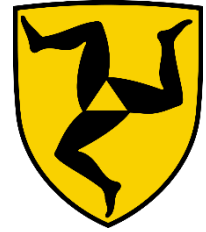

STADT FÜSSEN



Landkreis Ostallgäu

BEBAUUNGSPLAN S 55 „Mühlbachgasse“

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13a BauGB

mit Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

VORENTWURF

Fassung vom 26.09.2023

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 22047
Bearbeitung: MG, WD

INHALTSVERZEICHNIS

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	6
§ 4 Verkehrsanlagen	7
§ 5 Energie.....	7
§ 6 Klima.....	7
§ 7 Ver- und Entsorgung	8
§ 8 Grünordnung	8
§ 9 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	10
§ 10 Abgrabungen & Aufschüttungen	10
§ 11 Gestaltungsfestsetzungen	10
§ 12 Inkrafttreten	12
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
1. Wasserwirtschaft	13
2. Immissionsschutz	14
3. Wärmepumpen-Systeme.....	14
4. Denkmalschutz.....	15
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	16
6. Überwachung	17
7. Bußgeldvorschrift	17
AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN	18

PRÄAMBEL

Die Stadt Füssen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 sowie 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgenden

Bebauungsplan S 55

„Mühlbachgasse“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 26.09.2023 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

B) Planzeichnung in der Fassung vom 26.09.2023 mit:

- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise und nachrichtliche Übernahme
- Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 26.09.2023
- D) Vorprüfung des Einzelfalls in der Fassung vom 26.09.2023

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Urbanes Gebiet (MU)

1. Der in der Planzeichnung mit MU gekennzeichnete Bereich wird als Urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Wohngebäude,
 - b) Geschäfts- und Bürogebäude,
 - c) Einzelhandelsbetriebe, sowie Schank- und Speisewirtschaften
 - d) sonstige Gewerbebetriebe,
 - e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, medizinische und sportliche Zwecke
 - f) Mobilitätshub mit Elektroladeinfrastruktur
3. Nicht zulässig sind:
 - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - b) Vergnügungsstätten
 - c) Tankstellen für fossile Brennstoffe

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Urbanen Gebiet (MU) beträgt 0,8.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Max. zulässige Wand- & Gesamthöhen:

Baufenster (BF)	max. Wandhöhe	max. Gesamthöhe
BF 1.1: Lechbau	17,0 m	20,0 m
BF 1.2	-	15,0 m
BF 2.1: Mittelbau	17,0 m	21,0 m
BF 2.2	-	15,0 m
BF 2.3	-	12,0 m
BF 2.4	9,5 m	17,5 m
BF 3.1 Südbau	16,0 m	20,0 m

BF 3.2	21,7 m	22,5 m
BF 3.3	21,5 m	23,0 m
BF 4	-	12,5 m
BF 5: Mobilitätshub	-	max. Gesamthöhe ist die Oberkante der Fahrbahndecke der Bundesstraße 17
BF 6: Ostbau	13,0 m	19,0 m
BF 7: Laborgebäude	-	18,5 m
BF 8	7,5 m	9,0 m
BF 9: Westbau 1	-	18,0 m
BF 10 Westbau 2	6,5 m	11,5 m
BF 11 Westbau 3	10,5 m	14,5 m
BF 12 Kesselhaus	-	23,0 m
BF 13: Wasserkraftwerk	13,0 m	17,5 m

2. Bezugspunkte Wandhöhe (WH)

- a) Unterer Bezugspunkt für die WH ist die Oberkante Rohfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses.
- b) Obere Bezugspunkt für die WH bei Sattel-, Zelt- und Walmdächern ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
- c) Bei Flachdächern entspricht die Wandhöhe der Gesamthöhe.

3. Bezugspunkte Gesamthöhe (GH)

- a) Unterer Bezugspunkt für die GH ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses.
- b) Oberer Bezugspunkt für die GH bei Sattel-, Zelt- und Walmdächern ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
- c) Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt der höchste Punkt der Attika.

4. Bezugshöhe für die Oberkante RFB ist für die Baufelder 1 bis 4 sowie 6 bis 14 die jeweilige Oberkante RFB der Bestandsgebäude. Von diesem Punkt darf um max. +/- 30 cm abgewichen werden.

5. Im Baufeld 5 (Mobilitätshub) ist der Obere Bezugspunkt für die max. Gesamthöhe die Oberkante der Fahrbahndecke der Bundesstraße B 17.

(3) Geschoßflächenzahl

gem. § 20 BauNVO

Die max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) im Urbanen Gebiet (MU) beträgt 3,0.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Im MU wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO); es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Baulinien und Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden.

Von der nördlichen Baulinie des Baufeld 2.1 (Mittelbau), darf um bis zu 2,0 m abgerückt werden.

2. Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Wendeanlagen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
3. Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn diese
 - eine Grundfläche von 30 m² und
 - eine Höhe von 3,0 m unterschreiten.

Hinweis: Die Errichtung auch von verfahrensfreien Nebenanlagen kann einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis bedürfen (Art. 6 Abs. 1 S. 2 DSchG).

4. Terrassen, insb. für Aufenthalts- und Außenbewirtschaftungsflächen, gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis max. 2.255 m² zulässig.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO finden keine Anwendung. Die einzuhaltenden Abstandsflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien sowie die maximal zulässigen Oberkanten, Wand- und Gesamthöhen bestimmt (Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO).

§ 4 VERKEHRSANLAGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Der Erschließungs- und Einmündungsbereich zur Bundesstraße B17 ist gem. den zeichnerischen Festzungen herzustellen.
- (2) Sichtdreieck
Das in der Planzeichnung gekennzeichnete Sichtdreieck ist von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand ständig freizuhalten.
- (3) Stellplätze
 1. Die Stellplatzsatzung der Stadt Füssen ist nicht anzuwenden.
 2. Es sind innerhalb des festgesetzten Baufelds 5 (BF 5, Mobilitätshub) je sanierterer Bruttogeschossfläche von 260 m² min. ein Stellplatz nachzuweisen.
 3. In der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Wendeanlagen sind gem. den zukünftig beantragten Nutzungen ausreichend Behindertenstellplätze und Kurzzeitstellplätze herzustellen.

§ 5 ENERGIE

- (1) Versorgungsanlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO
Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.
Hinweis: Die Errichtung auch von verfahrensfreien Nebenanlagen kann einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis bedürfen (Art. 6 Abs. 1 S. 2 DSchG).

§ 6 KLIMA

- (1) Boden- und Grundwasserschutz
gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 1. Offene Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.) zu befestigen.
 2. Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

(2) Entsiegelung

Die im Plan festgesetzten grünordnerischen Freiflächen sind nach Rückbau gem. dem Freiflächengestaltungskonzept mit hoher Biodiversität (s. § 8 Grünordnung) und wasserdurchlässig zu gestalten.

§ 7 VER- UND ENTSORGUNG

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

(2) Abfall- und Abwasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1. Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2. Niederschlagswasser

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für Niederschlagswasser Rückhaltmaßnahmen (z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen, etc.) vorzusehen. Diese sind mit einem Notüberlauf an den Vorfluter anzuschließen.

§ 8 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

(1) Grünordnerische Freiflächengestaltung

1. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen. „Stein-“ oder „Schottergärten“ sind nicht zulässig.

2. Die grünordnerischen Freiflächen 1 sind mit Rasen anzusäen und mit Gehölzen gem. § 8 Abs. (2) zu bepflanzen.

3. Die grünordnerischen Freiflächen 2 sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und mit Gehölzen gem. § 8 Abs. (2) zu bepflanzen. Die Wiesenfläche ist 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor Mitte Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

(2) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25

1. Auf den grünordnerischen Freiflächen 1 und 2 sind der Anzahl nach mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume gem. § 8 Abs. (2) Nr. 3 zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten darf abgewichen werden, jedoch unter Wahrung des alleeartigen Charakters. Die Anpflanzung von Koniferen sowie Formhecken ist nicht zulässig.

Folgende Mindestpflanzenqualität wird für Neupflanzungen festgesetzt:

- Bäume I.-III. Wuchsklasse: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

2. Auf den grünordnerischen Freiflächen 1 sind je Planzeichen drei bis fünf Sträucher in Gruppen gem. § 8 Abs. (2) Nr. 3 zu pflanzen.

Folgende Mindestpflanzenqualitäten werden für Neupflanzungen festgesetzt:

- Sträucher: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm

3. Artenliste - Gehölze und Qualitäten

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

a) Bäume I. Wuchsklasse:

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Populus nigra (Schwarz-Pappel)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Salix alba (Silber-Weide)
- Ulmus glabra (Berg-Ulme)
- Ulmus minor (Feld-Ulme)

b) Bäume II. Wuchsklasse:

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
- Carpinus betulus (Hainbuche)

c) Bäume III. Wuchsklasse:

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Prunus padus (Trauben-Kirsche)

d) Sträucher:

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)
- *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
- *Prunus spinosa* (Schlehdorn)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Salix aurita* (Ohr-Weide)
- *Salix caprea* (Sal-Weide)
- *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)

(3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

Hinweis: Die Durchführung und Herstellung der festgesetzten Pflanzungen wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

§ 9 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

- (1) Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, ist vor der Beseitigung von Bestandsgebäuden oder bei Sanierungsarbeiten an Dächern zu prüfen, ob ein Fledermausvorkommen vorliegt.
- (2) Bei einem Fledermausvorkommen sind geeignete CEF Maßnahmen in Zusammenarbeit mit der zuständigen Landkreisbetreuung der Koordinationsstelle für Fledermausschutz zu erarbeiten und zu realisieren.

§ 10 ABGRABUNGEN & AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Zur Herstellung der Gebäude und Außenanlagen (z.B.: Stellplätze, befestigte Flächen und Zufahrten) sind Geländeanpassungen bis zur Oberkante des jeweils zugeordneten RFB EG zulässig.

§ 11 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

- (1) Dachformen
1. Zulässig sind folgende Dachformen:

Baufenster (BF)	Dachform
BF 1.1: Lechbau	Satteldach (SD)
BF 1.2	Tonnendach (TD)
BF 2.1: Mittelbau	Satteldach (SD)
BF 2.2	Tonnendach (TD)
BF 2.3	Flachdach (FD)
BF 2.4	Zeltdach (ZD)
BF 3.1 Südbau	Satteldach (SD)
BF 3.2	Walmdach (WD)
BF 3.3	Walmdach (WD)
BF 4	Flach- und Satteldach (FD & SD)
BF 5: Mobilitätshub	Flachdach (FD)
BF 6: Ostbau	Satteldach (SD)
BF 7: Laborgebäude	Flachdach (FD)
BF 8	Satteldach (SD)
BF 9: Westbau 1	Flachdach (FD)
BF 10 Westbau 2	Walmdach (WD)
BF 11 Westbau 3	Satteldach (SD)
BF 12 Kesselhaus	-
BF 13: Wasserkraftwerk	Walmdach (WD)

Hinweis: Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus der festsetzten Wand- und Gesamthöhe sowie den Baugrenzen und Baulinien.

2. Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.
- (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung
1. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Gründächer sind grundsätzlich zulässig.
- (3) Werbeanlagen
1. Werbeanlagen sind an denkmalgeschützten Anlagen nicht zulässig.
 2. Werbeanlagen an nicht denkmalgeschützten baulichen Anlagen:
 - a) Die Höhe der Werbeanlagen an Gebäudefassaden darf die Gesamthöhe der Gebäude nicht überschreiten.
 - b) Die Außenwerbung muss dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet oder in die Fassade integriert sein, bzw. in dem Gefüge mit dem Gebäude in einer gestalterischen Einheit harmonisieren.
 - c) Die Werbeanlage an der Gebäudefassade darf nicht mehr als 20 % der Gebäudewandflächen (je Fassadenseite) einnehmen.

3. Folgende freistehende Werbeanlagen sind zulässig:
- max. Höhe von 3,0 m und einer Fläche von jeweils max. 2,5 x 5,0 m
 - Parkplatzzufahrtspyllone mit einer Höhe von max. 4,6 m
4. Nicht zulässig für Werbeanlage sind:
- a) Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen,
 - b) Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
 - c) Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
 - d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen

§ 12 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan S 55 „Mühlbachgasse“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. WASSERWIRTSCHAFT

1.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

1.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

1.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

2. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Urbanes Gebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 2 m
- 50 dB(A): 4 m
- 55 dB(A): 7 m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schalleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

3. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

4. DENKMALSCHUTZ

4.1 Bodeneingriffe

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich innerhalb des Planungsgebietes das Bodendenkmal „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Füssener Lech- und Spitalvorstadt“ mit der Aktennummer D-7-8430-0051.

Im näheren Umfeld des Planungsgebietes befindet sich das Bodendenkmal "Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche zu Unserer Lieben Frau am Berg in Füssen, darunter Vorgängerbau der Kirche und abgegangenes Leprosenhaus" mit der Aktennummer D-7-8430-0066.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 BayDSchG:

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.

4.2 Baudenkmäler

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich innerhalb des Planungsgebietes das ehem. mechanische Seilerwarenfabrik Füssen, später Hanfwerke Füssen-Immenstadt AG, bestehend aus mehreren Bauwerken mit der Aktennummer D-7-77-129-124. Ebenso befindet sich im Plangebiet das Baudenkmal „Wassertriebanlage“ mit der Aktennummer D-7-77-129-216.

Bauliche Veränderungen an den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden sowie die Errichtung, Änderung und Beseitigung von Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann, sind genehmigungspflichtig (Art. 6 Abs. 1 DSchG).

Im näheren Umfeld des Plangebietes, entlang der Tiroler Straße, befinden sich unter anderem mehrere Wohnhäuser sowie das Baudenkmal „Unserer Lieben Frau am Berg“ (Kath. Filialkirche) mit der Aktennummer D-7-77-129-183.

4.3 Ensemble

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich angrenzend und im direkten Umfeld des Planungsgebietes das Ensemble „Altstadt Füssen“ mit der Aktennummer E-7-77-129-1.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

5.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

5.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher An-

lagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

6. ÜBERWACHUNG

Die Stadt Füssen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

7. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

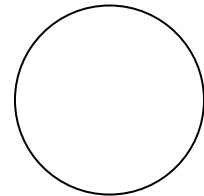
Ausgefertigt

Stadt Füssen

Füssen, den

.....

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister



(Siegel)

Inkraftgetreten

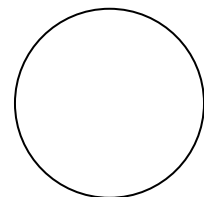
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Mühlbachgasse“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Stadt Füssen

Füssen, den

.....

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister



(Siegel)