

# Stadt Füssen

Landkreis Ostallgäu

## Bebauungsplan für das Baugebiet Weißensee See, 5. Änderung gemäß § 13a BauBG

### Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

i. d. F. vom 01.06.2021

<b>Auftraggeber:</b> Stadt Füssen Lechhalde 3 87629 Füssen	Tel.: 08362.903.0 Fax: 08362.903.200
Planung städtebaulicher Teil abtplan - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

# Satzung der Stadt Füssen für den Bebauungsplan für das Baugebiet Weißensee See, 5. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan

## Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

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

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am östlichen Rand des Füssener Ortsteiles Weißensee – See, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Baugebiet Weißensee See.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 213 (TF), 222 (TF), 224 (TF), 224/1 (TF) und 238/1 (TF), alle Gemarkung Weißensee.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,16 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 01.06.2021. Der Satzung ist eine Begründung, ebenfalls in der Fassung vom 01.06.2021 beigefügt.

### § 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Bauland im Plangebiet wird als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

### § 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse (maximal zwei) sowie Wand- bzw. Firsthöhen bestimmt; Abgrenzung siehe Bebauungsplanzeichnung sowie unter Tabelle in § 8 Nr. 8.1 dieser Satzung.
- 4.2 Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenze im Sinne des § 17 BauNVO.
- 4.3 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- 4.4 Kellergeschosse sind zulässig.

### § 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.  
**Ausnahme** (§ 31 Abs. 1 BauGB):  
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

### § 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

- 6.1 Garagen dürfen innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen errichtet werden.
- 6.2 Es sind auch freistehende Garagen zulässig.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Alle nicht überbauten Flächen sind einzugrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. An den in der Bebauungsplanzeichnung durch farbige Baumsymbole gekennzeichneten Stellen sind - spätestens bei Errichtung der zugeordneten baulichen Anlagen - Bäume und Sträucher anzupflanzen und für die Zukunft zu erhalten. Von den Standorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden.
- 7.2 Entlang der Grundstücksgrenze im Norden und Osten ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Dort soll eine zweireihige Heckenstruktur, vermischt mit einzelnen Bäumen und Sträuchern, geschaffen werden. Die Heckenstruktur soll zweireihig mit einem Abstand der Reihen zueinander von 1,5 m entstehen. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern haben in einem möglichst regelmäßigen Abstand zu erfolgen.
- 7.3 Für die Bepflanzung sind folgende Qualitäten mindestens einzuhalten:

Pflanzgüte für Bäume: Halbstamm zweiter Wuchsordnung, mit Ballen. Der Stammumfang, gemessen in einem Meter über dem Wurzelhals, soll min. 12-14 cm betragen.

Pflanzgüte für Sträucher: 60–100 cm.

Für die Begrünung des Ortsrandes können aus der nachfolgenden Artenliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, mit „\*“ markierte Arten) ist zu beachten.

<u>Bäume 2. Wuchsklasse</u>	Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium*	Vogelkirsche
Carpinus betulus*	Hainbuche

<u>Sträucher</u>	Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Diese Liste ist nicht abschließend. Es können darüber hinaus weitere gebietsheimische Bäume und Gehölze gepflanzt werden.

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige bzw. blauadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen sein.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Gestaltung der Gebäude  
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 8.1 Für das Plangebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen. Sie werden in der Planzeichnung präziser festgesetzt.

Gebiet	Max. Wandhöhe	Max. Firsthöhe	Dachneigung und -form
WR	6,00 m	8,00 m	SD 12° - 22°

Definition

SD = Satteldach

Wandhöhe = Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut an der Traufseite, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Die OK FFB darf maximal auf 799,75 m ü NN liegen.

Firsthöhe = Als Maß für die Firsthöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss bis Oberkante First. Die OK FFB darf maximal auf 799,75 m ü NN liegen.

- 8.2 Für die Einzelhäuser sind Satteldächer gemäß den im Bebauungsplan eingetragenen Festsetzungen auszuführen. Bei Satteldächern ist eine Dachneigung zwischen 12 ° und 22° zulässig. Als Eindeckung sind nur rote sowie dunkelbraun getönte Dachplatten zulässig.
- 8.3 Pro Gebäude ist ein Quergiebel zulässig.
- 8.4 Dachgauben sind zulässig.
- 8.5 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glitzernde Oberflächen dürfen im äußeren Erscheinungsbild nicht zur Anwendung kommen.
- 8.6 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.
- 8.7 Bauliche Gestaltung:  
Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.
- 8.8 Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.
- 8.9 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.
- 8.10 Kellergeschosse sind als sogenannte ‚Weiße Wanne‘ bzw. ‚Schwarze Wanne‘ auszuführen.

#### § 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

- 9.1 Für Einfriedungen entlang den Straßen sind Holzzäune aus Hanicheln (Jägerzaun) sowie sonstige Holzzäune, alle in natürlicher Tönung, anzuordnen. Die Zäune dürfen eine Höhe von 90 cm, gerechnet vom Straßenniveau, nicht überschreiten. Die Zäune müssen vor den Pfosten durchlaufen; sie dürfen nicht abgetreppert werden, sondern sind entsprechend dem Gelände zu verlegen. Tor- und Türpfosten dürfen sichtbar sein.  
Ausnahmsweise können Natursteinmauern oder lebende Hecken zugelassen werden, wenn die Geländeverhältnisse dies verlangen und der Gegensatz zu den Holzzäunen nicht störend wirkt. Grelle Farben dürfen auch bei Einfriedungen nicht zur Anwendung kommen.
- 9.2 Die Einfriedungen zwischen den einzelnen Baugrundstücken dürfen, sofern sie überhaupt vorgesehen werden, höchstens 80 cm hoch errichtet werden und müssen Maschendrahtzäune mit Stahlsäulen in dunklen und neutralen Farben sein.
- 9.3 Die Oberfläche der Baugrundstücke ist so herzustellen, daß der natürliche Geländeverlauf erhalten bleibt. Im Bereich der Einzel- und Reihenhäuser soll jedes Grundstück an die Nachbargrundstücke nach Möglichkeit so anschließen, daß keine Stützmauer und keine künstliche Böschung notwendig wird.
- 9.4 An den Gebäuden selbst sind Anböschungen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Abgrabungen - etwa zum Zwecke der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses - sind ausnahmslos unzulässig.
- 9.5 Frei sichtbare Einzelantennen sind generell nicht gestattet. Eine Ausnahme kann nur dann erteilt werden, wenn ein ordnungsgemäßer Empfang durch verdeckte Antennen technisch nicht möglich ist.

#### § 10 Mülltonnen

- 10.1 Mülltonnen dürfen nicht so aufgestellt werden, daß sie von der Straße aus eingesehen werden können. Wenn zu ihrem Abstellplatz Einsicht von der Straße besteht, sind sie in geschlossenen Behältern (Boxen) abzustellen, die auch in die Einfriedung eingebaut werden dürfen.

#### § 11 Hinweise und Empfehlungen

##### 11.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden. Insbesondere Gülleausbringung, Pflanzenschutz, Düngung, Errichtung u. Betreiben eines Fahrtilles in näherer Umgebung des Baugebietes und den damit entstehenden Emissionen muss weiterhin möglich sein.

##### 11.2 Denkmalpflege

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs.

1 und 2 DSchG.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

*Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“*

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

#### § 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan für das Baugebiet Weißensee See, 5. Änderung, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 01.06.2021, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Füssen, den

---

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister



## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Es ist davon auszugehen, dass diese maßvolle Erweiterung des bestehenden Siedlungsraumes den Zielen der Raumordnung nicht widerspricht.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Füssen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid vom 06.10.1987 Nr. 420-4621/201.4, von der Regierung von Schwaben genehmigt und ist seit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 02.01.1989 verbindlich. Hierin ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

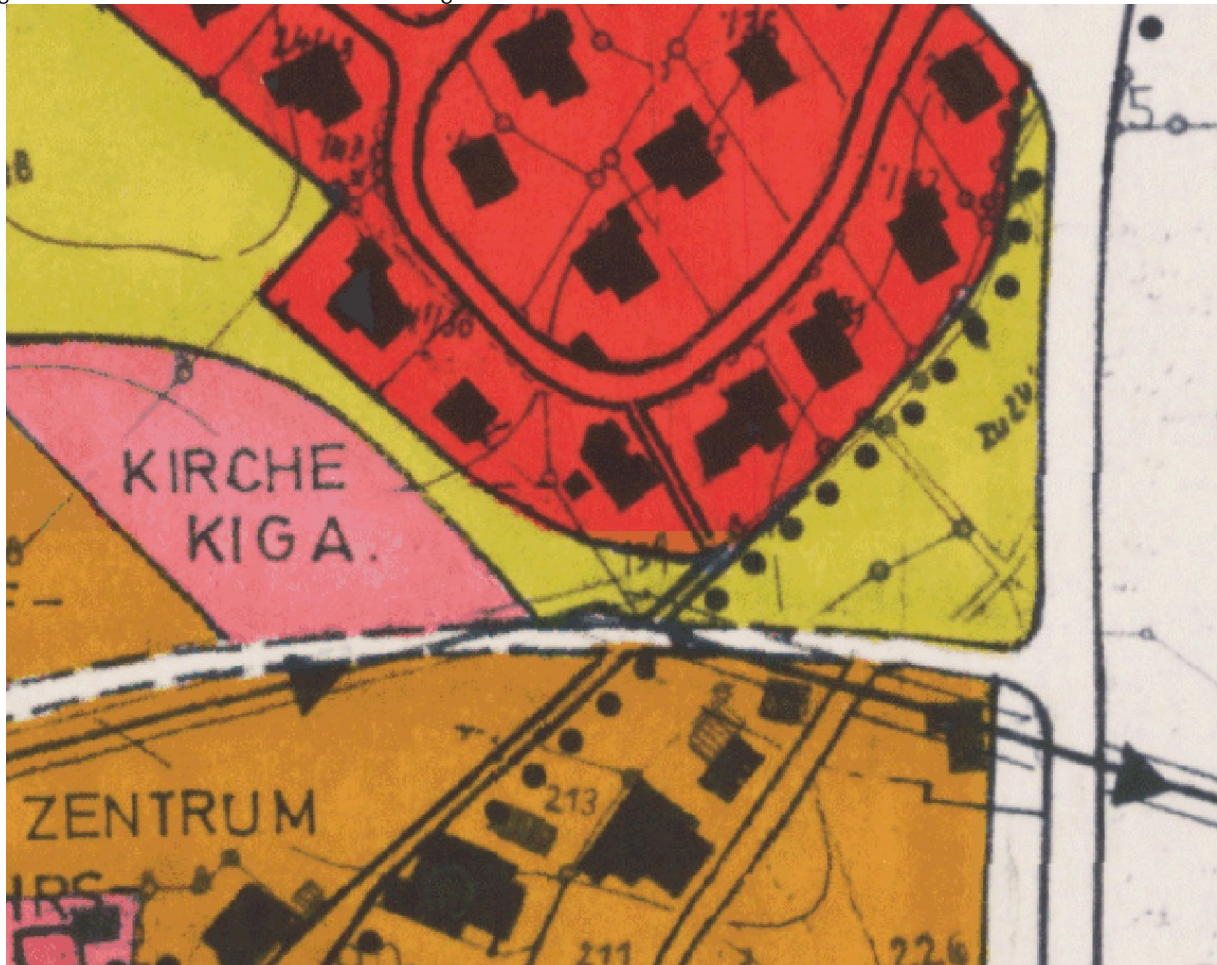


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Füssen

## 3. Lage und Bestand

### 3.1 Derzeitige Bebauung

Das Plangebiet ist derzeit noch unbebaut. Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes grenzt bestehende Bebauung an. Dabei handelt es sich im Norden und Nordosten um Wohnhausbebauung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan für das Baugebiet Weißensee See. Südlich und östlich liegen weitere Gebäude, die in vielen Fällen für Ferienwohnungen oder als Pensionen genutzt werden.

### 3.2 Natürliche Grundlagen

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche. Von Mitte April bis Mitte November wird das Areal als Kurzrasenweide für die Mutterkuhherde eines angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes genutzt. Ca. 200 m südlich des Plangebietes liegt der Weißensee. In dessen Bereich findet sich ein Biotop, ebenso finden sich weitere Biotope in gewisser Entfernung zum Plangebiet. Die Entfernung ist jedoch zu groß, um eine Beeinträchtigung der gegenständlichen Planung darzustellen.

### Bodenverhältnisse:

Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern „vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)“

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet lehmige Böden mittlerer Zustandsstufe mit sehr guten Wasserverhältnissen.

### 3.3 Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die gegenständliche Planung wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche bebaut. Eine mehrfach pro Jahr gemähte und beweidete Wiese wird dadurch um knapp 1000 m<sup>2</sup> reduziert, dafür entsteht Wohnraum für eine ortsansässige Familie und durch die Durchgrünung des Plangebietes mit Garten und Bepflanzung erfährt das Gebiet eine ökologische Aufwertung.

### 3.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet und dessen näherer und weiterer Umgebung liegen keine Informationen zu Denkmälern vor. Eventuell dennoch auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Es gilt folgende gesetzliche Grundlage:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 0827118157-0; Fax 08271/8157-50; EMail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde. Hinweis: Der Bestand an Bodendenkmälern ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

## 4. Planung

### 4.1 Erschließung

#### 4.1.1 Verkehr

Das Baugebiet wird über von Süden kommenden Fischerweg für den Verkehr erschlossen. Über diesen besteht Anschluss an die Hauptverkehrslinien des Ortes und damit an das überregionale Verkehrsnetz.

#### 4.1.2 Kanal - Entwässerung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. dieses entsprechend erweitert.

#### 4.1.3 Geländemodellierung

Geländemodellierungen sind nur im für den Betriebsablauf notwendigen Maß zulässig.

### 4.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Reine Wohngebiete dienen gemäß BauNVO dem Wohnen. Es sind dort Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig. Ausnahmsweise können Läden und Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke errichtet werden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes für lediglich ein Wohngebäude kommen derlei Einrichtungen hier allerdings nicht infrage.

Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben: die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse



oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Stadt Füssen hat sich bei der gegenständlichen Erweiterung des ursprünglichen Bebauungsplanes für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl entschieden und zwar mit einer GRZ = 0,3, die Geschossflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt, die maximale Wandhöhe auf 6,00 m und die Firsthöhe auf 8,00 m, siehe auch Angaben in § 8 der Satzung.

Generell sind Satteldächer mit einer Neigung von 12° bis 22° zulässig.

Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO wird angewendet und zwar mit dem Anteil von 50 %, wie dies über die Baunutzungsverordnung möglich ist.

Für die Lage der Gebäude innerhalb des Grundstücks wird keine Hauptgebäuderichtung festgesetzt. Dies soll auch unter dem Aspekt der Nutzung solarer Energie offengehalten werden. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

Keller sind als sogenannte ‚Weiße Wanne‘ bzw. ‚Schwarze Wanne‘ zu errichten.

#### Garagen und Stellplätze:

Garagen dürfen innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen errichtet werden. Es sind auch freistehende Garagen zulässig. Dies weicht von den Bestimmungen des ursprünglichen Bebauungsplanes ab, doch damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass das Plangebiet von Süden über den Fischerweg erschlossen wird. Dadurch soll es ermöglicht werden, eine Garage in Nähe der Verkehrsfläche zu errichten.

Die Anzahl der notwendigen Garagen und Stellplätze ergibt sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze nach den Bestimmungen der BayBO.

#### 4.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit 0,16 ha Fläche gliedert sich folgendermaßen auf:

<b>Bauflächen</b>	Flächenteil	gesamt	Anteil
Reines Wohngebiet	902 m <sup>2</sup>	902 m <sup>2</sup>	54,7 %
<b>Flächen für Anpflanzungen</b>			
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern etc.	389 m <sup>2</sup>	389 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsflächen</b>			23,6 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	129 m <sup>2</sup>	358 m <sup>2</sup>	21,7 %
Private Verkehrsflächen	229 m <sup>2</sup>		
<b>Gesamtfläche</b>		1.649 m <sup>2</sup>	100 %

#### 5. Grünordnung

##### 5.1 Natürliche Grundlagen

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzte Fläche. Besondere schützenswerte Artenvorkommen konnten keine festgestellt werden. Es finden sich auch keine Biotope oder andere Schutzgebiete im Plangebiet.

##### 5.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Plangebiet ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Ortsrandeingrünung festgesetzt, auf dem eine zweireihige Heckenstruktur realisiert werden soll. Darüber hinaus sind zudem einzelne Baumstandorte festgesetzt, teilweise innerhalb genannter Fläche. Von diesen kann bis zu 5 m abgewichen werden, aber sie ergänzen die Eingrünung des Plangebietes nach Südwesten. Die nicht bebauten Flächen des Plangebietes sind darüber hinaus zu begrünen und zu pflegen.

### 5.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan für das Baugebiet Weißensee See, 5. Änderung gemäß § 13a BauBG wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Durchgrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

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

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

### 6. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

#### Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Immissionen im Plangebiet sind hinzunehmen.

#### 6.1 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Im vorliegenden Fall sind die Mülltonnen über den im Plangebiet liegenden privaten Weg an die Breitenbergstraße nördlich des Plangebietes zu ziehen, wo diese geleert werden.
3. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
4. In der Stadt Füssen steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

#### 6.2 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet "Weißensee - See" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

#### 6.3 Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie.

### 7. Technische Infrastruktur

#### 7.1 Straßen / technische Infrastruktur

Das Baugebiet wird über von Süden kommenden Fischerweg für den Verkehr erschlossen. Über diesen besteht Anschluss an die Hauptverkehrslinien des Ortes und damit an das überregionale Verkehrsnetz.

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. dieses entsprechend erweitert.

#### 7.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage anzuschließen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung gesichert.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten teilte mit E-Mail vom 17.05.2021 wie folgt zum Verfahren mit:

„Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamts Kempten bestehen zur o. g. Vorhaben keine Einwände, wenn die unten aufgeführten fachlichen Vorgaben berücksichtigt werden.

#### **Oberflächengewässer & wild abfließendes Wasser**

Im Planungsbereich ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Aufgrund der nordwestlich angrenzenden Hangfläche kann eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

#### **Gewässerschutz**

Hinweis: Niederschlagswasser soll vorzugsweise über die belebte Bodenzone versickert werden.

#### **Grundsätzliche Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr:**

- Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalrückstau) ausgesetzt. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!
- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.
- Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden

Neue Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“

Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern:

[https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv\\_wasser\\_018.htm](https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm)

„grüne & blaue Infrastruktur“

Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung:

[www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de) (unter Umwelt- und Verbraucherschutz)

[https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_88\\_umgang\\_mit\\_regenwasser.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf)

Sollten sich Rückfragen ergeben, stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.“

### 7.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Der Energieversorger Elektrizitätswerke Reutte und die Deutsche Telekom werden am Vorhaben beteiligt.

Die Elektrizitätswerke Reutte teilten mit Schreiben vom 20.04.2021 wie folgt zum Verfahren mit:

„Die Elektrizitätsversorgung des Bebauungsplangebietes „Weißensee – See“ ist sichergestellt über unser regionales und lokales Verteilungsnetz (20 kV - und 1 kV Leitungen), sowie die 20 kV - Trafostationen „Feriensiedlung“ und „Alpspitzweg“, welche sich außerhalb des überplanten Bereiches befinden.“

### 7.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen. Es wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion verwiesen, siehe Anlage 1.

### 8. Bodenordnende Maßnahmen

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marktobderdorf, empfahl mit E-Mail vom 20.04.2021 zum Verfahren, das Baugrundstück aus dem Stammflurstück herauszuteilen.

9. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Kaufbeuren,

Stadt Füssen

---

Thomas Haag, Stadtplaner

---

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

## Anlage 1

### Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

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

- A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090
1. Zufahrten müssen für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (für 10 t Achsenlast) ausgelegt sein, unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Nutzbare Breite mind. 3 m, nutzbare Höhe 3,50 m. Hierbei ist auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu platzieren, dass das Lichtraumprofil auch nach längerer Wachstumszeit nicht eingeschränkt wird.
  2. Gradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 1,10 m Breite ausgeführt werden.
  3. Vor und nach Kurven muss die Fahrbahnbreite jeweils auf 5 m erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11 m davor und danach. Kurvenradien dürfen nicht kleiner als 10,5 m sein.
  4. Aufstellflächen sind so anzuordnen, dass alle zum Retten von Personen notwendigen Fenster vom Hubrettungssatz (Drehleiter) erreicht werden können. Dies ist in der Regel gewährleistet, wenn im Abstand von 3 m bis 9 m von der Gebäudefront (je nach Gebäudehöhe) ein befestigter Aufstellstreifen von mind. 3,50 m und daran anschließend ein Geländestreifen von 2 m ohne feste Hindernisse angeordnet wird. Die Zufahrten zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gemäß Satz 1, 2 und 3 entsprechen.
  5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannschaften im Einsatz aufstellen und bewegen können. Diese sollen außerhalb des Trümmerbereichs liegen, jedoch möglichst Nähe am Schutzobjekt und den Wasserentnahmestellen. Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7 x 12 m erforderlich.
  6. Alle Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend durch Beschilderung zu kennzeichnen.
- B Öffentliche Verkehrsflächen
1. Öffentliche Verkehrsflächen müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für ein Gesamtgewicht von 16 t (10 t Achslast) sein, Lichtraumprofil von mind. 3 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1 sinngemäß entsprechend.
  2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6 m Breite) sind in Abständen von ca. 50 m Ausweichstellen anzuordnen. Das Parken von Fahrzeugen ist an diesen Stellen durch entsprechende Beschilderung zu verhindern.
  3. Stichstraßen müssen am Ende eine Wendefläche für mind. 18 m Wendekreis erhalten.
  4. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene Feuerwehrzufahrt erforderlich.
  5. Bei der Planung „verkehrsberuhigter Straßen“, die auch der Zufahrt für Einsatz – und Rettungsfahrzeugendiensten, sind die Forderungen der Abschnitte 1 und 2 ebenfalls zu berücksichtigen. Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o. a. „Geschwindigkeitsbremsen“ ist auch im Hinblick auf Krankentransporte zu vermeiden.
- C Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW
1. Der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln. Er liegt in den meisten Gebieten (WR Reines Wohngebiet, WA Allgemeines Wohngebiet, WB besonderes Wohngebiet, MD Dorfgebiet, MI Mischgebiet und GE Gewerbegebiet) bei feuerhemmender Bauweise, nicht mehr als 3 Vollgeschossen und einer GFZ von bis zu 0,6 bei 50 bis 50 cbm/h. mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 cbm/h. diese Mengen können auch für Kern- und Gewerbegebiete angenommen werden.
  2. Das öffentliche Trinkwassernetz ist entsprechend zu dimensionieren und Entnahmestellen in Form von Hydranten sind in ausreichender Zahl in der Regel in Abständen von nicht mehr als 100 m, anzuordnen. Die Ausführung der Hydranten soll in „Überflurform“ erfolgen, das Trinkwassernetz in Form einer Ringleitung. Die Lage von Hydranten (vorhandene und neu zu erstellende) ist in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
  3. Für die Abdeckung des max. Löschwasserbedarfs können Hydranten im Umkreis von 300 m herangezogen werden.
  4. Für besonders brandgefährdete Schutzobjekte ist der Löschwasserbedarf individuell zu ermitteln. Er kann durch die öffentliche und zusätzliche private Bereitstellung (z. B. Zisterne) sichergestellt werden.
- D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen
1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brun-

nen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit ist allerdings nachzuweisen. Für die Bemessung gilt das DVGW – Arbeitsblatt W 311 „Bau von Wasserbehältern“.

2. Wenn von „anderen Maßnahmen“ Gebrauch gemacht werden soll, ist die Lage und Größe in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Mit besonderem Objektschutz zusammenhängende Fragen bedürfen der Abstimmung mit dem WWU bei Entnahme aus dem öffentlichen Netz bzw. mit der Kreisbrandinspektion.

#### E Bebauung

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

#### F Planzeichen

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



**DN 80 Hydrant Unterflur, z.B. Nennweite 80**



**DN 100 Hydrant Überflur, z.B. Nennweite 100**



**50 Löschwasserbehälter, z.B. 50 m<sup>3</sup> Nutzinhalt - unterirdisch**



**90 Löschwasserbehälter, z.B. 90m<sup>3</sup> Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken**



**Brunnen - Feuerlöschbrunnen**

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