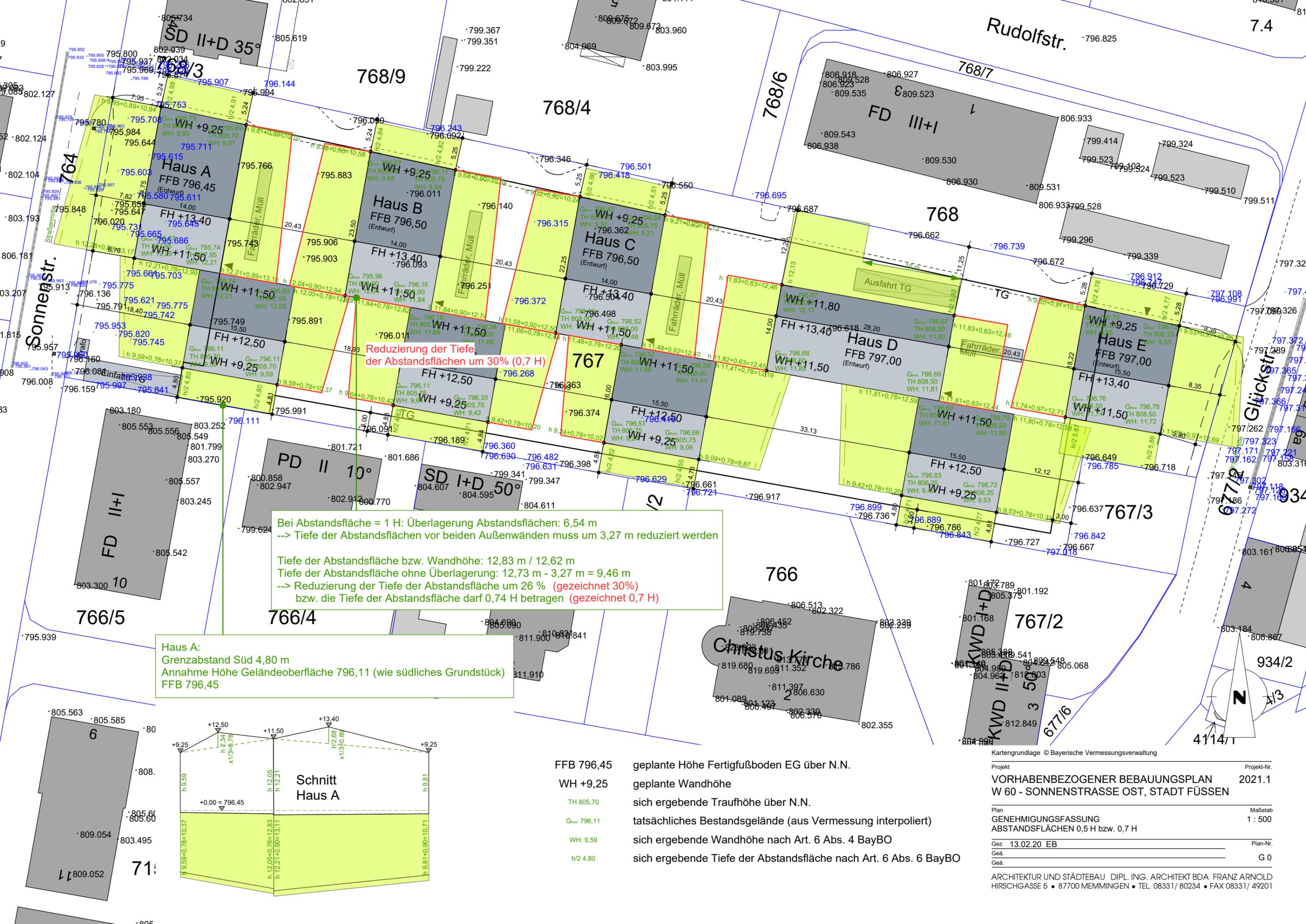
Plan: GENEHMIGUNGSFASSUNG  
 ABSTANDSFLÄCHEN (Regelabstände = volle Abstandsfläche)

Maßstab: 1 : 500

Gez.: 13.02.20 EB

Plan-Nr.: G 0.1

ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU | DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD  
 HIRSCHGASSE 5 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 08331/ 80234 • FAX 08331/ 49201

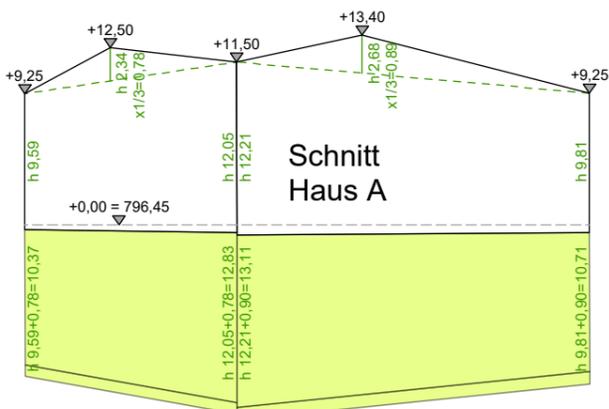


Reduzierung der Tiefe  
der Abstandsflächen um 30% (0,7 H)

Bei Abstandsfläche = 1 H: Überlagerung Abstandsflächen: 6,54 m  
 --> Tiefe der Abstandsflächen vor beiden Außenwänden muss um 3,27 m reduziert werden

Tiefe der Abstandsfläche bzw. Wandhöhe: 12,83 m / 12,62 m  
 Tiefe der Abstandsfläche ohne Überlagerung: 12,73 m - 3,27 m = 9,46 m  
 --> Reduzierung der Tiefe der Abstandsfläche um 26 % (gezeichnet 30%)  
 bzw. die Tiefe der Abstandsfläche darf 0,74 H betragen (gezeichnet 0,7 H)

Haus A:  
 Grenzabstand Süd 4,80 m  
 Annahme Höhe Geländeoberfläche 796,11 (wie südliches Grundstück)  
 FFB 796,45



- FFB 796,45 geplante Höhe Fertigfußboden EG über N.N.
- WH +9,25 geplante Wandhöhe
- TH 805,70 sich ergebende Traufhöhe über N.N.
- G<sub>best</sub> 796,11 tatsächliches Bestandsgelände (aus Vermessung interpoliert)
- WH: 9,59 sich ergebende Wandhöhe nach Art. 6 Abs. 4 BayBO
- h/2 4,80 sich ergebende Tiefe der Abstandsfläche nach Art. 6 Abs. 6 BayBO

Kartgrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung

Projekt: VORABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN W 60 - SONNENSTRASSE OST, STADT FÜSSEN  
 Projekt-Nr.: 2021.1

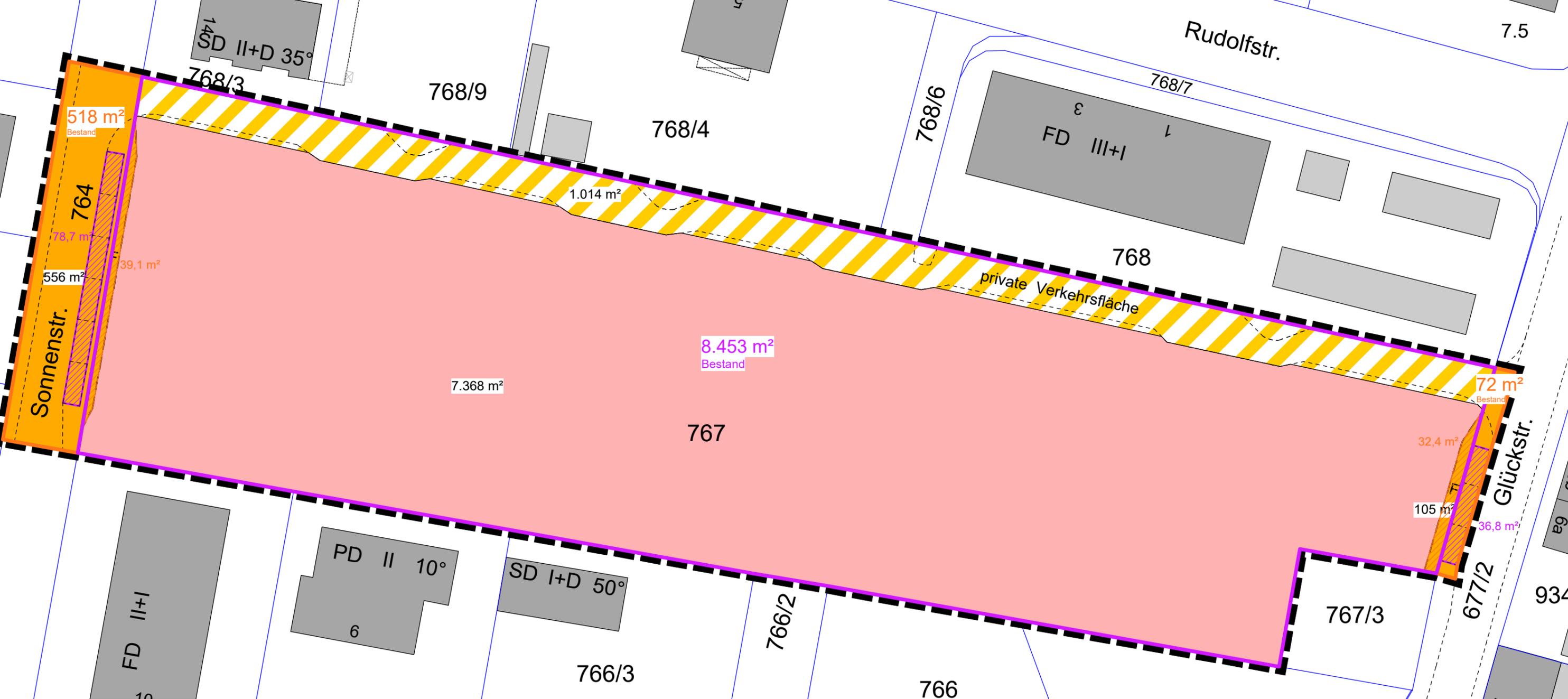
Plan: GENEHMIGUNGSFASSUNG  
 Maßstab: 1 : 500

ABSTANDSFLÄCHEN 0,5 H bzw. 0,7 H

Gez. 13.02.20 EB  
 Plan-Nr.: G 0

Geä. \_\_\_\_\_

ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD  
 HIRSCHGASSE 5 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 08331/ 80234 • FAX 08331/ 49201



**Eigentum vor Bodenordnenden Maßnahmen**

	Eigentum Bauträger (Bestand)	8.453 m <sup>2</sup>
	Eigentum Stadt (Bestand)	590 m <sup>2</sup>
	Geltungsbereich	9.043 m <sup>2</sup>

**Kenndaten der Planung**

	Nettobauland	7.368 m <sup>2</sup>	7.368 m <sup>2</sup>
	Verkehrsfläche privat	1.014 m <sup>2</sup>	
	Verkehrsfläche öffentlich inkl. Stellplätze mit Dienstbarkeit zugunsten WEG	661 m <sup>2</sup>	1.675 m <sup>2</sup>
	Geltungsbereich	9.043 m <sup>2</sup>	

**Bodenordnende Maßnahmen**

	Dienstbarkeit zugunsten WEG (Parkplätze)	116 m <sup>2</sup>
	Abtretung an Stadt (Gehweg)	71 m <sup>2</sup>

**Eigentum Bauträger:**

	Eigentum Bauträger (Bestand)	8.453 m <sup>2</sup>		
	Abtretung an Stadt (Gehweg)	- 71 m <sup>2</sup>	8.382 m <sup>2</sup>	= - 71 m <sup>2</sup>

**Eigentum Stadt:**

	Eigentum Stadt (Bestand)	590 m <sup>2</sup>		
	Abtretung an Stadt (Gehweg)	+ 71 m <sup>2</sup>	661 m <sup>2</sup>	= + 71 m <sup>2</sup>

	Geltungsbereich	9.043 m <sup>2</sup>
--	-----------------	----------------------



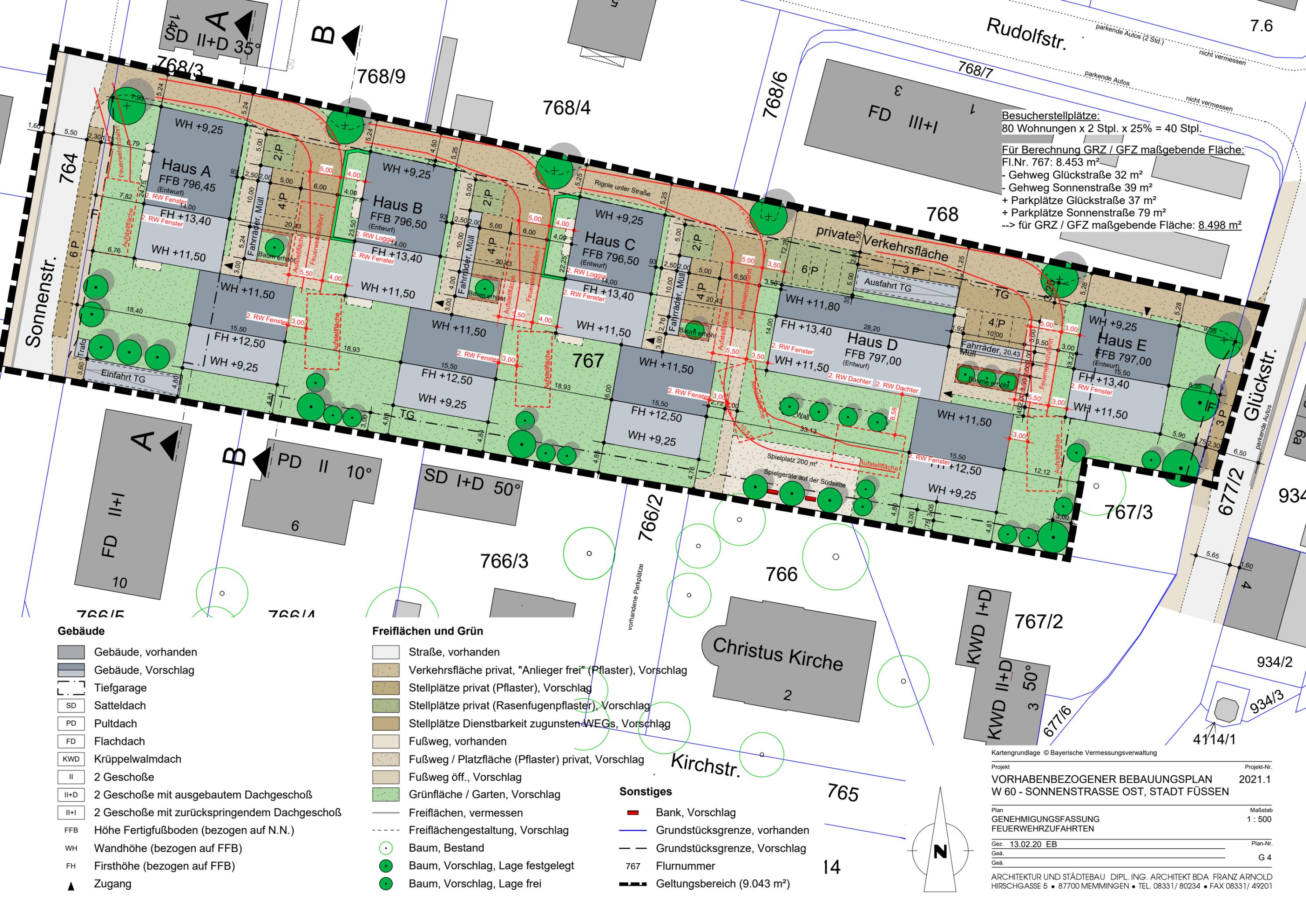
Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung

Projekt: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN W 60 - SONNENSTRASSE OST, STADT FÜSSEN  
Projekt-Nr.: 2021.1

Plan: GENEHMIGUNGSFASSUNG FLÄCHENBERECHNUNG  
Maßstab: 1 : 500

Gez.: 13.02.20 EB  
Geä.:  
Plan-Nr.: G 3

ARCHITEKTUR UND STÄDTBAU | DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD  
HIRSCHGASSE 5 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 08331/ 80234 • FAX 08331/ 49201



**Besucherstellplätze:**  
 80 Wohnungen x 2 Stpl. x 25% = 40 Stpl.

**Für Berechnung GRZ / GFZ maßgebende Fläche:**  
 Fl.Nr. 767: 8.453 m<sup>2</sup>  
 - Gehweg Glückstraße 32 m<sup>2</sup>  
 - Gehweg Sonnenstraße 39 m<sup>2</sup>  
 + Parkplätze Glückstraße 37 m<sup>2</sup>  
 + Parkplätze Sonnenstraße 79 m<sup>2</sup>  
 --> für GRZ / GFZ maßgebende Fläche: 8.498 m<sup>2</sup>

- Gebäude**
- Gebäude, vorhanden
  - Gebäude, Vorschlag
  - Tiefgarage
  - SD Satteldach
  - PD Pultdach
  - FD Flachdach
  - KWD Krüppelwalmdach
  - II 2 Geschosse
  - II+D 2 Geschosse mit ausgebautem Dachgeschoß
  - II+I 2 Geschosse mit zurückspringendem Dachgeschoß
  - FFB Höhe Fertigfußboden (bezogen auf N.N.)
  - WH Wandhöhe (bezogen auf FFB)
  - FH Firsthöhe (bezogen auf FFB)
  - ▲ Zugang

- Freiflächen und Grün**
- Straße, vorhanden
  - Verkehrsfläche privat, "Anlieger frei" (Pflaster), Vorschlag
  - Stellplätze privat (Pflaster), Vorschlag
  - Stellplätze privat (Rasenfugenpflaster), Vorschlag
  - Stellplätze Dienstbarkeit zugunsten WEGs, Vorschlag
  - Fußweg, vorhanden
  - Fußweg / Platzfläche (Pflaster) privat, Vorschlag
  - Fußweg öff., Vorschlag
  - Grünfläche / Garten, Vorschlag
  - Freiflächen, vermessen
  - Freiflächengestaltung, Vorschlag
  - Baum, Bestand
  - Baum, Vorschlag, Lage festgelegt
  - Baum, Vorschlag, Lage frei

- Sonstiges**
- Bank, Vorschlag
  - Grundstücksgrenze, vorhanden
  - Grundstücksgrenze, Vorschlag
  - 767 Flurnummer
  - Geltungsbereich (9.043 m<sup>2</sup>)

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung

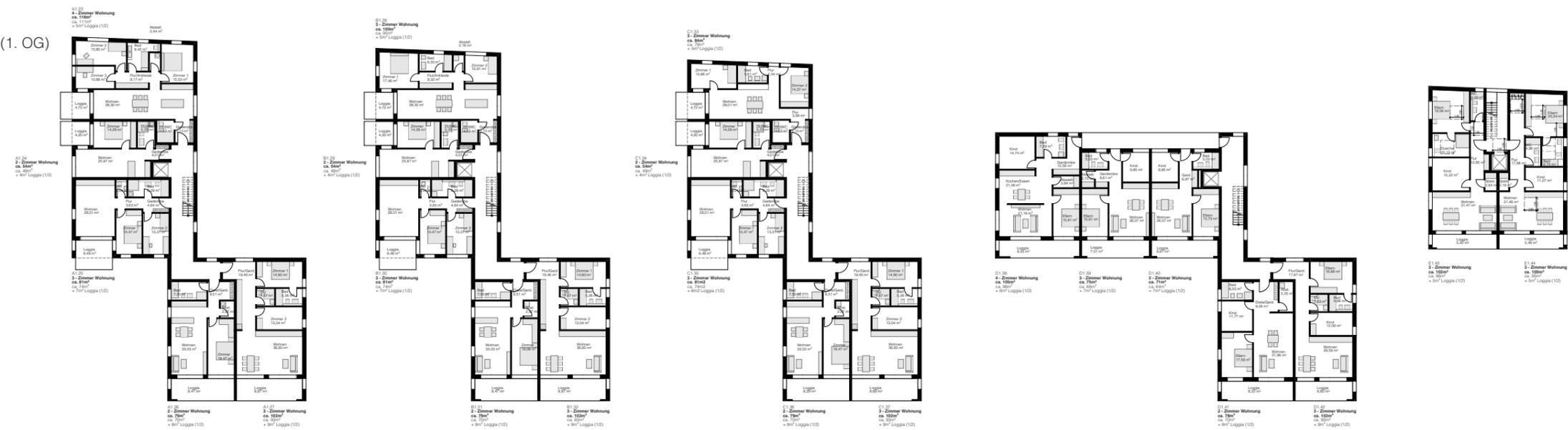
Projekt: **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN** 2021.1  
**W 60 - SONNENSTRASSE OST, STADT FÜSSEN**

Plan: **GENEHMIGUNGSFASSUNG** Maßstab: 1 : 500  
**FEUERWEHRZUFahrTEN**

Gez. 13.02.20 EB Plan-Nr. G 4  
 Geä. Geä.

ARCHITEKTUR UND STÄDTBAU DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD  
 HIRSCHGASSE 5 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 08331 / 80234 • FAX 08331 / 49201

Ebene 1 (1. OG)

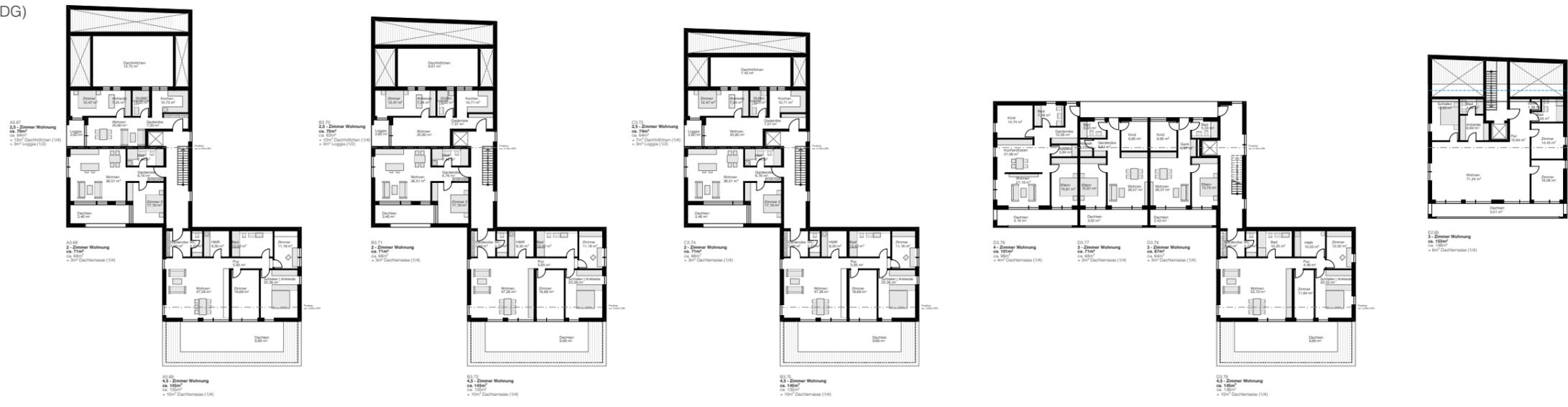


Ebene 0 (EG)

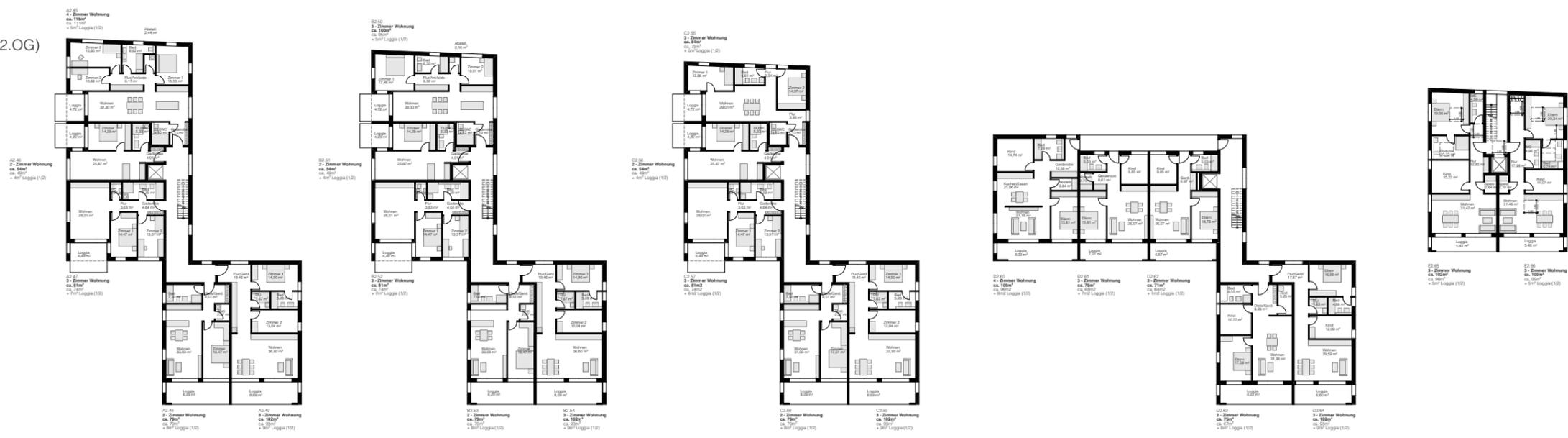


VORENTWURFSPLANUNG					
BAUVORHABEN: <b>GUGGENMOSWIESE FÜSSEN</b> Neubau eines Wohnquartiers Sonnenstraße   ehemalige Guggenmoswiese, 87629 Füssen Flur - Nr. 767			BAUHERR: <b>HUBERT SCHMID</b> Baunternehmen GmbH 1016   Marktoberdorf		
Grundriss EG und 1. OG			Verkleinerung		
PLAN-NR.: 171205_V_05_AR_VE_GRU_A-E_E00					
REVIS.	DATUM	ANWANDUNG	VERFASST	ZIEHEN	
01	10.10.2017	Zentrale Baugruppen-Entwicklung und -Anpassung			
02	16.11.2017	Einzelplanung der Baugruppen und -Anpassung			
03	06.12.2017	Endliche Abwicklung, Final-Approval			
HERMANN HAGSPIEL Dipl. Ing. Architekt Steinbergweg 3 87435 Kempten			Tel. 0831 - 58122-0 Fax. 0831 - 58122-11 info@architekt-hagspiel.de www.architekt-hagspiel.de		

Ebene 3 (DG)



Ebene 2 (2.OG)



VORENTWURFSPLANUNG

BAUVORHABEN:  
**GUGGENMOSWIESE FÜSSEN**  
 Neubau eines Wohnquartiers  
 Sonnenstraße | ehemalige  
 Guggenmoswiese, 87629 Füssen  
 Flur - Nr.: 767

BAUHERR:  
**HUBERT SCHMID**  
 Baunternehmen GmbH  
 Igls | Marktberdorf  
 Flur - Nr.: 767

Grundriss 2. OG und DG  
 Verkleinerung

PLAN-NR.: 171205\_V\_05\_AR\_VB\_GRU\_A-E\_E02-03

REVIS	DATUM	ÄNDERUNG	VERFASST	ZIEHEN
01	05.10.2007	Zentrale Baugruppen-Entwickelung und Grundrissentwicklung		
02	05.11.2007	Einbau von Türen, Fensterelementen, Treppenhäusern, Aufzugsanlagen		
03	05.12.2007	Grundriss-Abklärung, Flächen-Anpassung		

HERMANN HAGSPIEL  
 Dipl. Ing. Architekt  
 Steinbergweg 3  
 87435 Kempten

Tel. 0831 - 58122-0  
 Fax. 0831 - 58122-11  
 info@architekt-hagspiel.de  
 www.architekt-hagspiel.de



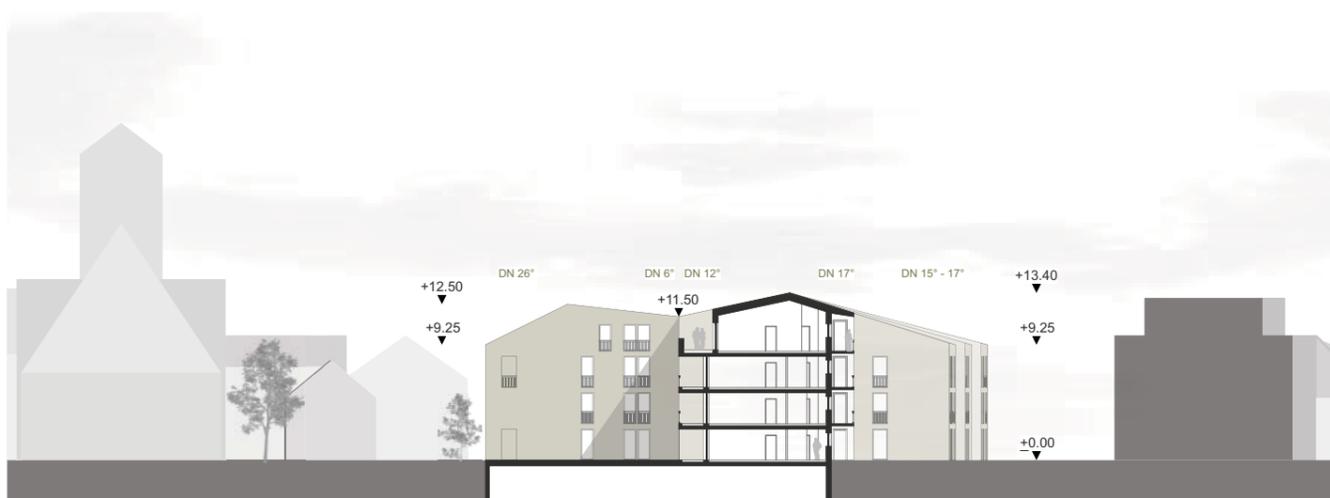
Gesamtansicht Süden



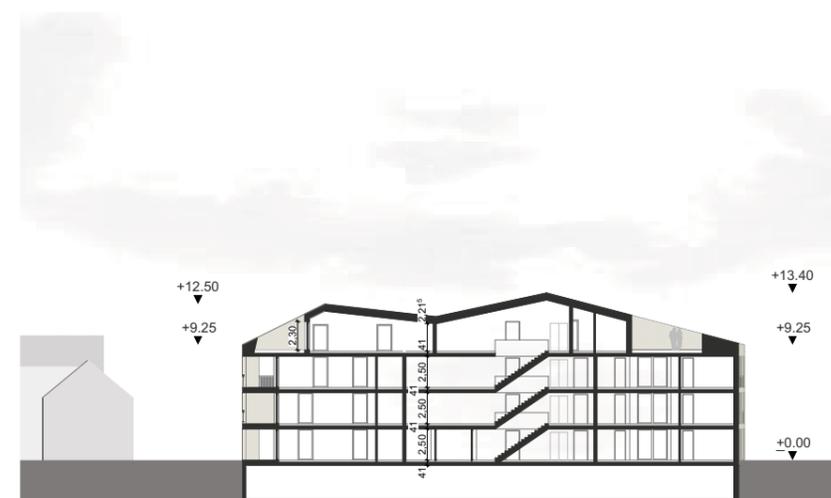
Haus A Ansicht Westen



Haus A Ansicht Osten



Haus D Querschnitt



Haus A Längsschnitt

VORENTWURFSPLANUNG			
BAUVORHABEN: <b>GUGGENMOSWIESE FÜSSEN</b> Neubau eines Wohnquartiers Sonnenstraße   ehemalige Guggenmoswiese, 87629 Füssen Flur - Nr.: 767		BAUHERR: <b>HUBERT SCHMID</b> Baunternehmen GmbH Iggelstraße 2 87616 Marktoberdorf	
Ansichten und Schnitte		Verkleinerung	
PLAN-NR.: <b>171010_V_02_AR_VB_ANS_SCH_A-E</b>			
REVIS.	DATUM	ANMERKUNG	ZUSTIMMEN
01	04.08.2017	Kostenkalkulation 1:11 (Bau) (Kosten + 10% Wohnwagen der Baugesellschaft können übernommen werden)	HS
02	05.08.2017	Änderung: (1) 2. Stockwerk (2) 3. Stockwerk (3) 4. Stockwerk (4) 5. Stockwerk (5) 6. Stockwerk (6) 7. Stockwerk (7) 8. Stockwerk (8) 9. Stockwerk (9) 10. Stockwerk (10) 11. Stockwerk (11) 12. Stockwerk (12) 13. Stockwerk (13) 14. Stockwerk (14) 15. Stockwerk (15) 16. Stockwerk (16) 17. Stockwerk (17) 18. Stockwerk (18) 19. Stockwerk (19) 20. Stockwerk (20) 21. Stockwerk (21) 22. Stockwerk (22) 23. Stockwerk (23) 24. Stockwerk (24) 25. Stockwerk (25) 26. Stockwerk (26) 27. Stockwerk (27) 28. Stockwerk (28) 29. Stockwerk (29) 30. Stockwerk (30) 31. Stockwerk (31) 32. Stockwerk (32) 33. Stockwerk (33) 34. Stockwerk (34) 35. Stockwerk (35) 36. Stockwerk (36) 37. Stockwerk (37) 38. Stockwerk (38) 39. Stockwerk (39) 40. Stockwerk (40) 41. Stockwerk (41) 42. Stockwerk (42) 43. Stockwerk (43) 44. Stockwerk (44) 45. Stockwerk (45) 46. Stockwerk (46) 47. Stockwerk (47) 48. Stockwerk (48) 49. Stockwerk (49) 50. Stockwerk (50) 51. Stockwerk (51) 52. Stockwerk (52) 53. Stockwerk (53) 54. Stockwerk (54) 55. Stockwerk (55) 56. Stockwerk (56) 57. Stockwerk (57) 58. Stockwerk (58) 59. Stockwerk (59) 60. Stockwerk (60) 61. Stockwerk (61) 62. Stockwerk (62) 63. Stockwerk (63) 64. Stockwerk (64) 65. Stockwerk (65) 66. Stockwerk (66) 67. Stockwerk (67) 68. Stockwerk (68) 69. Stockwerk (69) 70. Stockwerk (70) 71. Stockwerk (71) 72. Stockwerk (72) 73. Stockwerk (73) 74. Stockwerk (74) 75. Stockwerk (75) 76. Stockwerk (76) 77. Stockwerk (77) 78. Stockwerk (78) 79. Stockwerk (79) 80. Stockwerk (80) 81. Stockwerk (81) 82. Stockwerk (82) 83. Stockwerk (83) 84. Stockwerk (84) 85. Stockwerk (85) 86. Stockwerk (86) 87. Stockwerk (87) 88. Stockwerk (88) 89. Stockwerk (89) 90. Stockwerk (90) 91. Stockwerk (91) 92. Stockwerk (92) 93. Stockwerk (93) 94. Stockwerk (94) 95. Stockwerk (95) 96. Stockwerk (96) 97. Stockwerk (97) 98. Stockwerk (98) 99. Stockwerk (99) 100. Stockwerk (100)	HS
03	10.10.2017	Zentrale Tagungsorte (Küche, Bad, Sanitärraum) 3. bis 4. Stockwerk	HS
HERMANN HAGSPIEL Dipl. Ing. Architekt Steinbergweg 3 87435 Kempten		Tel. 0831 - 58122-0 Fax. 0831 - 58122-11 info@architekt-hagspiel.de www.architekt-hagspiel.de	

Schalltechnische Untersuchung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan W 60 - Sonnenstraße Ost  
der Stadt Füssen,  
Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit einer Tiefgarage  
---  
Geräuschimmissionen der Tiefgaragenrampen**

**Bericht Nr.:** 18.040.2/F

**Bericht vom:** 21.01.2019

**Auftraggeber:** Hubert Schmid Planungs GmbH  
Iglauer Straße 2  
87616 Marktoberdorf

**Sachbearbeiter:** Dipl.-Ing. (FH) K. Fischer

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Sachverhalt und Aufgabenstellung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundlagen der Untersuchung .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Beurteilungsgrundlage .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Maßgebliche Immissionsorte .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Geräuschemissionen der Tiefgaragenrampen .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Beurteilungspegel und Empfehlungen zur Bewältigung der Konfliktsituation</b>	<b>7</b>
6.1	Offene TG-Rampen .....	7
6.2	Einhausung der TG-Rampen (Rampenhaus) .....	8
6.3	Passive Schallschutzmaßnahmen bei Haus E .....	8
6.4	Schalltechnische Empfehlungen .....	9
<b>7</b>	<b>Empfehlungen für die Planzeichnung, die Satzung und die Begründung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>9</b>
7.1	Planzeichnung .....	9
7.2	Satzung .....	9
7.3	Begründung .....	10

## Anlagen

## 1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

Die Stadt Füssen stellt für den Bereich der ehemaligen Guggemoswiese, Grundstück Fl.Nr. 767, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „W 60 - Sonnenstraße Ost“ auf. Als Art der baulichen Nutzung soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die örtliche Lage der geplanten fünf Mehrfamilienhäuser kann den Planunterlagen der Anlagen 1, 2 und 6 entnommen werden.

Im Untergeschoss der fünf Mehrfamilienhäuser ist nach /1/ eine Tiefgarage mit 124 Pkw-Stellplätzen vorgesehen. Die Tiefgarage wird über eine westliche Zufahrtsrampe in unmittelbarer Nähe zur Sonnenstraße sowie eine östliche Ausfahrtsrampe - ca. 46 m westlich der im Osten verlaufenden Glückstraße - an das Straßennetz angebunden. Die Rampen werden voraussichtlich eine Neigung von jeweils 15 % aufweisen.

Rechtskräftige Bebauungspläne für die unmittelbar nördlich und südlich an das Plangebiet anschließenden Bereiche sind nicht vorhanden. Gleiches gilt für die bebauten Bereiche westlich der Sonnenstraße und östlich der Glückstraße. Den im Nahbereich der beiden Rampen gelegenen bebauten Bereichen wird aufgrund der tatsächlichen Nutzung die Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebiets (WA) zugeordnet.

Im Auftrag der Fa. Hubert Schmid Planungs GmbH sollten die vom Ein- und Ausfahrtsverkehr der Tiefgarage an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen zu erwartenden Geräuschimmissionen ermittelt, anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm beurteilt und erforderlichenfalls Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen werden.

## 2 Grundlagen der Untersuchung

- /1/ Entwurf „Vorhabenbezogener Bebauungsplan W 60 - Sonnenstraße Ost, Stadt Füssen“, Planzeichnung M 1:1000 vom 07.12.2018, Plan Nr. E4b-d des Architekturbüros Dip. Ing. Architekt BDA Franz Arnold, Memmingen
- /2/ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm, vom 26.08.1998, GMBI S. 503
- /3/ DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" mit Beiblatt 1 zu DIN 18005, "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung"
- /4/ Parkplatzlärmstudie 6. überarbeitete Auflage, Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibushöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, August 2007
- /5/ Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90, Der Bundesminister für Verkehr, Ausgabe 1990
- /6/ Stadt Füssen, Landkreis Ostallgäu, Bebauungsplan W 43 – Ottostraße, Bahnhofstraße in der Fassung vom 06.12.2005
- /7/ Vorentwurfsplanung Plan-Nr. 171205\_V\_05 AR\_VE\_GRU\_A-E\_E00 des Büros Hermann Hagspiel Grundriss EG und 1.OG vom 06.12.2017

## 3 Beurteilungsgrundlage

Die schalltechnische Beurteilung der Geräuschimmissionen der TG-Rampen erfolgt nach den Regelungen der TA Lärm /2/. Nach der TA Lärm sind immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche vermieden und nach dem Stand der Lärmschutztechnik unvermeidbare Einwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Konkretisiert wird diese Vorgabe durch die Immissionsrichtwerte (IRW) dieses Regelwerks. Diese betragen in

allgemeinen Wohngebieten (WA)	tagsüber	55 dB(A),	sowie in
	nachts	40 dB(A)	
Mischgebieten (MI)	tagsüber	60 dB(A) und	
	nachts	45 dB(A).	

Der Tagzeitraum erstreckt sich von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Während der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr gelten die Richtwerte für die jeweils lauteste, volle Stunde.

Einzelne Geräuschspitzen dürfen die genannten Immissionsrichtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

In dem bei der schalltechnischen Beurteilung von Bauleitplänen anzuwendenden Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“ /3/ sind allgemeinen Wohngebieten Orientierungswerte (OW) für die Beurteilungspegel (Gewerbelärm) zugeordnet, welche in ihrer Höhe mit den o.g. Immissionsrichtwerten überein stimmen.

Diese vorgenannten Immissionsricht- bzw. Orientierungswerte werden hier für die Beurteilung der Geräusche der Tiefgarage bzw. deren Rampen (Anlage im Sinne von § 22 ff. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) herangezogen.

#### **4 Maßgebliche Immissionsorte**

Die Geräuschemissionen der Tiefgaragenrampen werden sowohl an den vom Lärm am stärksten betroffenen Aufenthaltsraumfenstern der geplanten Häuser A, D und E (siehe Anlage 1) als auch an außerhalb des Plangebietes gelegenen Aufenthaltsraumfenstern ermittelt. Die Berechnungen erfolgen jeweils für Fenster im 1.OG.

Die maßgeblichen Immissionsorte der beiden Rampen sind im Lageplan der Anlage 1 sowie den Emissionsquellenplänen der Anlagen 2 und 6 markiert und beschriftet.

#### **5 Geräuschemissionen der Tiefgaragenrampen**

Die Zu- und Ausfahrtswege der Tiefgarage mit 124 Stellplätzen sind im Lage- und Emissionsquellenplan der Anlage 2 mit blau gefetteten Linien gekennzeichnet und beschriftet. Die Berechnung und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen erfolgt nach den grundsätzlichen Regelungen der TA Lärm /2/ mit begleitendem Regelwerk. Zur konkreten Ermittlung der Geräuschemissionen der Tiefgaragenrampen mit geöffnetem Garagentor und der Fahrwege wird die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt /4/ in Verbindung mit den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90 /5/ (siehe hierzu auch Anlage 9) herangezogen. Für die im Plangebiet zu erwartenden beiden Rampen werden die in der folgenden Tabelle 1 angegebenen Ansätze getroffen.

Tabelle 1: Stellplatzzahlen und Bewegungshäufigkeiten der Tiefgaragenzufahrten

Tiefgarage, Zufahrt	Anzahl der Pkw- TG- Stellplätze	Kfz-Bewegungen pro Stellplatz und Stunde <sup>1)</sup> [Kfz/Stellpl. u. h]			alle Fahrzeugbewegungen pro Stunde [Kfz/h]		
		tagsüber (06-22 Uhr)	nachts (22-06 Uhr)	nachts (ungün- stigste Std.)	tagsüber (06-22 Uhr)	nachts (22-06 Uhr)	nachts (ungün- stigste Std.)
		West, Zufahrt Sonnenstr.	124	0,075	0,012	0,054	9,3
Ost, Ausfahrt Glückstr.	124	0,008	0,036		9,3	1,0	5 <sup>1) 2)</sup>

<sup>1)</sup> TG-Stellplätzen von Wohnanlagen nach /4/, Aufteilung der dort angegebenen Bewegungshäufigkeiten (tags: 0,15, nachts: 0,02 bzw. 0,09) auf die Zu- und die Ausfahrt tags zu 50% / 50% und nachts zu 60% / 40%

<sup>2)</sup> in der vollen Nachtstunde aufgerundet auf ganze Bewegungen

Unter Ansatz der o.g. Frequentierungen, einer Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h, einer Steigung von 15% bei beiden Rampen sowie von asphaltierten Fahrbahnen berechnen sich die in Tabelle 2 angegebenen längen- und beurteilungszeitbezogenen Schallleistungspegel  $L_{WA',r}$  der Fahrwege (in Anlage 2 und 6 blau gefettete Linien) für die beiden maßgeblichen Beurteilungszeiträume tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (ungünstigste volle Nachtstunde).

Tabelle 2: Geräuschemissionen der TG-Zufahrtsrampen, längen- und beurteilungszeitbezogene Schallleistungspegel  $L_{WA',r}$

Tiefgarage, Zufahrt	$L_{WA',r}$ [dB(A)]	
	tagsüber (06-22 Uhr)	nachts (ungünstigste Std.)
West, Rampenbereich mit 15 % Neigung	63,3	62,2
West, außerhalb der Rampe, Neigung <5 %	57,3	56,2
Ost, Rampenbereich mit 15 % Neigung	63,3	60,7
Ost, außerhalb der Rampe, Neigung <5 %	57,3	54,7

Die Fahrwege werden als Linienschallquellen zwischen den Einfahrtstoren der Garagen und den öffentlichen Straßen generiert, wobei die Quellen noch über eine Länge von 3,5 m in die öffentlichen Straße hineinreichen (Fahrzeuge dann vollständig außerhalb des Grundstückes).

Für die Geräuschabstrahlung der Einfahrtstore berechnen sich nach Abschnitt 8.3.2 der Parkplatzlärmstudie mit den o.g. Frequentierungen und einer Öffnungsfläche von jeweils rd. 7 m<sup>2</sup> die in Tabelle 3 angegebenen flächen- und beurteilungszeitbezogenen Schallleistungspegel  $L_{WA'',r}$ . Nach der Studie /4/ ist bei „offenen“ Tiefgaragenrampen, bei welchen sich das Garagentor am Fuß der Rampe befindet, die Schallabstrahlung über das geöffnete Garagentor gegenüber dem Fahrgeräusch auf der Rampe vernachlässigbar.

**Tabelle 3:** Geräuschemissionen der TG-Einfahrtstore, flächen- und beurteilungszeitbezogene Schallleistungspegel  $L_{WA'',r}$

Tiefgarage Zu- und Ausfahrt	$L_{WA'',r}$ [dB(A)]	
	tagsüber (06-22 Uhr)	nachts (ungünstigste Std.)
West	59,7	58,5
Ost	59,7	57,0

Die Emissionskennwerte sind dem Datensatz der Anlage 3 zu entnehmen. Die Richtwirkung der von den Toröffnungen abgestrahlten Geräusche wird bei „geschlossenen“ Rampen (Rampe eingehaust) entsprechend der Angabe der Studie /4/ berücksichtigt.

Nach dieser Studie können für eine Berücksichtigung von kurzzeitigen Geräuschspitzen aus dem Zu- und Abfahrtsverkehr bei „offenen“ (nicht eingehaust) bzw. „geschlossenen“ Rampen folgende Schallleistungspegel den Berechnungen zugrunde gelegt werden:

offene Rampe, Rampenbereich  $L_{WA,max} = 94$  dB(A),

geschlossene Rampe, vor Garagentor  $L_{WA,max} = 88$  dB(A).

## 6 Beurteilungspegel und Empfehlungen zur Bewältigung der Konfliktsituation

### 6.1 Offene TG-Rampen

Anlage 2 enthält für die vorliegende Planung (ohne Rampenhaus) Tabellen mit den zu erwartenden Beurteilungspegeln für den Tag- und den Nachtzeitraum (lauteste Stunde). Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von tags/nachts 55/40 dB(A) (WA) sind in der Tabelle durch rote Farbmarker gekennzeichnet. Berechnungsprotokolle sind als Anlage 4 und 5 beigelegt.

Der Beurteilungspegeltabelle kann entnommen werden, dass an den Häusern A, D und E des Plangebietes sowie am bestehenden Gebäude des Grundstücks Fl.Nr. 766/5 (IO2) geringe bis erhebliche Überschreitungen des Nacht-IRW zu erwarten sind. Im Tagzeitraum wird der IRW erheblich unterschritten.

## **6.2 Einhausung der TG-Rampen (Rampenhaus)**

Anlage 6 gibt die Situation bei Errichtung von fugendichten Rampenhäusern wieder.

In den Pegeltabellen der Anlage 6 sind die zu erwartenden Beurteilungspegel angegeben (Berechnungsprotokolle siehe Anlage 7 und 8). Eine geringe Überschreitung des Nacht-IRW in Höhe von gerundet 2 dB(A) ist an der Westseite von Haus E (Fenster des Elternschlafzimmers, an der Nordfassade befinden sich nach /7/ keine Aufenthaltsraumfenster) zu erwarten. Hier sollten zur Bewältigung der Konfliktsituation weitergehende Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden.

## **6.3 Passive Schallschutzmaßnahmen bei Haus E**

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Schallschutzwand sind bei der vorliegenden Planung mit Pkw-Stellplätzen und der dargestellten Feuerwehrezufahrt nicht möglich. Somit verbleiben nur noch passive Maßnahmen zur Bewältigung der Konfliktsituation am Haus E. Üblicherweise werden passive Maßnahmen im Bereich des Anlagenlärms, der nach TA Lärm zu beurteilen ist, nicht angewandt. Da es sich im vorliegenden Fall um Geräusche im Zusammenhang mit der Nutzung der Wohnanlage zugeordneten Tiefgarage handelt, erachten wir hier passive Maßnahmen jedoch als abwägungsfähig.

In der Satzung des Bebauungsplanes sollte dann festgesetzt werden, dass Schlaf- und Kinderzimmer mit zum Lüften erforderlichen Fenstern an der Nordfassade sowie der Westfassade von Haus E mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden, so dass eine ausreichende Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt ist (Anmerkung: An der Nordfassade sind nach der vorliegenden Planung /7/ derzeit keine Aufenthaltsraumfenster geplant) .

In jüngster Zeit haben sich die sog. „Hamburger Fenster“ als passive Schallschutzmaßnahme etabliert. Hierbei handelt es sich im Prinzip um ein Kastenfenster, dessen äußere und innerer Ebenen versetzt geöffnet werden können. Sie weisen auch im Zustand mit gekippten Fensterflügeln eine hohe Schalldämmung auf. Alternativ zur Ausstattung der o.g. Räume mit zusätzlichen Lüftungsanlagen ist der Einbau von Hamburger Fenstern möglich.

#### **6.4 Schalltechnische Empfehlungen**

Zur Sicherstellung der Nachtruhe im Bereich der Wohnnutzungen des Plangebietes empfehlen wir, die TG-Rampen möglichst weitgehend fugendicht einzuhausen. Ein schließbares Garagentor sollte auf TG-Niveau angebracht werden, so dass vor dem Tor wartende Fahrzeuge innerhalb der Einhausung stehen. Die Innenwände der Einhausung sollten schallabsorbierend sowie die Abdeckung der Regenrinne lärmarm ausgeführt werden. Eine lärmarme Ausführung der Regenrinne liegt z.B. dann vor, wenn die Abdeckung in Form von verschraubten Gusseisenplatten gefertigt ist.

### **7 Empfehlungen für die Planzeichnung, die Satzung und die Begründung des Bebauungsplanes**

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse schlagen wir vor, die Planzeichnung wie folgt zu gestalten und die folgenden textlichen Festsetzungen in die Satzung bzw. Formulierungen in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen:

#### **7.1 Planzeichnung**

In der Planzeichnung sollten Tiefgaragenrampen mit Einhausungen wie im vorliegenden Bericht beschrieben dargestellt werden.

#### **7.2 Satzung**

*Zur Minimierung der Geräuscheinwirkungen des Verkehrs der Tiefgaragenrampen sind die Rampen möglichst weitgehend fugendicht einzuhausen. Die Tiefgaragentore sind auf dem Höhenniveau der Tiefgaragen anzuordnen.*

*Die Innenwände der Einhausungen sind schallabsorbierend auszuführen bzw. zu verkleiden. Die Abdeckungen der Regenrinnen müssen lärmarm sein*

Hinweis:

*Eine lärmarme Ausführung der Regenrinne liegt z.B. dann vor, wenn die Abdeckung in Form von verschraubten Gusseisenplatten gefertigt ist.*

*Bei Haus E sind Schlaf- und Kinderzimmer mit zum Lüften erforderlichen Fenstern an der Nord- und der Westfassade mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine ausreichende Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt ist. Die Lüftungseinrichtungen müssen schallgedämpft bzw. mit Schalldämpferstrecken versehen sein.*

*Alternativ hierzu können die Fenster als sog. „Hamburger Fenster“ ausgeführt werden.*

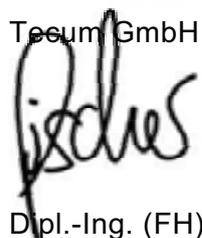
Hinweis:

*Beim sog. Hamburger Fenster handelt es sich vom Aufbau her um ein Kastenfenster, dessen äußere und innere Ebene versetzt geöffnet werden kann und welches auch im Zustand mit gekippten Fensterflügeln durch zusätzliche Maßnahmen eine hohe Schalldämmung aufweist.*

### **7.3 Begründung**

*Zur Überprüfung der schalltechnischen Verträglichkeit der Geräusche des Verkehrs der Tiefgaragenzufahrten mit der geplanten sowie der vorhandenen Wohnbebauung wurde durch das Ingenieurbüro Tecum GmbH in Kempten die schalltechnische Untersuchung Nr. 18.040.2/F vom 21.01.2019 erstellt. Der Bericht wird zum Bestandteil der vorliegenden Begründung erklärt.*

Tecum GmbH



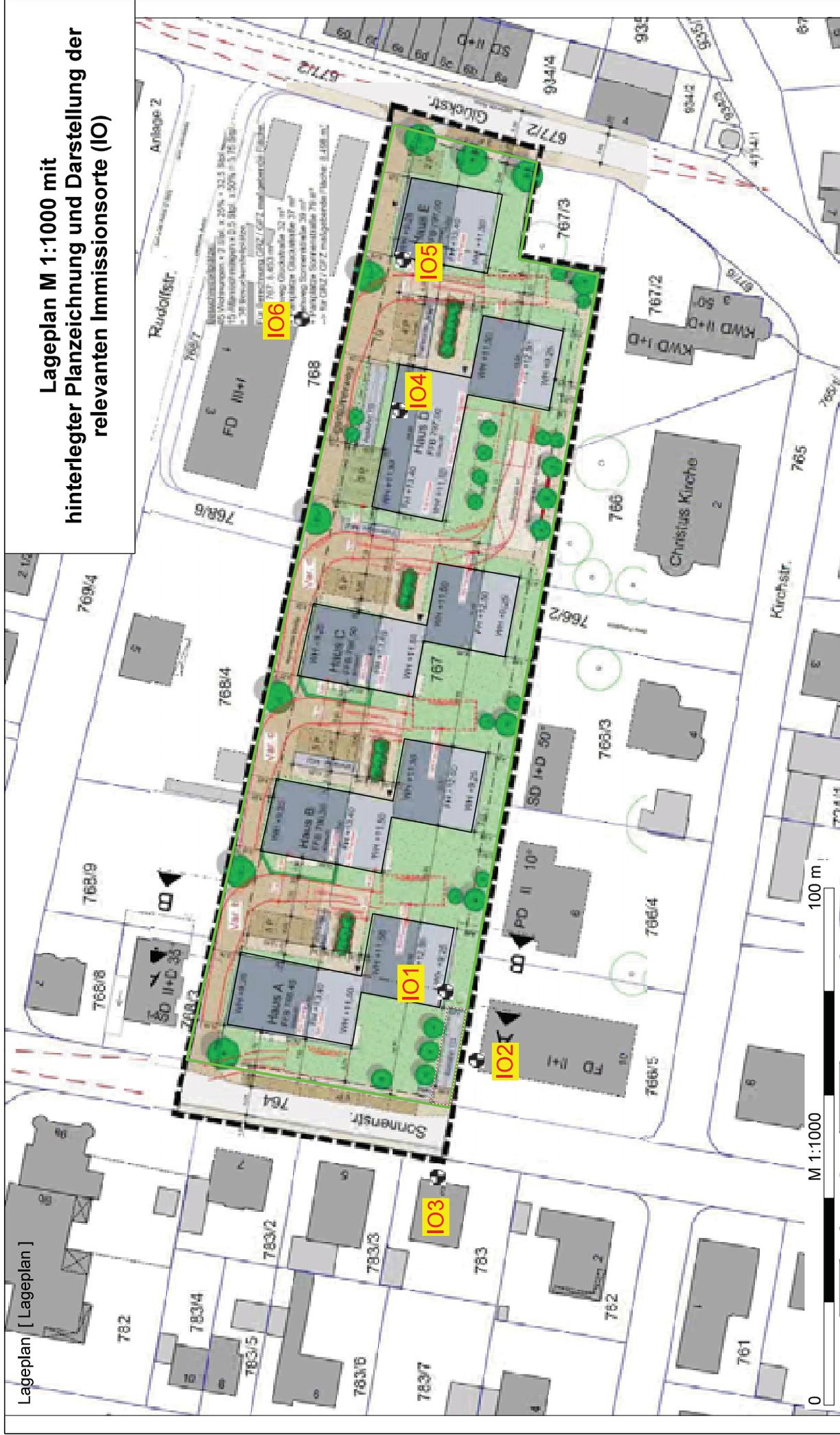
Dipl.-Ing. (FH) K. Fischer

**Verzeichnis der Anlagen**

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Anzahl der Blätter</b>
1	Lageplan M 1:1000	1
2	Emissionsquellenplan TG West und Ost offene Rampe	1
3	Datensatz	1
4	Berechnungsprotokoll Tag, offene Rampe	2
5	Berechnungsprotokoll Nacht, offene Rampe	2
6	Emissionsquellenplan TG West und Ost mit Rampenhaus	1
7	Berechnungsprotokoll Tag, mit Rampenhaus	2
8	Berechnungsprotokoll Nacht, mit Rampenhaus	2
9	Ermittlung der Emissionen eines Parkplatzes nach der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt	1

Lageplan [ Lageplan ]

Lageplan M 1:1000 mit  
hinterlegter Planzeichnung und Darstellung der  
relevanten Immissionsorte (IO)



Proj.: 18.040.2/F  
Dat.: 21.01.2019

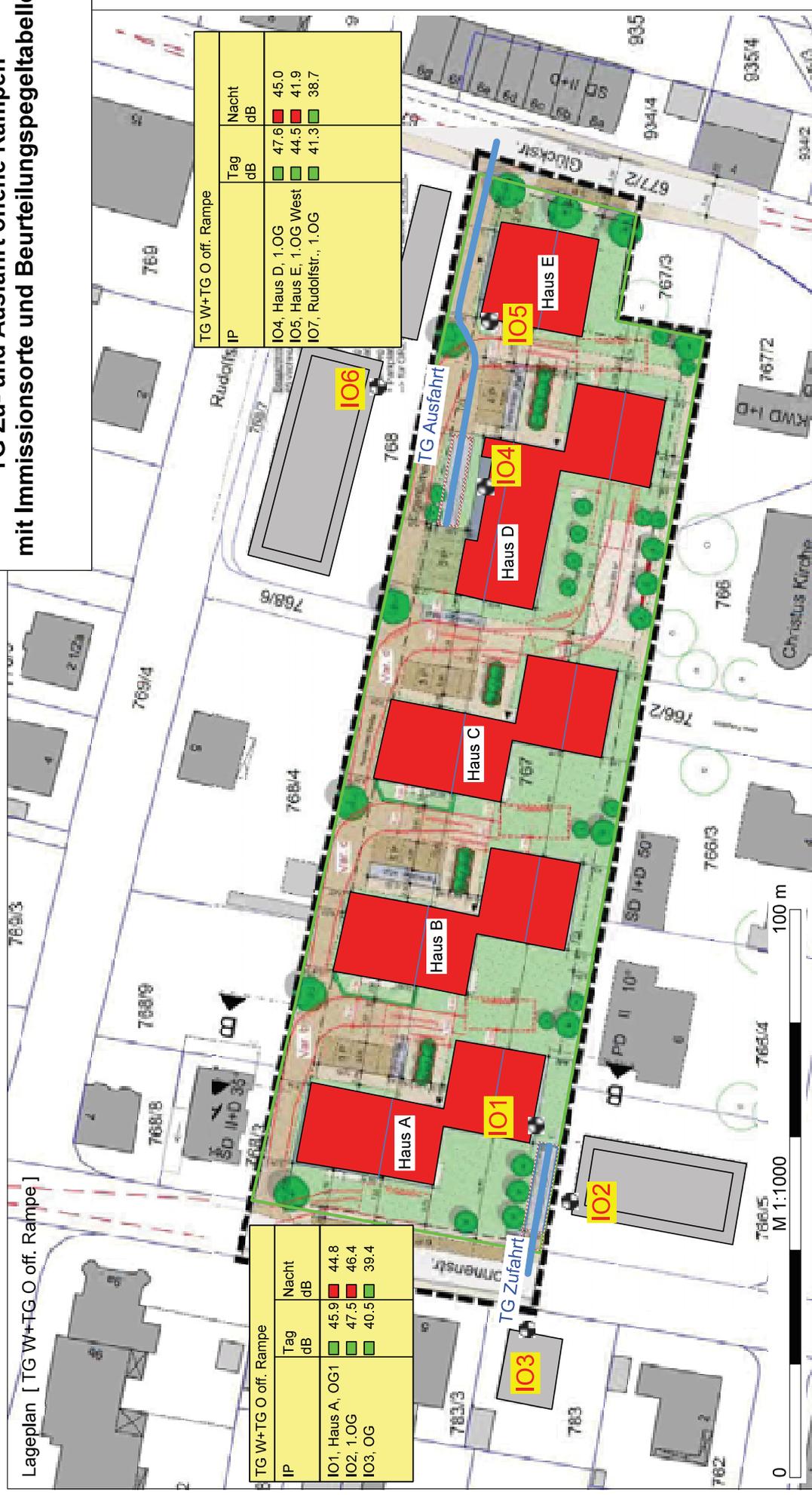
Hubert Schmid Planungs GmbH,  
Neubau von MFH mit Tiefgaragen auf der "Guggemoswiese" in Füssen

Anlage: 1  
Blatt: 1



**Emissionsquellenplan M 1:1000**  
**TG Zu- und Ausfahrt offene Rampen**  
**mit Immissionsorte und Beurteilungstabellen**

Lageplan [TG W+TG O off. Rampe]



TG W+TG O off. Rampe			
IP	Tag dB	Nacht dB	
IO1, Haus A, OG1	45.9	44.8	
IO2, 1.OG	47.5	46.4	
IO3, OG	40.5	39.4	

TG W+TG O off. Rampe			
IP	Tag dB	Nacht dB	
IO4, Haus D, 1.OG	47.6	45.0	
IO5, Haus E, 1.OG West	44.5	41.9	
IO7, Rudolfstr., 1.OG	41.3	38.7	

Proj.: 18.040.2/F  
 Dat.: 21.01.2019

**Hubert Schmid Planungs GmbH,**  
**Neubau von MFH mit Tiefgaragen auf der "Guggemoswiese" in Füssen**

Anlage: 2  
 Blatt: 1



Arbeitsbereich										
x min /m	x max /m	y min /m	y max /m	z min /m	z max /m	z1 /m	z2 /m	z3 /m	z4 /m	
4368350,00	4368980,00	5285050,00	5285640,00	-20,00	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

Immissionspunkt										Datensatz
Element	Bezeichnung	Elementgruppe	ZA	Nutzung		Richtwerte /dB(A)				
						Tag	Nacht			
IPkt001	IO1, Haus A, OG1	IO TG West	0	---		55,4	40,5			
IPkt005	IO2, 1.OG	IO TG West	0	---		55,5	40,5			
IPkt006	IO3, OG	IO TG West	0	---		55,5	40,5			
IPkt013	IO4, Haus D, 1.OG	IO TG2	0	---		55,5	40,5			
IPkt010	IO5, Haus E, 1.OG We	IO TG2	0	---		55,5	40,5			
IPkt019	IO7, Rudolfstr., 1.O	IO TG2	0	---		55,5	40,5			

Pegeltabelle						Datensatz
Element	Bezeichnung	Elementgruppe	ZA	Länge /m	(Netto-) Fläche /m²	
PegT003	PegL*	TG West Einhausung	0	50,41	0,00	
PegT004	PegL*	TG Ost Einhausung	0	66,89	0,00	

Linien-SQ /ISO 9613											Datensatz
Element	Bezeichnung	Elementgruppe	ZA	hohe Quelle	Länge /m	D0 /dB	Spektrum	Emiss.-Variante	Lw' /dB(A)	Lw /dB(A)	
LIQI008	TG West Zuf. <5% Neig	TG West Einhausung	0	Nein	7,44	0,0	A-Pegel	Tag Nacht	57,3 56,2	66,0 64,9	
LIQI007	TG Ost Ausfahrt <5%	TG Ost Einhausung	0	Nein	53,26	0,0	A-Pegel	Tag Nacht	57,3 54,7	74,6 72,0	

Linien-SQ /ISO 9613											Datensatz
Element	Bezeichnung	Emiss.-Var.									
LIQI008	TG West Zuf. <5% Neig	Tag	Emission /dB(A)	57,3							
			Dämmwert /dB								
			Zuschlag /dB								
			Lw' /dB(A)	57,3							
LIQI007	TG Ost Ausfahrt <5%	Tag	Emission /dB(A)	57,3							
			Dämmwert /dB								
			Zuschlag /dB								
			Lw' /dB(A)	57,3							

Linien-SQ /ISO 9613											Datensatz
Element	Bezeichnung	Emiss.-Var.									
LIQI008	TG West Zuf. <5% Neig	Nacht	Emission /dB(A)	56,2							
			Dämmwert /dB								
			Zuschlag /dB								
			Lw' /dB(A)	56,2							
LIQI007	TG Ost Ausfahrt <5%	Nacht	Emission /dB(A)	54,7							
			Dämmwert /dB								
			Zuschlag /dB								
			Lw' /dB(A)	54,7							

Flächen-SQ /ISO 9613											Datensatz
Element	Bezeichnung	Elementgruppe	ZA	hohe Quelle	(Netto-) Fläche /m²	D0 /dB	Spektrum	Emiss.-Variante	Lw" /dB(A)	Lw /dB(A)	
FLQI002	TG West Tor	TG West Einhausung	0	Nein	7,19	3,0	A-Pegel	Tag Nacht	59,7 58,5	68,3 67,1	
FLQI003	TG Ost Tor oben	TG Ost Einhausung	0	Nein	7,00	3,0	A-Pegel	Tag Nacht	59,7 57,0	68,2 65,5	

Flächen-SQ /ISO 9613											Datensatz
Element	Bezeichnung	Emiss.-Var.									
FLQI002	TG West Tor	Tag	Emission /dB(A)	59,7							
			Dämmwert /dB								
			Zuschlag /dB								
			Lw" /dB(A)	59,7							
FLQI003	TG Ost Tor oben	Tag	Emission /dB(A)	59,7							
			Dämmwert /dB								
			Zuschlag /dB								
			Lw" /dB(A)	59,7							

Flächen-SQ /ISO 9613											Datensatz
Element	Bezeichnung	Emiss.-Var.									
FLQI002	TG West Tor	Nacht	Emission /dB(A)	58,5							
			Dämmwert /dB								
			Zuschlag /dB								
			Lw" /dB(A)	58,5							
FLQI003	TG Ost Tor oben	Nacht	Emission /dB(A)	57,0							
			Dämmwert /dB								
			Zuschlag /dB								
			Lw" /dB(A)	57,0							

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: IO1, Haus A, OG1 X = 4368581,92 Y = 5285279,48 Variante: TG W+TG O off. Rampe	Emissionsvariante: Tag Z = 5,50
-----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------

Elementtyp: Linienschallquelle (ISO 9613)															
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613															
LFT = Lw + Dc - Adiv - Aatm - Agr - Afol - Ahous - Abar - Cmet															
Element	Bezeichnung	ξ / m	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahous / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LFT / dB	LFT / dB(A)	LAT ges / dB(A)
LIQI001	TG West Zuf. <5%Neig	66,0	66,0	3,0		38,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	30,7	
	TG West Zuf. <5%Neig / Refl		70,2	3,0		41,1	0,1	0,4	0,0	0,0	2,4	0,0		28,4	
LIQI002	TG West Rampe 15%	75,2	75,2	2,8		32,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	45,1	
	TG West Rampe 15% / Refl		78,9	3,0		38,2	0,0	0,1	0,0	0,0	6,9	0,0		36,2	
LIQI004	TG West Zuf. <5%Neig	74,5	74,5	3,0		54,3	0,3	4,0	0,0	0,0	20,6	0,0		-1,7	
	TG West Zuf. <5%Neig / Refl		71,9	3,0		54,6	0,3	4,0	0,0	0,0	21,0	0,0		-4,9	
LIQI005	TG Ost Rampe 15%	75,2	75,2	3,0		52,2	0,2	4,0	0,0	0,0	20,9	0,0		0,9	
	TG Ost Rampe 15% / Refl		75,3	3,0		55,6	0,3	4,3	0,0	0,0	20,7	0,0		-2,6	
															45,9

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: IO2, 1.OG X = 4368568,58 Y = 5285273,59 Variante: TG W+TG O off. Rampe	Emissionsvariante: Tag Z = 5,00
-----------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------

Elementtyp: Linienschallquelle (ISO 9613)															
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613															
LFT = Lw + Dc - Adiv - Aatm - Agr - Afol - Ahous - Abar - Cmet															
Element	Bezeichnung	ξ / m	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahous / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LFT / dB	LFT / dB(A)	LAT ges / dB(A)
LIQI001	TG West Zuf. <5%Neig	66,0	66,0	2,9		32,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	36,3	
	TG West Zuf. <5%Neig / Refl		65,0	3,0		42,7	0,1	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0		24,0	
LIQI002	TG West Rampe 15%	75,2	75,2	2,7		29,5	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	47,0	
	TG West Rampe 15% / Refl		78,0	3,0		43,9	0,1	2,3	0,0	0,0	12,8	0,0		29,7	
LIQI004	TG West Zuf. <5%Neig	74,5	74,5	3,0		55,1	0,3	4,1	0,0	0,0	18,7	0,0		-0,7	
	TG West Zuf. <5%Neig / Refl		73,0	3,0		55,3	0,3	4,2	0,0	0,0	18,4	0,0		-2,3	
LIQI005	TG Ost Rampe 15%	75,2	75,2	3,0		53,2	0,2	4,2	0,0	0,0	20,7	0,0		-0,1	
	TG Ost Rampe 15% / Refl		76,4	3,0		55,7	0,3	4,4	0,0	0,0	18,6	0,0		0,8	
															47,5

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: IO3, OG X = 4368546,06 Y = 5285281,04 Variante: TG W+TG O off. Rampe	Emissionsvariante: Tag Z = 5,00
-----------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------

Elementtyp: Linienschallquelle (ISO 9613)															
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613															
LFT = Lw + Dc - Adiv - Aatm - Agr - Afol - Ahous - Abar - Cmet															
Element	Bezeichnung	ξ / m	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahous / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LFT / dB	LFT / dB(A)	LAT ges / dB(A)
LIQI001	TG West Zuf. <5%Neig	66,0	66,0	2,9		34,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	34,8	
LIQI002	TG West Rampe 15%	75,2	75,2	3,0		39,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0		38,4	
	TG West Rampe 15% / Refl		71,8	3,0		42,5	0,1	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0		30,5	
LIQI004	TG West Zuf. <5%Neig	74,5	74,6	3,0		56,2	0,3	4,2	0,0	0,0	18,2	0,0		-1,3	
	TG West Zuf. <5%Neig / Refl		69,7	3,0		56,6	0,4	4,3	0,0	0,0	18,6	0,0		-7,0	
LIQI005	TG Ost Rampe 15%	75,2	75,2	3,0		54,5	0,3	4,3	0,0	0,0	20,5	0,0		-1,3	
	TG Ost Rampe 15% / Refl		75,2	3,0		57,3	0,4	4,4	0,0	0,0	18,1	0,0		-2,0	
															40,5

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: IO4, Haus D, 1.OG X = 4368694,16 Y = 5285288,29 Variante: TG W+TG O off. Rampe	Emissionsvariante: Tag Z = 5,00
-----------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------

Elementtyp: Linienschallquelle (ISO 9613)															
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613															
LFT = Lw + Dc - Adiv - Aatm - Agr - Afol - Ahous - Abar - Cmet															
Element	Bezeichnung	ξ / m	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahous / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LFT / dB	LFT / dB(A)	LAT ges / dB(A)
LIQI001	TG West Zuf. <5%Neig	66,0	66,0	3,0		53,6	0,3	4,0	0,0	0,0	20,7	0,0		-9,6	
	TG West Zuf. <5%Neig / Refl		66,0	3,0		56,7	0,4	4,3	0,0	0,0	20,7	0,0		-13,0	
LIQI002	TG West Rampe 15%	75,2	75,2	3,0		52,9	0,2	4,2	0,0	0,0	20,7	0,0		0,3	
	TG West Rampe 15% / Refl		75,2	3,0		56,1	0,3	4,4	0,0	0,0	20,6	0,0		-3,2	
LIQI004	TG West Zuf. <5%Neig	74,5	74,6	2,9		36,5	0,0	0,1	0,0	0,0	1,2	0,0		37,1	
	TG West Zuf. <5%Neig / Refl		77,2	3,0		43,7	0,1	1,6	0,0	0,0	5,5	0,0		27,2	
LIQI005	TG Ost Rampe 15%	75,2	75,2	2,7		30,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0		47,1	
	TG Ost Rampe 15% / Refl		80,5	3,0		43,3	0,1	1,8	0,0	0,0	7,7	0,0		28,0	
															47,6

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: IO5, Haus E, 1.OG We X = 4368723,29 Y = 5285287,60 Variante: TG W+TG O off. Rampe	Emissionsvariante: Tag Z = 5,00
-----------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------

Tecum GmbH

Hubert Schmid Planungs GmbH

Anlage 4

Projekt: 18.040.2/F

Neubau von MFH mit Tiefgaragen

Blatt: 2

Datum: 21.01.2019

auf der "Guggemoswiese" in Füssen

Elementtyp: Linienschallquelle (ISO 9613)															
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613															
Element	Bezeichnung	$\xi$ / m	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahaus / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LfT / dB	LfT / dB(A)	LAT ges / dB(A)
LIQI001	TG West Zuf. <5%Neig		66,0	3,0		55,3	0,3	4,2	0,0	0,0	19,2	0,0		-10,0	
LIQI002	TG West Rampe 15%		75,2	3,0		54,7	0,3	4,3	0,0	0,0	20,5	0,0		-1,5	
LIQI004	TG West Zuf. <5%Neig		74,6	2,7		30,4	0,0	0,0	0,0	0,0	1,6	0,0		43,8	
	TG West Zuf. <5%Neig / Refl		74,5	3,0		44,0	0,1	0,7	0,0	0,0	2,5	0,0		29,7	
LIQI005	TG Ost Rampe 15%		75,2	3,0		40,3	0,1	0,8	0,0	0,0	2,5	0,0		34,5	
	TG Ost Rampe 15% / Refl		79,6	3,0		48,1	0,1	3,2	0,0	0,0	9,0	0,0		25,2	
<b>44,5</b>															

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: IO6, Rudolfstr., 1.O X = 4368711,81 Y = 5285307,08 Variante: TG W+TG O off. Rampe	Emissionsvariante: Tag Z = 5,00
-----------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------

Elementtyp: Linienschallquelle (ISO 9613)															
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613															
Element	Bezeichnung	$\xi$ / m	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahaus / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LfT / dB	LfT / dB(A)	LAT ges / dB(A)
LIQI001	TG West Zuf. <5%Neig		66,0	3,0		54,8	0,3	4,1	0,0	0,0	18,5	0,0		-8,6	
	TG West Zuf. <5%Neig / Refl		65,0	3,0		54,9	0,3	4,1	0,0	0,0	20,9	0,0		-12,2	
LIQI002	TG West Rampe 15%		75,2	3,0		54,2	0,3	4,3	0,0	0,0	20,3	0,0		-0,8	
	TG West Rampe 15% / Refl		74,2	3,0		54,3	0,3	4,3	0,0	0,0	20,7	0,0		-2,3	
LIQI004	TG West Zuf. <5%Neig		74,6	2,9		37,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,7	0,0		38,7	
	TG West Zuf. <5%Neig / Refl		74,7	3,0		42,7	0,1	1,0	0,0	0,0	5,2	0,0		31,6	
LIQI005	TG Ost Rampe 15%		75,2	3,0		37,3	0,0	0,1	0,0	0,0	5,3	0,0		34,8	
	TG Ost Rampe 15% / Refl		77,1	3,0		39,7	0,1	0,4	0,0	0,0	7,7	0,0		31,9	
<b>41,3</b>															

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: IO1, Haus A, OG1 X = 4368581,92 Y = 5285279,48	Emissionsvariante: Nacht Z = 5,50
Variante: TG W+TG O off. Rampe		

Elementtyp: Linienschallquelle (ISO 9613)															
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613															
LFT = Lw + Dc - Adiv - Aatm - Agr - Afol - Ahous - Abar - Cmet															
Element	Bezeichnung	$\xi$ / m	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahous / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LFT / dB	LFT / dB(A)	LAT ges / dB(A)
LIQI001	TG West Zuf. <5%Neig	64,9	64,9	3,0		38,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		29,6	
	TG West Zuf. <5%Neig / Refl		69,1	3,0		41,1	0,1	0,4	0,0	0,0	2,4	0,0		27,3	
LIQI002	TG West Rampe 15%	74,1	74,1	2,8		32,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		44,0	
	TG West Rampe 15% / Refl		77,8	3,0		38,2	0,0	0,1	0,0	0,0	6,9	0,0		35,1	
LIQI004	TG West Zuf. <5%Neig	71,9	71,9	3,0		54,3	0,3	4,0	0,0	0,0	20,6	0,0		-4,3	
	TG West Zuf. <5%Neig / Refl		69,3	3,0		54,6	0,3	4,0	0,0	0,0	21,0	0,0		-7,5	
LIQI005	TG Ost Rampe 15%	72,6	72,6	3,0		52,2	0,2	4,0	0,0	0,0	20,9	0,0		-1,7	
	TG Ost Rampe 15% / Refl		72,7	3,0		55,6	0,3	4,3	0,0	0,0	20,7	0,0		-5,2	
															44,8

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: IO2, 1.OG X = 4368568,58 Y = 5285273,59	Emissionsvariante: Nacht Z = 5,00
Variante: TG W+TG O off. Rampe		

Elementtyp: Linienschallquelle (ISO 9613)															
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613															
LFT = Lw + Dc - Adiv - Aatm - Agr - Afol - Ahous - Abar - Cmet															
Element	Bezeichnung	$\xi$ / m	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahous / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LFT / dB	LFT / dB(A)	LAT ges / dB(A)
LIQI001	TG West Zuf. <5%Neig	64,9	64,9	2,9		32,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		35,2	
	TG West Zuf. <5%Neig / Refl		63,9	3,0		42,7	0,1	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0		22,9	
LIQI002	TG West Rampe 15%	74,1	74,1	2,7		29,5	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0		45,9	
	TG West Rampe 15% / Refl		76,9	3,0		43,9	0,1	2,3	0,0	0,0	12,8	0,0		28,6	
LIQI004	TG West Zuf. <5%Neig	71,9	71,9	3,0		55,1	0,3	4,1	0,0	0,0	18,7	0,0		-3,3	
	TG West Zuf. <5%Neig / Refl		70,4	3,0		55,3	0,3	4,2	0,0	0,0	18,4	0,0		-4,9	
LIQI005	TG Ost Rampe 15%	72,6	72,6	3,0		53,2	0,2	4,2	0,0	0,0	20,7	0,0		-2,7	
	TG Ost Rampe 15% / Refl		73,8	3,0		55,7	0,3	4,4	0,0	0,0	18,6	0,0		-1,8	
															46,4

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: IO3, OG X = 4368546,06 Y = 5285281,04	Emissionsvariante: Nacht Z = 5,00
Variante: TG W+TG O off. Rampe		

Elementtyp: Linienschallquelle (ISO 9613)															
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613															
LFT = Lw + Dc - Adiv - Aatm - Agr - Afol - Ahous - Abar - Cmet															
Element	Bezeichnung	$\xi$ / m	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahous / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LFT / dB	LFT / dB(A)	LAT ges / dB(A)
LIQI001	TG West Zuf. <5%Neig	64,9	64,9	2,9		34,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		33,7	
LIQI002	TG West Rampe 15%	74,1	74,1	3,0		39,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0		37,3	
	TG West Rampe 15% / Refl		70,7	3,0		42,5	0,1	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0		29,4	
LIQI004	TG West Zuf. <5%Neig	72,0	72,0	3,0		56,2	0,3	4,2	0,0	0,0	18,2	0,0		-3,9	
	TG West Zuf. <5%Neig / Refl		67,1	3,0		56,6	0,4	4,3	0,0	0,0	18,6	0,0		-9,6	
LIQI005	TG Ost Rampe 15%	72,6	72,6	3,0		54,5	0,3	4,3	0,0	0,0	20,5	0,0		-3,9	
	TG Ost Rampe 15% / Refl		72,6	3,0		57,3	0,4	4,4	0,0	0,0	18,1	0,0		-4,6	
															39,4

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: IO4, Haus D, 1.OG X = 4368694,16 Y = 5285288,29	Emissionsvariante: Nacht Z = 5,00
Variante: TG W+TG O off. Rampe		

Elementtyp: Linienschallquelle (ISO 9613)															
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613															
LFT = Lw + Dc - Adiv - Aatm - Agr - Afol - Ahous - Abar - Cmet															
Element	Bezeichnung	$\xi$ / m	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahous / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LFT / dB	LFT / dB(A)	LAT ges / dB(A)
LIQI001	TG West Zuf. <5%Neig	64,9	64,9	3,0		53,6	0,3	4,0	0,0	0,0	20,7	0,0		-10,7	
	TG West Zuf. <5%Neig / Refl		64,9	3,0		56,7	0,4	4,3	0,0	0,0	20,7	0,0		-14,1	
LIQI002	TG West Rampe 15%	74,1	74,1	3,0		52,9	0,2	4,2	0,0	0,0	20,7	0,0		-0,8	
	TG West Rampe 15% / Refl		74,1	3,0		56,1	0,3	4,4	0,0	0,0	20,6	0,0		-4,3	
LIQI004	TG West Zuf. <5%Neig	72,0	72,0	2,9		36,5	0,0	0,1	0,0	0,0	1,2	0,0		34,5	
	TG West Zuf. <5%Neig / Refl		74,6	3,0		43,7	0,1	1,6	0,0	0,0	5,5	0,0		24,6	
LIQI005	TG Ost Rampe 15%	72,6	72,6	2,7		30,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0		44,5	
	TG Ost Rampe 15% / Refl		77,9	3,0		43,3	0,1	1,8	0,0	0,0	7,7	0,0		25,4	
															45,0

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: IO5, Haus E, 1.OG We X = 4368723,29 Y = 5285287,60	Emissionsvariante: Nacht Z = 5,00
Variante: TG W+TG O off. Rampe		

Tecum GmbH

Hubert Schmid Planungs GmbH

Anlage 5

Projekt: 18.040.2/F

Neubau von MFH mit Tiefgaragen

Blatt: 2

Datum: 21.01.2019

auf der "Guggemoswiese" in Füssen

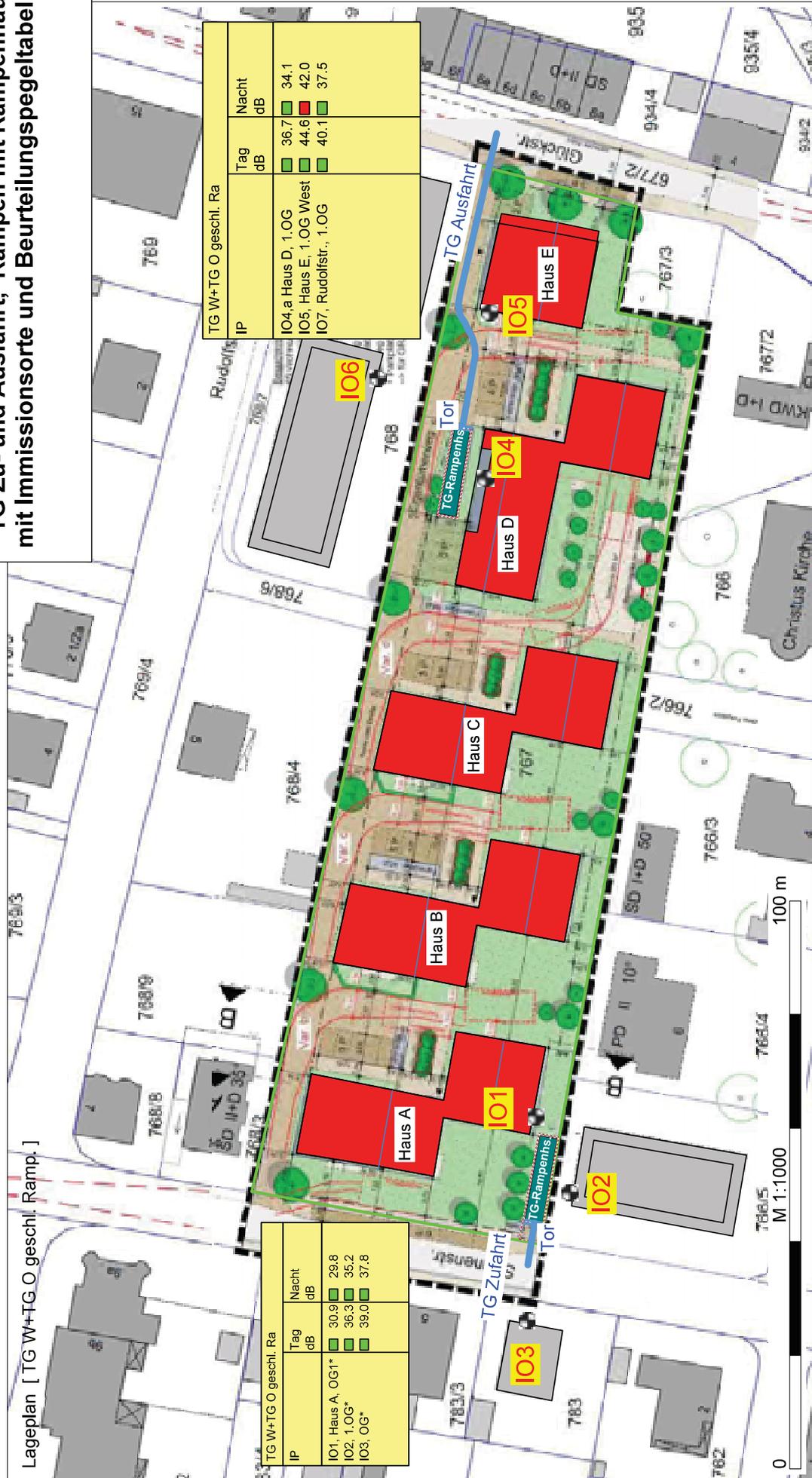
Elementtyp: Linienschallquelle (ISO 9613)															
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613															
Element	Bezeichnung	$\xi$ / m	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahaus / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LfT / dB	LfT / dB(A)	LAT ges / dB(A)
LIQI001	TG West Zuf. <5%Neig		64,9	3,0		55,3	0,3	4,2	0,0	0,0	19,2	0,0		-11,1	
LIQI002	TG West Rampe 15%		74,1	3,0		54,7	0,3	4,3	0,0	0,0	20,5	0,0		-2,6	
LIQI004	TG West Zuf. <5%Neig		72,0	2,7		30,4	0,0	0,0	0,0	0,0	1,6	0,0		41,2	
	TG West Zuf. <5%Neig / Refl		71,9	3,0		44,0	0,1	0,7	0,0	0,0	2,5	0,0		27,1	
LIQI005	TG Ost Rampe 15%		72,6	3,0		40,3	0,1	0,8	0,0	0,0	2,5	0,0		31,9	
	TG Ost Rampe 15% / Refl		77,0	3,0		48,1	0,1	3,2	0,0	0,0	9,0	0,0		22,6	
<b>41,9</b>															

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: IO6, Rudolfstr., 1.O X = 4368711,81 Y = 5285307,08 Variante: TG W+TG O off. Rampe	Emissionsvariante: Nacht Z = 5,00
-----------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

Elementtyp: Linienschallquelle (ISO 9613)															
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613															
Element	Bezeichnung	$\xi$ / m	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahaus / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LfT / dB	LfT / dB(A)	LAT ges / dB(A)
LIQI001	TG West Zuf. <5%Neig		64,9	3,0		54,8	0,3	4,1	0,0	0,0	18,5	0,0		-9,7	
	TG West Zuf. <5%Neig / Refl		63,9	3,0		54,9	0,3	4,1	0,0	0,0	20,9	0,0		-13,3	
LIQI002	TG West Rampe 15%		74,1	3,0		54,2	0,3	4,3	0,0	0,0	20,3	0,0		-1,9	
	TG West Rampe 15% / Refl		73,1	3,0		54,3	0,3	4,3	0,0	0,0	20,7	0,0		-3,4	
LIQI004	TG West Zuf. <5%Neig		72,0	2,9		37,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,7	0,0		36,1	
	TG West Zuf. <5%Neig / Refl		72,1	3,0		42,7	0,1	1,0	0,0	0,0	5,2	0,0		29,0	
LIQI005	TG Ost Rampe 15%		72,6	3,0		37,3	0,0	0,1	0,0	0,0	5,3	0,0		32,2	
	TG Ost Rampe 15% / Refl		74,5	3,0		39,7	0,1	0,4	0,0	0,0	7,7	0,0		29,3	
<b>38,7</b>															

**Emissionsquellenplan M 1:1000**  
**TG Zu- und Ausfahrt, Rampen mit Rampenpegeltabellen**  
**mit Immissionsorte und Beurteilungstabellen**

Lageplan [ TG W+TG O geschl. Ramp. ]



TG W+TG O geschl. Ra			
IP	Tag dB	Nacht dB	
IO1, Haus A, OG1*	30.9	29.8	
IO2, 1.OG*	36.3	35.2	
IO3, OG*	39.0	37.8	

TG W+TG O geschl. Ra			
IP	Tag dB	Nacht dB	
IO4,a Haus D, 1.OG	36.7	34.1	
IO5, Haus E, 1.OG West	44.6	42.0	
IO7, Rudolfstr., 1.OG	40.1	37.5	

Proj.: 18.040.2/F  
 Dat.: 21.01.2019

**Hubert Schmid Planungs GmbH,**  
**Neubau von MFH mit Tiefgaragen auf der "Guggemoswiese" in Füssen**

Anlage: 6  
 Blatt: 1



Einzelpunktberechnung	Immissionsort: IO1, Haus A, OG1 X = 4368581,92 Y = 5285279,48	Emissionsvariante: Tag Z = 5,50
Variante: TG W+TG O geschl. Ramp.		

Elementtyp: Linienschallquelle (ISO 9613)															
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613															
LFT = Lw + Dc - Adiv - Aatm - Agr - Afol - Ahous - Abar - Cmet															
Element	Bezeichnung	$\xi$ / m	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahous / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LFT / dB	LFT / dB(A)	LAT ges / dB(A)
LIQI008	TG West Zuf. <5% Neig		66,0	3,0		38,2	0,0	0,0	0,0	0,0	5,9	0,0		24,9	
	TG West Zuf. <5% Neig / Refl		70,2	3,0		41,1	0,1	0,4	0,0	0,0	2,4	0,0		28,4	
LIQI007	TG Ost Ausfahrt <5%		74,5	3,0		54,3	0,3	4,0	0,0	0,0	20,6	0,0		-1,7	
	TG Ost Ausfahrt <5% / Refl		71,8	3,0		54,6	0,3	4,0	0,0	0,0	21,0	0,0		-5,0	
<b>30,0</b>															

Elementtyp: Flächenschallquelle (ISO 9613)														
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613														
LFT = Lw + Dc - Adiv - Aatm - Agr - Afol - Ahous - Abar - Cmet														
Element	Bezeichnung	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahous / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LFT / dB	LFT / dB(A)	LAT ges / dB(A)
FLQI002	TG West Tor	68,3	-2,2		36,6	0,0	0,0	0,0	0,0	11,0	0,0		18,4	
	TG West Tor / Refl	72,7	5,0		45,2	0,1	2,0	0,0	0,0	8,1	0,0		22,3	
FLQI003	TG Ost Tor oben	68,2	-2,0		52,7	0,2	3,7	0,0	0,0	21,0	0,0		-11,5	
	TG Ost Tor oben / Refl	69,6	4,4		55,1	0,3	4,0	0,0	0,0	20,9	0,0		-7,1	
<b>30,9</b>														

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: IO2, 1.OG X = 4368568,58 Y = 5285273,59	Emissionsvariante: Tag Z = 5,00
Variante: TG W+TG O geschl. Ramp.		

Elementtyp: Linienschallquelle (ISO 9613)															
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613															
LFT = Lw + Dc - Adiv - Aatm - Agr - Afol - Ahous - Abar - Cmet															
Element	Bezeichnung	$\xi$ / m	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahous / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LFT / dB	LFT / dB(A)	LAT ges / dB(A)
LIQI008	TG West Zuf. <5% Neig		66,0	2,9		33,1	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	0,0		34,8	
	TG West Zuf. <5% Neig / Refl		65,0	3,0		42,7	0,1	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0		23,9	
LIQI007	TG Ost Ausfahrt <5%		74,4	3,0		55,1	0,3	4,1	0,0	0,0	18,8	0,0		-0,8	
	TG Ost Ausfahrt <5% / Refl		72,9	3,0		55,3	0,3	4,2	0,0	0,0	18,5	0,0		-2,4	
<b>35,1</b>															

Elementtyp: Flächenschallquelle (ISO 9613)														
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613														
LFT = Lw + Dc - Adiv - Aatm - Agr - Afol - Ahous - Abar - Cmet														
Element	Bezeichnung	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahous / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LFT / dB	LFT / dB(A)	LAT ges / dB(A)
FLQI002	TG West Tor	68,3	-2,5		30,2	0,0	0,0	0,0	0,0	9,4	0,0		26,1	
	TG West Tor / Refl	67,3	5,2		43,5	0,1	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0		27,6	
FLQI003	TG Ost Tor oben	68,2	-2,0		53,7	0,3	3,9	0,0	0,0	20,5	0,0		-12,2	
	TG Ost Tor oben / Refl	70,7	4,1		55,8	0,3	4,1	0,0	0,0	17,9	0,0		-4,6	
<b>36,3</b>														

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: IO3, OG X = 4368546,06 Y = 5285281,04	Emissionsvariante: Tag Z = 5,00
Variante: TG W+TG O geschl. Ramp.		

Elementtyp: Linienschallquelle (ISO 9613)															
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613															
LFT = Lw + Dc - Adiv - Aatm - Agr - Afol - Ahous - Abar - Cmet															
Element	Bezeichnung	$\xi$ / m	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahous / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LFT / dB	LFT / dB(A)	LAT ges / dB(A)
LIQI008	TG West Zuf. <5% Neig		66,0	2,9		34,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		34,8	
LIQI007	TG Ost Ausfahrt <5%		74,6	3,0		56,2	0,3	4,2	0,0	0,0	18,2	0,0		-1,4	
	TG Ost Ausfahrt <5% / Refl		69,7	3,0		56,6	0,4	4,3	0,0	0,0	18,6	0,0		-7,1	
<b>34,8</b>															

Elementtyp: Flächenschallquelle (ISO 9613)														
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613														
LFT = Lw + Dc - Adiv - Aatm - Agr - Afol - Ahous - Abar - Cmet														
Element	Bezeichnung	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahous / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LFT / dB	LFT / dB(A)	LAT ges / dB(A)
FLQI002	TG West Tor	68,3	4,6		35,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		36,9	
FLQI003	TG Ost Tor oben	68,2	-2,0		54,9	0,3	4,0	0,0	0,0	20,1	0,0		-13,2	
	TG Ost Tor oben / Refl	68,2	4,8		57,0	0,4	4,2	0,0	0,0	17,9	0,0		-6,5	
<b>39,0</b>														

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: IO4, Haus D, 1.OG X = 4368694,16 Y = 5285288,29	Emissionsvariante: Tag Z = 5,00
Variante: TG W+TG O geschl. Ramp.		

Elementtyp: Linienschallquelle (ISO 9613)															
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613															
Element	Bezeichnung	$\xi$ / m	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahous / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LfT / dB	LfT / dB(A)	LAT ges / dB(A)
LIQI008	TG West Zuf. <5% Neig		66,0	3,0		53,6	0,3	4,0	0,0	0,0	20,7	0,0		-9,6	
	TG West Zuf. <5% Neig / Refl		66,0	3,0		56,7	0,4	4,3	0,0	0,0	20,7	0,0		-13,0	
LIQI007	TG Ost Ausfahrt <5%		74,6	2,9		37,4	0,0	0,1	0,0	0,0	2,4	0,0		35,8	
	TG Ost Ausfahrt <5% / Refl		77,2	3,0		43,7	0,1	1,6	0,0	0,0	5,5	0,0		27,1	
														<b>36,3</b>	

Elementtyp: Flächenschallquelle (ISO 9613)															
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613															
Element	Bezeichnung	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahous / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LfT / dB	LfT / dB(A)	LAT ges / dB(A)	
FLQI002	TG West Tor	68,3	-2,0		53,4	0,3	3,9	0,0	0,0	20,9	0,0		-12,1		
	TG West Tor / Refl	68,3	-2,0		56,5	0,4	4,2	0,0	0,0	20,8	0,0		-15,6		
FLQI003	TG Ost Tor oben	68,2	-2,5		31,3	0,0	0,0	0,0	0,0	9,0	0,0		25,4		
	TG Ost Tor oben / Refl	73,4	-0,8		43,3	0,1	1,1	0,0	0,0	9,1	0,0		19,0		
														<b>36,7</b>	

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: IO5, Haus E, 1.OG We X = 4368723,29 Y = 5285287,60	Emissionsvariante: Tag Z = 5,00
Variante: TG W+TG O geschl. Ramp.		

Elementtyp: Linienschallquelle (ISO 9613)															
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613															
Element	Bezeichnung	$\xi$ / m	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahous / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LfT / dB	LfT / dB(A)	LAT ges / dB(A)
LIQI008	TG West Zuf. <5% Neig		66,0	3,0		55,3	0,3	4,2	0,0	0,0	19,7	0,0		-10,5	
	TG Ost Ausfahrt <5%		74,6	2,7		30,4	0,0	0,0	0,0	0,0	1,6	0,0		43,8	
LIQI007	TG Ost Ausfahrt <5% / Refl		74,4	3,0		43,3	0,1	0,6	0,0	0,0	2,6	0,0		29,5	
														<b>44,0</b>	

Elementtyp: Flächenschallquelle (ISO 9613)															
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613															
Element	Bezeichnung	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahous / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LfT / dB	LfT / dB(A)	LAT ges / dB(A)	
FLQI002	TG West Tor	68,3	-2,0		55,1	0,3	4,1	0,0	0,0	20,4	0,0		-13,6		
	FLQI003	68,2	4,9		37,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		35,6		
FLQI003	TG Ost Tor oben	70,2	0,6		43,3	0,1	1,1	0,0	0,0	0,1	0,0		23,4		
	TG Ost Tor oben / Refl														
														<b>44,6</b>	

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: IO6, Rudolfstr., 1.O X = 4368711,81 Y = 5285307,08	Emissionsvariante: Tag Z = 5,00
Variante: TG W+TG O geschl. Ramp.		

Elementtyp: Linienschallquelle (ISO 9613)															
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613															
Element	Bezeichnung	$\xi$ / m	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahous / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LfT / dB	LfT / dB(A)	LAT ges / dB(A)
LIQI008	TG West Zuf. <5% Neig		66,0	3,0		54,8	0,3	4,1	0,0	0,0	19,0	0,0		-9,2	
	TG West Zuf. <5% Neig / Refl		65,0	3,0		54,9	0,3	4,1	0,0	0,0	20,9	0,0		-12,2	
LIQI007	TG Ost Ausfahrt <5%		74,6	2,9		37,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,7	0,0		38,7	
	TG Ost Ausfahrt <5% / Refl		74,6	3,0		42,7	0,1	1,0	0,0	0,0	5,2	0,0		31,6	
														<b>39,4</b>	

Elementtyp: Flächenschallquelle (ISO 9613)															
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613															
Element	Bezeichnung	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahous / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LfT / dB	LfT / dB(A)	LAT ges / dB(A)	
FLQI002	TG West Tor	68,3	-2,0		54,6	0,3	4,0	0,0	0,0	20,2	0,0		-12,8		
	TG West Tor / Refl	67,3	-2,0		54,7	0,3	4,0	0,0	0,0	21,0	0,0		-14,7		
FLQI003	TG Ost Tor oben	68,2	-0,4		35,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		31,8		
	TG Ost Tor oben / Refl	70,2	-0,7		40,1	0,1	0,4	0,0	0,0	23,4	0,0		5,7		
														<b>40,1</b>	

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: IO1, Haus A, OG1 X = 4368581,92 Y = 5285279,48 Variante: TG W+TG O geschl. Ramp.	Emissionsvariante: Nacht Z = 5,50
-----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

Elementtyp: Linienschallquelle (ISO 9613)															
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613															
LFT = Lw + Dc - Adiv - Aatm - Agr - Afol - Ahous - Abar - Cmet															
Element	Bezeichnung	$\xi$ / m	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahous / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LFT / dB	LFT / dB(A)	LAT ges / dB(A)
LIQI008	TG West Zuf. <5% Neig		64,9	3,0		38,2	0,0	0,0	0,0	0,0	5,9	0,0		23,8	
	TG West Zuf. <5% Neig / Refl		69,1	3,0		41,1	0,1	0,4	0,0	0,0	2,4	0,0		27,3	
LIQI007	TG Ost Ausfahrt <5%		71,9	3,0		54,3	0,3	4,0	0,0	0,0	20,6	0,0		-4,3	
	TG Ost Ausfahrt <5% / Refl		69,2	3,0		54,6	0,3	4,0	0,0	0,0	21,0	0,0		-7,6	
<b>28,9</b>															

Elementtyp: Flächenschallquelle (ISO 9613)														
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613														
LFT = Lw + Dc - Adiv - Aatm - Agr - Afol - Ahous - Abar - Cmet														
Element	Bezeichnung	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahous / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LFT / dB	LFT / dB(A)	LAT ges / dB(A)
FLQI002	TG West Tor	67,1	-2,2		36,6	0,0	0,0	0,0	0,0	11,0	0,0		17,2	
	TG West Tor / Refl	71,5	5,0		45,2	0,1	2,0	0,0	0,0	8,1	0,0		21,1	
FLQI003	TG Ost Tor oben	65,5	-2,0		52,7	0,2	3,7	0,0	0,0	21,0	0,0		-14,2	
	TG Ost Tor oben / Refl	66,9	4,4		55,1	0,3	4,0	0,0	0,0	20,9	0,0		-9,8	
<b>29,8</b>														

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: IO2, 1.OG X = 4368568,58 Y = 5285273,59 Variante: TG W+TG O geschl. Ramp.	Emissionsvariante: Nacht Z = 5,00
-----------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

Elementtyp: Linienschallquelle (ISO 9613)															
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613															
LFT = Lw + Dc - Adiv - Aatm - Agr - Afol - Ahous - Abar - Cmet															
Element	Bezeichnung	$\xi$ / m	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahous / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LFT / dB	LFT / dB(A)	LAT ges / dB(A)
LIQI008	TG West Zuf. <5% Neig		64,9	2,9		33,1	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	0,0		33,7	
	TG West Zuf. <5% Neig / Refl		63,9	3,0		42,7	0,1	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0		22,8	
LIQI007	TG Ost Ausfahrt <5%		71,8	3,0		55,1	0,3	4,1	0,0	0,0	18,8	0,0		-3,4	
	TG Ost Ausfahrt <5% / Refl		70,3	3,0		55,3	0,3	4,2	0,0	0,0	18,5	0,0		-5,0	
<b>34,0</b>															

Elementtyp: Flächenschallquelle (ISO 9613)														
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613														
LFT = Lw + Dc - Adiv - Aatm - Agr - Afol - Ahous - Abar - Cmet														
Element	Bezeichnung	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahous / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LFT / dB	LFT / dB(A)	LAT ges / dB(A)
FLQI002	TG West Tor	67,1	-2,5		30,2	0,0	0,0	0,0	0,0	9,4	0,0		24,9	
	TG West Tor / Refl	66,1	5,2		43,5	0,1	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0		26,4	
FLQI003	TG Ost Tor oben	65,5	-2,0		53,7	0,3	3,9	0,0	0,0	20,5	0,0		-14,9	
	TG Ost Tor oben / Refl	68,0	4,1		55,8	0,3	4,1	0,0	0,0	17,9	0,0		-7,3	
<b>35,2</b>														

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: IO3, OG X = 4368546,06 Y = 5285281,04 Variante: TG W+TG O geschl. Ramp.	Emissionsvariante: Nacht Z = 5,00
-----------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

Elementtyp: Linienschallquelle (ISO 9613)															
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613															
LFT = Lw + Dc - Adiv - Aatm - Agr - Afol - Ahous - Abar - Cmet															
Element	Bezeichnung	$\xi$ / m	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahous / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LFT / dB	LFT / dB(A)	LAT ges / dB(A)
LIQI008	TG West Zuf. <5% Neig		64,9	2,9		34,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		33,7	
LIQI007	TG Ost Ausfahrt <5%		72,0	3,0		56,2	0,3	4,2	0,0	0,0	18,2	0,0		-4,0	
	TG Ost Ausfahrt <5% / Refl		67,1	3,0		56,6	0,4	4,3	0,0	0,0	18,6	0,0		-9,7	
<b>33,7</b>															

Elementtyp: Flächenschallquelle (ISO 9613)														
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613														
LFT = Lw + Dc - Adiv - Aatm - Agr - Afol - Ahous - Abar - Cmet														
Element	Bezeichnung	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahous / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LFT / dB	LFT / dB(A)	LAT ges / dB(A)
FLQI002	TG West Tor	67,1	4,6		35,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		35,7	
FLQI003	TG Ost Tor oben	65,5	-2,0		54,9	0,3	4,0	0,0	0,0	20,1	0,0		-15,9	
	TG Ost Tor oben / Refl	65,5	4,8		57,0	0,4	4,2	0,0	0,0	17,9	0,0		-9,2	
<b>37,8</b>														

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: IO4, Haus D, 1.OG X = 4368694,16 Y = 5285288,29 Variante: TG W+TG O geschl. Ramp.	Emissionsvariante: Nacht Z = 5,00
-----------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

Elementtyp: Linienschallquelle (ISO 9613)															
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613															
Element	Bezeichnung	$\xi$ / m	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahaus / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LfT / dB	LfT / dB(A)	LAT ges / dB(A)
LIQI008	TG West Zuf. <5% Neig		64,9	3,0		53,6	0,3	4,0	0,0	0,0	20,7	0,0		-10,7	
	TG West Zuf. <5% Neig / Refl		64,9	3,0		56,7	0,4	4,3	0,0	0,0	20,7	0,0		-14,1	
LIQI007	TG Ost Ausfahrt <5%		72,0	2,9		37,4	0,0	0,1	0,0	0,0	2,4	0,0		33,2	
	TG Ost Ausfahrt <5% / Refl		74,6	3,0		43,7	0,1	1,6	0,0	0,0	5,5	0,0		24,5	
															<b>33,7</b>

Elementtyp: Flächenschallquelle (ISO 9613)															
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613															
Element	Bezeichnung	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahaus / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LfT / dB	LfT / dB(A)	LAT ges / dB(A)	
FLQI002	TG West Tor	67,1	-2,0		53,4	0,3	3,9	0,0	0,0	20,9	0,0		-13,3		
	TG West Tor / Refl	67,1	-2,0		56,5	0,4	4,2	0,0	0,0	20,8	0,0		-16,8		
FLQI003	TG Ost Tor oben	65,5	-2,5		31,3	0,0	0,0	0,0	0,0	9,0	0,0		22,7		
	TG Ost Tor oben / Refl	70,7	-0,8		43,3	0,1	1,1	0,0	0,0	9,1	0,0		16,3		
															<b>34,1</b>

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: IO5, Haus E, 1.OG We X = 4368723,29 Y = 5285287,60	Emissionsvariante: Nacht Z = 5,00
Variante: TG W+TG O geschl. Ramp.		

Elementtyp: Linienschallquelle (ISO 9613)															
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613															
Element	Bezeichnung	$\xi$ / m	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahaus / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LfT / dB	LfT / dB(A)	LAT ges / dB(A)
LIQI008	TG West Zuf. <5% Neig		64,9	3,0		55,3	0,3	4,2	0,0	0,0	19,7	0,0		-11,6	
	TG Ost Ausfahrt <5%		72,0	2,7		30,4	0,0	0,0	0,0	0,0	1,6	0,0		41,2	
LIQI007	TG Ost Ausfahrt <5% / Refl		71,8	3,0		43,3	0,1	0,6	0,0	0,0	2,6	0,0		26,9	
															<b>41,4</b>

Elementtyp: Flächenschallquelle (ISO 9613)															
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613															
Element	Bezeichnung	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahaus / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LfT / dB	LfT / dB(A)	LAT ges / dB(A)	
FLQI002	TG West Tor	67,1	-2,0		55,1	0,3	4,1	0,0	0,0	20,4	0,0		-14,8		
	FLQI003	65,5	4,9		37,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		32,9		
FLQI003	TG Ost Tor oben	67,5	0,6		43,3	0,1	1,1	0,0	0,0	0,1	0,0		20,7		
	TG Ost Tor oben / Refl														
															<b>42,0</b>

Einzelpunktberechnung	Immissionsort: IO6, Rudolfstr., 1.O X = 4368711,81 Y = 5285307,08	Emissionsvariante: Nacht Z = 5,00
Variante: TG W+TG O geschl. Ramp.		

Elementtyp: Linienschallquelle (ISO 9613)															
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613															
Element	Bezeichnung	$\xi$ / m	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahaus / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LfT / dB	LfT / dB(A)	LAT ges / dB(A)
LIQI008	TG West Zuf. <5% Neig		64,9	3,0		54,8	0,3	4,1	0,0	0,0	19,0	0,0		-10,3	
	TG West Zuf. <5% Neig / Refl		63,9	3,0		54,9	0,3	4,1	0,0	0,0	20,9	0,0		-13,3	
LIQI007	TG Ost Ausfahrt <5%		72,0	2,9		37,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,7	0,0		36,1	
	TG Ost Ausfahrt <5% / Refl		72,0	3,0		42,7	0,1	1,0	0,0	0,0	5,2	0,0		29,0	
															<b>36,8</b>

Elementtyp: Flächenschallquelle (ISO 9613)															
Schallimmissionsberechnung nach ISO 9613															
Element	Bezeichnung	Lw / dB(A)	Dc / dB	Abstand / m	Adiv / dB	Aatm / dB	Agr / dB	Afol / dB	Ahaus / dB	Abar / dB	Cmet / dB	LfT / dB	LfT / dB(A)	LAT ges / dB(A)	
FLQI002	TG West Tor	67,1	-2,0		54,6	0,3	4,0	0,0	0,0	20,2	0,0		-14,0		
	TG West Tor / Refl	66,1	-2,0		54,7	0,3	4,0	0,0	0,0	21,0	0,0		-15,9		
FLQI003	TG Ost Tor oben	65,5	-0,4		35,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		29,1		
	TG Ost Tor oben / Refl	67,5	-0,7		40,1	0,1	0,4	0,0	0,0	23,4	0,0		3,0		
															<b>37,5</b>

Firma:	Tecum GmbH	Hubert Schmid Planungs GmbH	Anlage:	9
Projekt:	18.040.2/F	Neubau von MFH mit Tiefgaragen	Blatt:	1
Datum:	21.01.2019	auf der „Guggemoswiese“ in Füssen	von	1
<b>Ermittlung der Emissionen eines Parkplatzes nach der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz</b>				

Die Berechnung der Emissionen von Parkplätzen nach der 6. Auflage der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erfolgt nach folgendem Rechenansatz:

### Parkflächen

$$L_{WA} = L_{W0} + K_{PA} + K_I + K_D + K_{StrO} + 10\lg(B \cdot N) \quad \text{dB(A)} \quad (1a)$$

$$L''_{WA} = L_{W0} + K_{PA} + K_I + K_D + K_{StrO} + 10\lg(B \cdot N) - 10\lg(S/1\text{m}^2) \quad \text{dB(A)} \quad (1b)$$

mit:

$L_{WA}$  = A-bewerteter Schalleistungspegel aller Vorgänge auf dem Parkplatz

$L''_{WA}$  = flächenbezogener A-bewerteter Schalleistungspegel aller Vorgänge auf dem Parkplatz

$L_{W0}$  = 63 dB(A) = Ausgangsschalleistungspegel für eine Bewegung/h auf einem P+R-Parkplatz,

$K_{PA}$  Zuschlag für die Parkplatzart

$K_I$  Zuschlag für die Impulshaltigkeit

$K_D$  =  $2,5 \cdot \lg(f \cdot B - 9)$  dB(A);  $f \cdot B > 10$  Stellplätze;  $K_D = 0$  für  $f \cdot B \leq 10$ ;  
beschreibt die Pegelerhöhung infolge des Durchfahr- und Parksuchverkehrs

$K_{StrO}$  = Zuschlag für unterschiedliche Fahrbahnoberflächen

$f$  = Stellplätze je Einheit der Bezugsgröße

$B$  = Bezugsgröße, z.B. Anzahl der Stellplätze oder Netto-Verkaufsfläche in  $\text{m}^2$

$N$  = Bewegungshäufigkeit (Bewegungen je Einheit der Bezugsgröße und Stunde)

$B \cdot N$  = alle Fahrzeugbewegungen je Stunde auf der Parkplatzfläche

$S$  = Gesamtfläche bzw. Teilfläche des Parkplatzes in  $\text{m}^2$

### Zufahrten

$$L'_{WA} = L_{m,E} + 19 \quad \text{dB(A)} \quad (2)$$

mit:

$L'_{WA}$  = längenbezogener A-bewerteter Schalleistungspegel

$L_{m,E}$  = Emissionspegel nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RLS-90, des Bundesministers für Verkehr

Tecum GmbH \* Heisinger Straße 12 \* 87437 Kempten

Fa. Hubert Schmid Planungs GmbH  
Herrn Thomas Schäfer  
Iglauer Straße 2  
**87616 Marktoberdorf**

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen / e-Mail	Durchwahl	Datum
	22.01.2020	18.040-3 <a href="mailto:Fischer@tecum-umwelt.de">Fischer@tecum-umwelt.de</a>	0831-5758-196 Hr. Fischer	27.01.2020

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan W 60 - Sonnenstraße Ost der Stadt Füssen; schalltechnische Stellungnahme**

- zu den Geräuschen des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen
- Verkehrslärm durch die Pkw-Bewegungen auf dem nördlichen Eigentümerweg

Anlage: Lageplan M 1:1000 mit Darstellung des maßgeblichen Immissionsortes und einer Pegeltabelle

Sehr geehrter Herr Schäfer,

wir beziehen uns auf Ihre E-Mail vom 22.01.2020 und teilen Ihnen zu den dort formulierten Fragen Folgendes mit:

## **1 Verkehrslärmzunahme durch den anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Straßen**

In Tabelle 1 des Abschnitts 5 der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Tecum vom 21.01.2019 sind für die Tiefgarage die stündlichen Fahrzeugbewegungen angegeben. Diese wurden in Anwendung der sog. Parkplatzlärmstudie des Bay. Landesamtes für Umwelt bestimmt. Nach Tabelle 1 ist mit folgenden Fahrzeugbewegungen im Tag- und im Nachtzeitraum zu rechnen (Tagzeitraum: 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr, Nachtzeitraum: 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr):

- Seite 1 -

Tecum GmbH  
Heisinger Straße 12  
87437 Kempten

Telefon 0831 / 5758-195  
Telefax 0831 / 5758-199  
E-Mail [info@tecum-umwelt.de](mailto:info@tecum-umwelt.de)  
Internet [www.tecum-umwelt.de](http://www.tecum-umwelt.de)

Amtsgericht Kempten HRB 5080  
Geschäftsführer:  
Karl Fischer  
St.Nr. 12714010202

Raiffeisenbank  
im Allgäuer Land eG  
IBAN: DE08 7336 9264 0000 0235 82  
BIC: GENODEF1DTA

- 124 Tiefgaragen-Stellplätze, Anzahl der Fahrzeugbewegungen,  
tagsüber 298 Kfz-Bewegungen,  
nachts 20 Kfz-Bewegungen.

Nach der mit E-Mail vom 22.01.2020 übermittelten Planunterlage sollen 40 oberirdische Stellplätze errichtet werden. Für oberirdische Stellplätze gibt die Parkplatzlärmstudie bei Wohnanlagen folgende Bewegungshäufigkeiten an:

tagsüber 0,40 Bew./(Stellplatz und Stunde),  
nachts 0,05 Bew./(Stellplatz und Stunde).

Durch die 40 Stellplätze des Bauvorhabens ist dann mit folgenden Fahrzeugbewegungen zu rechnen:

- 40 oberirdische Stellplätze, Anzahl der Fahrzeugbewegungen,  
tagsüber 256 Kfz-Bewegungen,  
nachts 16 Kfz-Bewegungen.

Das Bauvorhaben löst danach insgesamt folgenden, auf die Tag- und Nacht-Beurteilungszeiträume bezogenen Verkehr auf öffentlichen Straßen aus:

- anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Straßen  
tagsüber 554 Kfz-Bewegungen,  
nachts 36 Kfz-Bewegungen.

Bei der hier angestellten Betrachtung wird davon ausgegangen, dass sich die Kfz-Bewegungen zu je 50 % auf die Sonnenstraße im Westen und die Glückstraße im Osten aufteilen. Auf beiden Straßen verteilen sich die Bewegungen auf die Straßenabschnitte nördlich und südlich der Grundstückszufahrten. Wird auch hier eine gleichmäßige Verteilung angenommen, so beträgt der anlagenbezogene und auf ganze Zahlen aufgerundete Zusatzverkehr der

- Sonnen- und Glückstraße jeweils  
tagsüber (von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 139 Kfz und  
nachts (von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) 9 Kfz.

Nach den Regelungen der RLS-90 ist bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h mit folgenden Emissionspegeln  $L_{m,E}$  des anlagenbezogenen Verkehrs auf den öffentlichen Erschließungsstraßen zu rechnen:

- Emissionspegel des anlagenbezogenen Verkehrs  
tagsüber  $L_{m,E,T} = 40,1 \text{ dB(A)}$ ,  
nachts  $L_{m,E,N} = 31,2 \text{ dB(A)}$ .

In Anlage 1 der vorliegenden Stellungnahme ist das zu den betrachteten Straßen am nächsten gelegene Wohngebäude Glückstraße 4 rot schraffiert dargestellt. An der Westfassade des Gebäudes ist mit IO ein Berechnungspunkt (Immissionsort) markiert und beschriftet. An diesen am stärksten belasteten Immissionsort berechnen sich nach den Regelungen der RLS-90 für den anlagenbezogenen Verkehr des Bauvorhabens folgende Beurteilungspegel  $L_r$ :

- Beurteilungspegel des anlagenbezogenen Verkehrs am Immissionsort IO  
 tagsüber  $L_{r,T} = 49,7 \text{ dB(A)}$ ,  
 nachts  $L_{r,N} = 41,8 \text{ dB(A)}$ .

Der Immissionsort IO befindet sich in einem als Mischgebiet MI ausgewiesenen Bereich. Nach der Verkehrslärmschutzverordnung sollen in Mischgebieten folgende Immissionsgrenzwerte IGW nicht überschritten werden:

MI-IGW  
 tagsüber  $L_{r,T} = 64 \text{ dB(A)}$ ,  
 nachts  $L_{r,N} = 54 \text{ dB(A)}$ .

Bei der Beurteilung von Anlagen, die unter die Regelungen der TA Lärm fallen, ist die Ziffer 7.4 der TA Lärm zu beachten. Danach sollen die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, wenn

1. sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
2. keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
3. die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Die o.g. drei Kriterien müssen gemeinsam erfüllt sein.

Die Verkehrslärm-Vorbelastung durch die Glückstraße ist uns derzeit nicht bekannt. Eine Erhöhung des Vorbelastungs-Beurteilungspegels um 3 dB(A) (1. Kriterium, durch die geforderte Aufrundung auf ganze dB(A) genügt hier eine Erhöhung um 2,1 dB(A)) tritt am ehesten dann ein, wenn die Vorbelastung gering ist. Als weitere Voraussetzung für die Prüfung auf Durchführung organisatorischer Maßnahmen muss eine erstmalige oder weitergehende Überschreitung des Grenzwertes gegeben sein (Kriterium 3). Für den Immissionsort IO wird unten eine Beispielrechnung für den empfindlicheren Nachtzeitraum mit geringstmöglicher Vorbelastung bei gleichzeitig erstmaliger IGW-Überschreitung durchgeführt.

## IO

Nacht-Beurteilungspegel der Zusatzbelastung  $L_{r,N}$  41,8 dB(A)  
Nacht-Beurteilungspegel der Vorbelastung  $L_{r,N,Vor}$  53,8 dB(A)  
 Nacht-Beurteilungspegel der Gesamtbelastung  $L_{r,ges}$  54,1 dB(A)

Der IGW wird erstmals mit aufgerundet 55 dB(A) überschritten. Die Erhöhung beträgt 0,3 dB(A), d.h. aufgerundet 1 dB(A). Eine Erhöhung um 3 dB(A) ist nicht gegeben. Bei einer höheren Vorbelastung beträgt die Erhöhung weiterhin 0,3 dB(A) oder weniger.

Die Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Straßen sind somit als unkritisch zu beurteilen. Maßnahmen organisatorischer Art zu deren Minderung sind somit nicht geboten.

- Seite 3 -

## 2 Lärm durch den Parkplatzverkehr der oberirdischen Stellplätze

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohngebieten zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen (vgl. hierzu u.a. den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20.07.1995, Az. 3S 3538/94).

Die oberirdischen Stellplätze sind über das gesamte Plangebiet verteilt, so dass keine unzumutbare punktuelle Häufung auftritt und dadurch die geplanten Stellplätze als sozialadäquat einzustufen sind. Dies bedeutet, dass deren Einwirkungen auf die Nachbarschaft (z.B. Türeenschlagen zur Nachtzeit) von dieser zu dulden sind.

Mit freundlichen Grüßen

Tecum GmbH



Dipl.-Ing. (FH) K. Fischer

- Seite 4 -

Tecum GmbH  
Heisinger Straße 12  
87437 Kempten

Telefon 0831 / 5758-195  
Telefax 0831 / 5758-199  
E-Mail [info@tecum-umwelt.de](mailto:info@tecum-umwelt.de)  
Internet [www.tecum-umwelt.de](http://www.tecum-umwelt.de)

Amtsgericht Kempten HRB 5080  
Geschäftsführer:  
Karl Fischer  
St.Nr. 12714010202

Raiffeisenbank  
im Allgäuer Land eG  
IBAN: DE08 7336 9264 0000 0235 82  
BIC: GENODEF1DTA

Lageplan [anlagenbez. Verkehr]

Lageplan M 1:1000 mit hinterlegter Planzeichnung und Darstellung des maßgeblichen Immissionsortes (IO) und einer Pegeltabelle

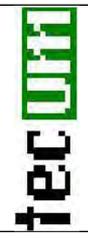


anlagenbez. Verkehr	Verkehr	Beurteilungspegel
IP	Tag dB	Nacht dB
Glückstraße Hs.Nr. 4		49,7
		40,8

Proj.: 18.040-3  
Dat.: 27.01.2020

Hubert Schmid Planungs GmbH,  
Neubau von MFH mit Tiefgaragen auf der "Guggemoswiese" in Füssen

Anlage: 1  
Blatt: 1



Tecum GmbH \* Heisinger Straße 12 \* 87437 Kempten

Fa. Hubert Schmid Planungs GmbH  
Herrn Thomas Schäfer  
Iglauer Straße 2  
**87616 Marktoberdorf**

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen / E-Mail	Durchwahl	Datum
	<b>11.02.2020</b>	<b>18.040-4</b> <b><u>Fischer@tecum-umwelt.de</u></b>	<b>0831-5758-196</b> Hr. Fischer	<b>27.02.2020</b>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan W 60 - Sonnenstraße Ost der Stadt Füssen;  
schalltechnische Stellungnahme zu den Geräuschimmissionen durch die Nutzung  
der oberirdischen Stellplätze sowie durch die Kfz-An- und Abfahrten auf dem  
nördlichen Eigentümerweg**

Anlagen:

- 1: Emissionsquellenplan mit einer Beurteilungspegeltabelle für die Geräusche der oberirdischen Parkierung
- 2: Emissionsquellenplan mit einer Beurteilungspegeltabelle für die Geräusche der oberirdischen Parkierung einschließlich der Geräusche der TG-Rampen

Sehr geehrter Herr Schäfer,

wir beziehen uns auf Ihre E-Mail vom 11.02.2020 und teilen Ihnen hierzu Folgendes mit:

**1 Nacht-Beurteilungspegel durch den Parkplatzverkehr der oberirdischen Stellplätze**

Als Anlage 1 zum vorliegenden Schreiben ist ein Lage- und Emissionsquellenplan beigefügt. Die oberirdischen Parkflächen sind dort mit einer blauen Rasterung überzogen. Die so markierten Parkflächen sind mit Angaben zur Anzahl der einzurichtenden Pkw-Stellplätze versehen.

Die Kfz-An- und Abfahrtswege sind in der Anlage mit blau gefetteten Linien dargestellt.

Die Ermittlung der Geräuschemissionen und -immissionen der Parkflächen sowie der Fahrwege auf dem Vorhabengrundstück erfolgt unter Anwendung der Parkplatzlärmstudie

- Seite 1 -

des Bayerischen Landesamtes für Umwelt nach dem dort beschriebenen getrennten Verfahren. Die Berechnungen können sich dabei auf die ungünstigste volle Nachtstunde beschränken. Wird hier der einschlägige Richtwert eingehalten, so sind auch tagsüber keine Überschreitungen zu erwarten. Die Berechnungsansätze für die lauteste Nachtstunde können den folgenden Aufstellungen entnommen werden:

**Parkflächen P1 bis P7** (siehe hierzu Planunterlagen der Anlagen 1 und 2)

Ausgangsschallleistungspegel	$L_{W0} = 63 \text{ dB(A)}$	
Zuschlag für die Parkplatzart	$K_{PA} = 0 \text{ dB(A)}$	(Parkplätze an Wohnanlagen)
Zuschlag für Impulshaltigkeit	$K_I = 4 \text{ dB(A)}$	(Parkplätze an Wohnanlagen)
Bezugsgröße, Anzahl der Stellplätze		
Parkplatz P1 (West)	$B = 6$	
Parkplatz P2	$B = 6$	
Parkplatz P3	$B = 6$	
Parkplatz P4	$B = 6$	
Parkplatz P5	$B = 9$	
Parkplatz P6	$B = 4$	
Parkplatz P7 (Ost)	$B = 3$	
Bewegungshäufigkeit, nachts	$N = 0,15$	(Bew./Stellpl. u. h), lauteste Nacht-Std.

Nach den Berechnungsalgorithmen der Parkplatzlärmstudie ergeben sich für die Parkflächen folgende Nacht-Schallleistungspegel  $L_{WA,N}$  inklusive der o.g. Zuschläge K:

Parkplatz P1 (West)	$L_{WA,N} + K = 66,5 \text{ dB(A)}$ ,
Parkplatz P2	$L_{WA,N} + K = 66,5 \text{ dB(A)}$ ,
Parkplatz P3	$L_{WA,N} + K = 66,5 \text{ dB(A)}$ ,
Parkplatz P4	$L_{WA,N} + K = 66,5 \text{ dB(A)}$ ,
Parkplatz P5	$L_{WA,N} + K = 68,3 \text{ dB(A)}$ ,
Parkplatz P6	$L_{WA,N} + K = 64,8 \text{ dB(A)}$ ,
Parkplatz P7 (Ost)	$L_{WA,N} + K = 63,5 \text{ dB(A)}$ .

**An- und Abfahrtswege auf dem nördlichen Eigentümerweg**

Die Kfz-An- und Abfahrtswege sind in Anlage 1 mit blauen Linien markiert. Wir gehen hier davon aus, dass sich die Fahrten zur Hälfte auf den jeweiligen westlichen und östlichen Anfahrtsweg aufteilen. Für die nächtlichen Fahrbewegungen berechnen sich nach der Parkplatzlärmstudie i.V.m. den Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Straßen RLS-90 bei einer Fahrgeschwindigkeit vom 30 km/h und asphaltierten Fahrwegen folgende, auf einen Meter Fahrweg und die Nachtbeurteilungszeit „ungünstigste Stunde“ bezogene Schallleistungspegel  $L_{WA',N}$ :

Parkplatz P2	$L_{WA',N} = 44,1 \text{ dB(A)/m}$ ,
Parkplatz P3	$L_{WA',N} = 44,1 \text{ dB(A)/m}$ ,
Parkplatz P4	$L_{WA',N} = 44,1 \text{ dB(A)/m}$ ,
Parkplatz P5	$L_{WA',N} = 45,8 \text{ dB(A)/m}$ ,
Parkplatz P6	$L_{WA',N} = 42,3 \text{ dB(A)/m}$ .

(jeweils in Richtung West und Ost)

Die Nacht-Beurteilungspegel des Parkierungsverkehrs (Stellplätze sowie An- und Abfahrten) wurden an den in den Anlagen 1 und 2 markierten Immissionsorten I1 bis I9 berechnet. Sie sind in der Pegeltabelle der Anlage 1 angegeben. Die grünen Farbmarker zeigen an, dass die Nacht-Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

## 2 Nacht-Beurteilungspegel durch den Parkplatzverkehr der oberirdischen Stellplätze in Summe mit den Geräuschen der TG-Rampen

In der schalltechnischen Untersuchung vom 21.01.2019, Bericht Nr. 18.040.2/F, wurden die nächtlichen Geräuschimmissionen der beiden Tiefgaragenrampen West und Ost untersucht. Die Berechnungsergebnisse für eingehauste Rampen sind dort in den Pegeltabellen der Anlage 6 angegeben.

Unter Verwendung des Berechnungsmodells der Untersuchung vom 21.01.2019 wurden die Nacht-Beurteilungspegel ermittelt, die sich in Summe der Belastungen durch den oberirdischen Parkierungsverkehr mit denen durch die TG-Rampen mit ihren Zufahrten ergeben. Die Berechnungsergebnisse sind der Pegeltabelle der Anlage 2 zu entnehmen. Die roten Farbmarker der Tabelle in Anlage 2 zeigen für I7 und I8 Überschreitungen des Nacht-IRW von 40 dB(A) an. Die Überschreitungen sind mit gerundet einem dB(A) geringfügig.

Hier möchten wir jedoch auf die Ausführungen des Abschnitts 2 unserer schalltechnischen Stellungnahme vom 27.01.2020 hinweisen.

## 3 Schallpegelspitzen bei Parkierungsvorgängen auf den oberirdischen Stellplätzen

Nach TA Lärm gilt der Nacht-IRW auch dann als überschritten, wenn einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen den Nacht-IRW um mehr als 20 dB(A) überschreiten. Geräuschspitzen treten bei Parkplätzen durch Türeenschlagen und Motorstart auf. Diese Vorgänge verursachen in der Spitze Schallleistungspegel in Höhe von  $L_{WA,Sp.} = 98$  dB(A).

In allgemeinen Wohngebieten (WA) ist zur Einhaltung des max. Nacht-Spitzenwertes von 40 dB(A) + 20 dB(A) = 60 dB(A) ein Abstand des Parkplatzrandes zum nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsraumfenster von 28 m erforderlich. Dieser Abstand wird teilweise deutlich unterschritten, so dass mit Überschreitungen des in der TA Lärm definierten Richtwertes für Geräuschspitzen von 60 dB(A) zu rechnen ist.

Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg kommt in seinem Urteil vom 20.07.1995, Az. 3 S 3538/94, zu dem Ergebnis, dass das in der TA Lärm enthaltene Spitzenpegelkriterium dann keine Anwendung findet, wenn der Parklärm durch die in allgemeinen und reinen Wohngebieten zugelassene Wohnnutzung verursacht wird. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen.

Mit freundlichen Grüßen  
Tecum GmbH



Dipl.-Ing. (FH) K. Fischer

- Seite 3 -

Tecum GmbH  
Heisinger Straße 12  
87437 Kempten

Telefon 0831 / 5758-195  
Telefax 0831 / 5758-199  
E-Mail [info@tecum-umwelt.de](mailto:info@tecum-umwelt.de)  
Internet [www.tecum-umwelt.de](http://www.tecum-umwelt.de)

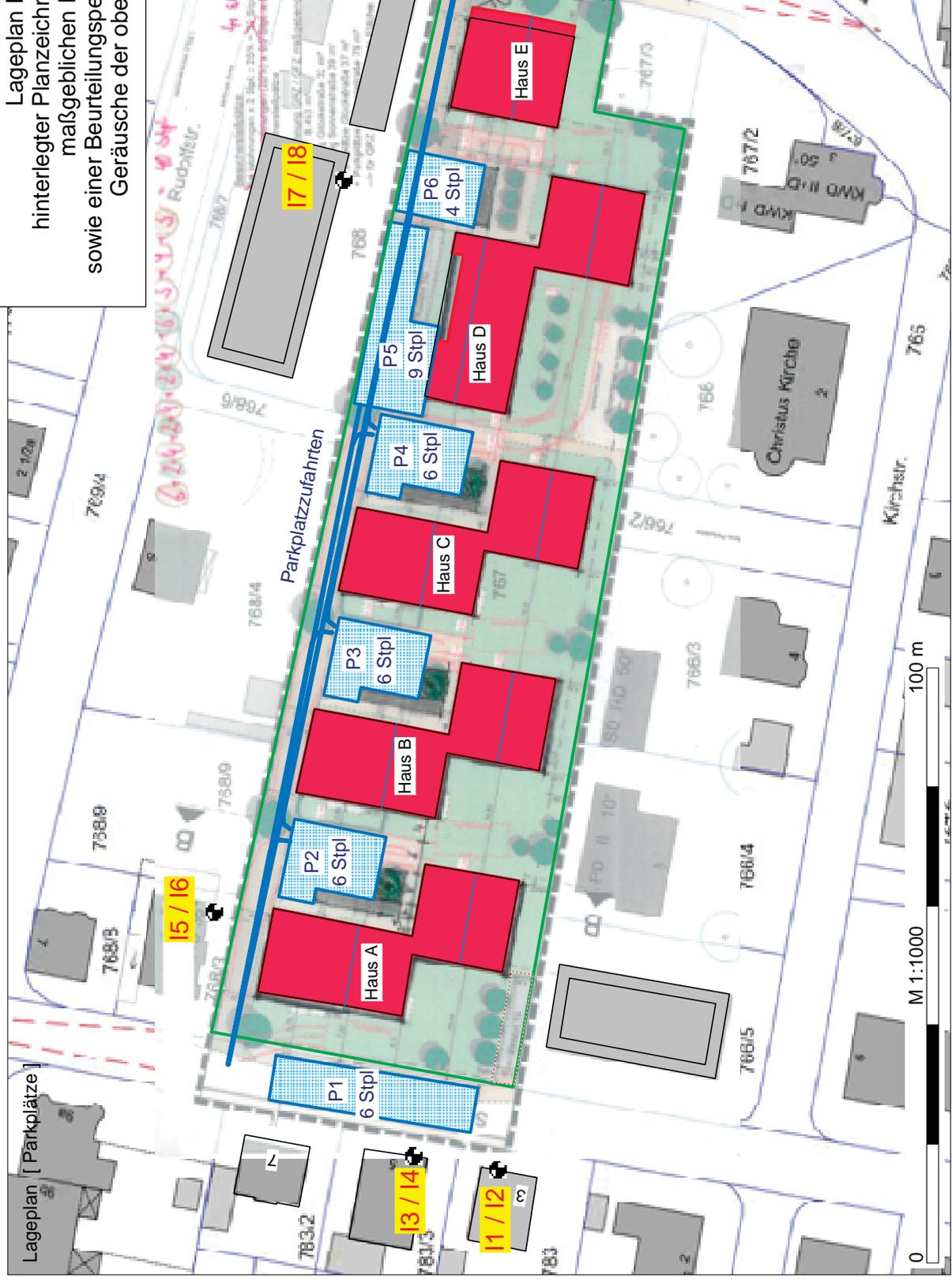
Amtsgericht Kempten HRB 5080  
Geschäftsführer:  
Karl Fischer  
St.Nr. 12714010202

Raiffeisenbank  
im Allgäuer Land eG  
IBAN: DE08 7336 9264 0000 0235 82  
BIC: GENODEF1DTA

Lageplan [Parkplätze]

Lageplan M 1:1000 mit hinterlegter Planzeichnung und Darstellung der maßgeblichen Immissionsorte (I) sowie einer Beurteilungspegeltabelle für die nächtlichen Geräusche der oberirdischen Parkierung

Parkplätze IP	Beurteilungspegel	
	Nacht	dB
11,EG Sonnenstr. 3	■	32.4
12,OG Sonnenstr. 3	■	32.5
13,EG Sonnenstr. 5	■	36.8
14,OG Sonnenstr. 5	■	36.3
15,EG Sonnenstr.14	■	40.2
16,OG1 Sonnenstr.14	■	39.9
17,EG Rudolfstr.	■	39.1
18,OG1 Rudolfstr.	■	39.2
19,OG1 Glückstr. 4	■	29.9



Proj.: 18.040-4  
Dat.: 27.02.2020

Hubert Schmid Planungs GmbH,  
Neubau von MFH mit Tiefgaragen auf der "Guggemoswiese" in Füssen

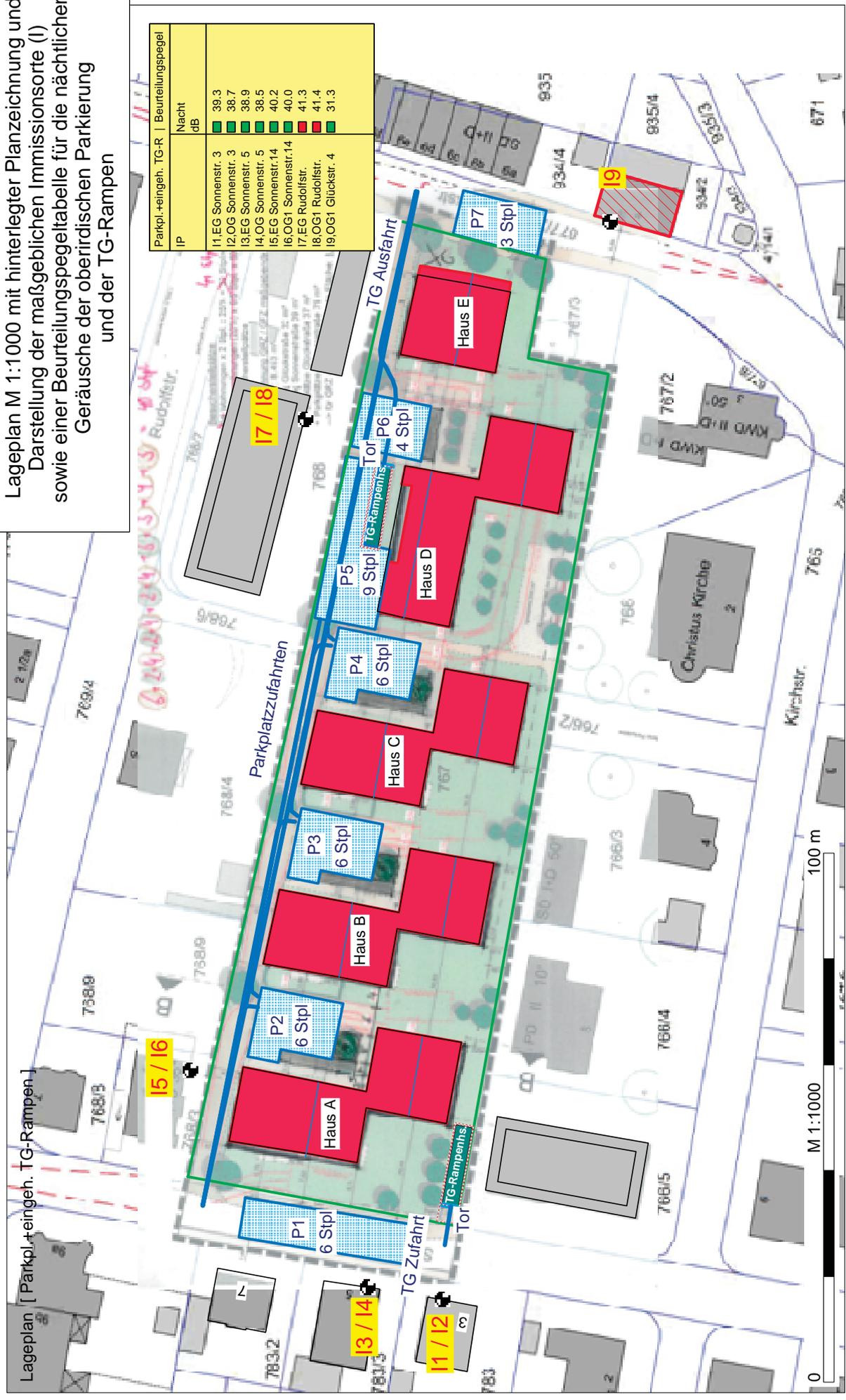
Anlage: 1  
Blatt: 1



Lageplan [Parkpl., + eingeh. TG-Rampen]

Lageplan M 1:1000 mit hinterlegter Planzeichnung und Darstellung der maßgeblichen Immissionsorte (I) sowie einer Beurteilungspegeltabelle für die nächtlichen Geräusche der oberirdischen Parkierung und der TG-Rampen

Parkpl. + eingeh. TG-R	Beurteilungspegel
IP	Nacht dB
11,EG Sonnenstr. 3	39.3
12,OG Sonnenstr. 3	38.7
13,EG Sonnenstr. 5	38.9
14,OG Sonnenstr. 5	38.5
15,EG Sonnenstr.14	40.2
16,OG1 Sonnenstr.14	40.0
17,EG Rudolfstr.	41.3
18,OG1 Rudolfstr.	41.4
19,OG1 Glückstr. 4	31.3



Proj.: 18.040-4  
 Dat.: 27.02.2020

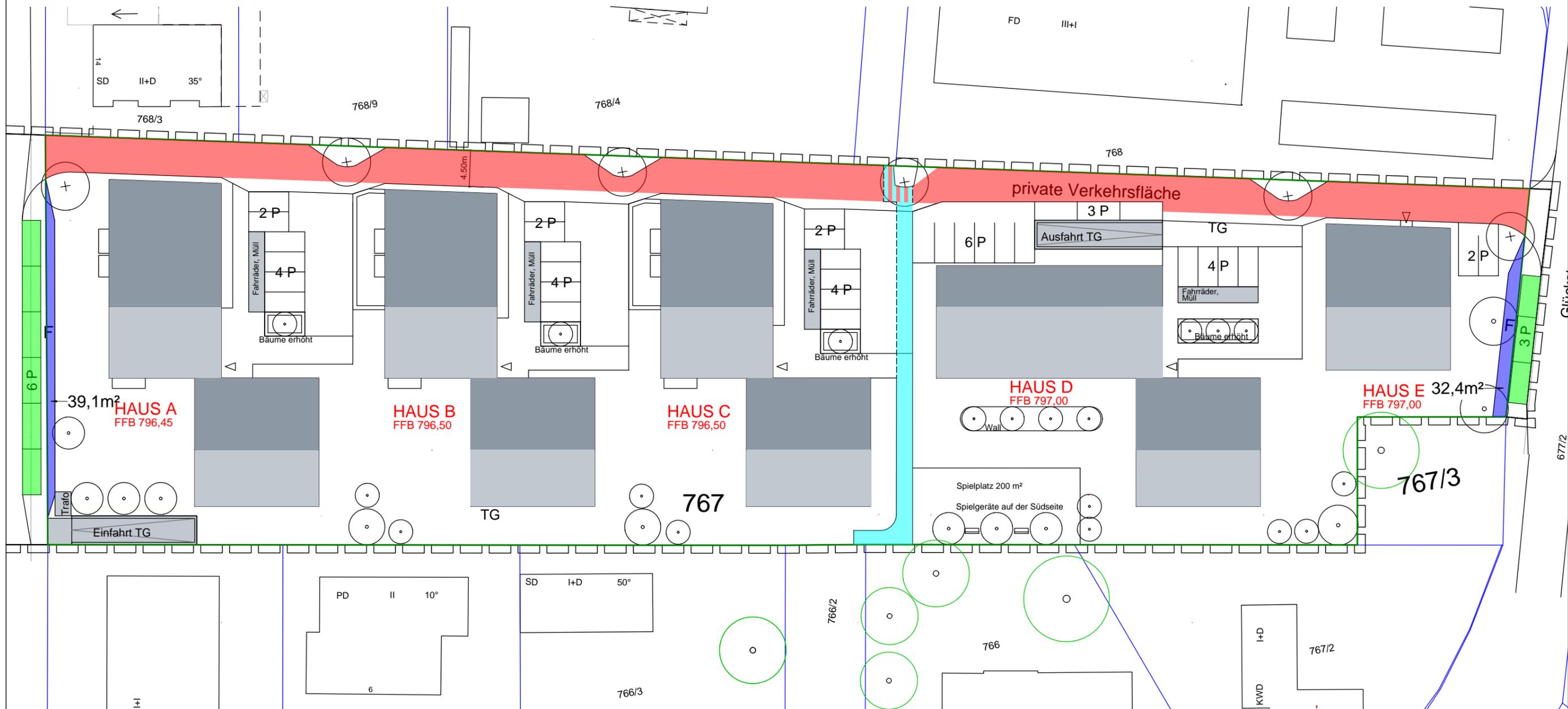
Hubert Schmid Planungs GmbH,  
 Neubau von MFH mit Tiefgaragen auf der "Guggemoswiese" in Füßen

Anlage: 2  
 Blatt: 1



LEGENDE:

- FLÄCHE AN STADT FÜSSEN (NOCH ABZUMARKEN ca.71,5m<sup>2</sup>)
- GEH- UND FAHRTRECHT
- GEHRECHT
- ANRECHENBARE PRIVATE STELLPLÄTZE



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
 W60 - SONNENSTRASSE OST  
 ANLAGE 10.1 ZUM BEBAUUNGSPLAN  
 INDEX B MARKTOBERDORF DEN 02.03.2020