

# TEXTTEIL DER SATZUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN OBERKIRCH 4 – PITZFELD OST, STADT FÜSSEN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

### PRÄAMBEL

Der Stadtrat der Stadt Füssen erlässt aufgrund der §§ 1 und 10 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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Oberkirch 4 – Pitzfeld Ost als Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Oberkirch 4 – Pitzfeld Ost ergibt sich aus der Planzeichnung.

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

Klärung/Prüfung im 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. Ebenso nicht zulässig sind Mobilfunkanlagen.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung des Höchstmaßes der Grundflächenzahl GRZ (siehe Planzeichnung) bestimmt. Ebenfalls festgesetzt ist das Höchstmaß der Geschoßflächenzahl GFZ (siehe Planzeichnung). Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschoßen sowie Garagen sind nicht auf die GFZ anzurechnen.

Die Festsetzungen von Baugrenzen nach § 23 BauNVO (siehe Punkt 3.2), von Flächen für Zwischenbaukörper (siehe Punkt 3.3) und von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (siehe Punkt 3.4) sowie die maximal zulässige Gebäudebreite (siehe Punkt 9.1) sind zusätzlich einzuhalten.

- 2.2 Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO erfolgt aus gestalterischen Gründen sowie wegen des Nachbarschutzes durch minimal und maximal zulässige Wandhöhen (siehe Punkt 9.3).

### 3. **BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 2a, 4 und 10 BauGB)

#### 3.1 Bauweise, Hausformen und Abstandsflächen

Es wird mit Ausnahme der Parzellen Nr. 11 bis 13 und 15 bis 17 **offene Bauweise** nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für die Parzellen Nr. 11 bis 13 und 15 bis 17 wird nach § 22 Abs. 4 Bau NVO als **abweichende Bauweise** Kettenbebauung festgesetzt, bei der der Hauptbaukörper mit Ausnahme der Parzellen Nr. 13 und 17 einseitig an die Grundstücksgrenze gebaut und der andere seitliche Grenzabstand mit einem Zwischenbau (siehe Punkt 3.3) geschlossen werden muss.

Hauptbaukörper, die an die Grundstücksgrenze gebaut sind, müssen entsprechend Art. 28 Abs. 2 Satz 1 BayBO als Brandwände oder gemäß Art. 28 Abs. 3 Satz 2 BayBO ausgebildet werden. Öffnungen in diesen Wänden sind aus Gründen des Nachbarschutzes auch im Weg der Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO nicht zulässig.

Neben den Kettenhäusern auf den Parzellen Nr. 11 bis 13 und 15 bis 17 sind weitere als **Hausgruppen** zu errichtende Gebäude die Reihenhäuser 29b auf Parzelle Nr. 29. Die Gebäude auf den Parzellen Nr. 27, 30, 32, 34 und 36 sowie das Gebäude 29a auf Parzelle Nr. 29 sind nur als **Doppelhäuser** zulässig, die Gebäude auf den Parzellen Nr. 9, 10, 18 bis 25, 28 und 29 nur als **Einzelhäuser**. Die übrigen Gebäude dürfen als **Einzel- oder Doppelhäuser** errichtet werden (siehe auch Anlage 2.11 der Begründung, zulässige Anzahl der Wohneinheiten siehe Punkt 4.1).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Oberkirch 4 – Pitzfeld Ost finden die **Abstandsflächenvorschriften** des Art. 6 BayBO Anwendung.

Bei der Berechnung der Tiefe der Abstandsflächen wird als untere Bezugslinie der Wandhöhe der Fertigfußboden des Erdgeschoßes zugrundegelegt, dessen maximale Höhenlage in der Planzeichnung festgesetzt ist (siehe Punkt 9.2 der textlichen Festsetzungen und Punkt 2.4.1 Abs. 5 der Begründung).

#### 3.2 Baugrenzen

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

Baugrenzen dürfen nach § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden. Die maximal zulässige Gebäudebreite (siehe Punkt 9.1) ist dabei ebenfalls einzuhalten.

Die Baufenster dürfen nur ausgenutzt werden, wenn auch die von der jeweiligen Hausgröße abhängigen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten werden.

Tiefgaragen und Tiefgaragenzufahrten dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

#### 3.3 Flächen für Zwischenbaukörper

Bei den Parzellen Nr. 11 bis 13 und 15 bis 17 sind innerhalb der Flächen für Zwischenbaukörper Garagen und Wohn- bzw. Büroräume zulässig.

#### 3.4 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragenzufahrten

Garagen, Carports und Stellplätze sind nach § 12 Abs. 6 BauNVO nur in den dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen und innerhalb

der Flächen für Zwischenbaukörper zulässig, Stellplätze auch entlang der Zufahrten sowie entlang der Straße (auf dem jeweiligen Grundstück).

Garagen müssen entweder an der Grundstücksgrenze oder mit einem Grenzabstand von mindestens 1 m errichtet werden.

Der Abstand des Garagentores zum Fahrbahnrand muss (außer bei Stichstraßen) mindestens 5 m betragen. Offene Carports dürfen im Rahmen der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze auch in einem geringeren Abstand angeordnet werden.

Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen sind nur in den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Dabei darf die Überdachung einer Tiefgaragenein- oder -ausfahrt jedoch nicht über das Hauptgebäude hinaus in den Straßenraum reichen.

### 3.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> je Grundstück außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig, nicht jedoch im Vorgartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und einer gedachten Verbindung der straßenseitigen Baugrenzen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

### 3.6 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.

### 3.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen entlang der Hangkante im Osten des Geltungsbereichs (siehe Planzeichnung) ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.

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

- 4.1 Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird aus städtebaulichen Gründen begrenzt. Einzel- und Kettenhäuser dürfen mit maximal 2 Wohneinheiten erstellt werden, Doppelhäuser mit maximal 1 Wohneinheit je Haushälfte und Reihenhäuser mit maximal 1 Wohneinheit.  
Auf Parzellen Nr. 9 und 10 sind jeweils maximal 6 WE zulässig, auf Parzelle Nr. 29 in Gebäude 29c maximal 14 WE (siehe auch Planzeichnung).

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

- 5.1 Zur Erschließung werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt (siehe Planzeichnung).
- 5.2 Entlang der Wohnstraße werden im Bereich der Parzelle Nr. 29 private Verkehrsflächen für Stellplätze festgesetzt (siehe Planzeichnung).

## **6. VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

- 6.1 Innerhalb der Versorgungsfläche ..... ist eine Trafostation zulässig (siehe Planzeichnung) (Klärung im Entwurf).

## **7. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB, Art. 81 Abs. 1 BayBO)**

### **7.1 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Eine öffentliche Grünfläche wird im Südwesten des Baugebietes festgesetzt. Diese wird als Spielplatz ausgewiesen (siehe Planzeichnung). Bzgl. der Errichtung von privaten Spielplätzen finden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Vorschriften der Kinderspielplatzsatzung der Stadt Füssen Anwendung.

Als private Grünfläche, die landwirtschaftlich und zeitweise (ca. alle zehn Jahre) als Festwiese genutzt wird, wird die Fläche im Südosten des Geltungsbereichs ausgewiesen (siehe Planzeichnung).

### **7.2 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 7 der Hinweise verwiesen.

In den Straßenräumen sind hochstämmige Laubbäume, in der öffentlichen und privaten Grünfläche hochstämmige Laub- bzw. Obstbäume vorrangig 2. Wuchsortnung zu erhalten, zu pflanzen und zu pflegen bzw. bei Ausfall nachzupflanzen (Lage und Anzahl siehe Planzeichnung, exakte Lage wird mit der Erschließungsplanung festgelegt).

Auf Privatgrundstücken ist je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mittel- bis hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.

Bei den Parzellen Nr. 1 bis 8 sind innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten privaten 3 m breiten Zone zur Ortsrandeingrünung folgende Festsetzungen einzuhalten: Gehölzpflanzungen mit Sträuchern auf mindestens 50 % der jeweiligen Grundstückslänge und zwei der auf dem Grundstück notwendigen Bäume mit min. StU.12-14 und einer Höhe von mindestens 2,5 m.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

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

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

Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die Carports und Stellplätze selbst dürfen nicht versiegelt (asphaltiert) werden, sondern sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

Nicht überbaute Flächen sind, soweit sie nicht als Erschließungsfläche dienen, größtmöglich zu begrünen.

Steingärten sind nicht zulässig.

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

Geländeaufschüttungen sind bis maximal zum Erdgeschoßniveau bzw. bis maximal zum Niveau des angrenzenden Grundstücks oder der Straße zulässig. An angrenzende Straßen, Fußwege, Grünflächen und Nachbargrundstücke ist eben anzuschließen oder das Gelände ist in Absprache mit dem Nachbarn herzustellen. Stützmauern sind nur im Zufahrtsbereich von Grenzgaragen zum Nachbargrundstück hin zulässig, falls dies aus der Geländesituation heraus notwendig sein sollte.

Abgrabungen sind außer für Tiefgaragenzufahrten nur für einzelne Kellerfenster zulässig. Lichtgräben, die mehr als ein Kellerfenster umfassen, sind nicht zulässig.

Auf den Parzellen Nr. 18 bis 24 kann das Kellergeschoß maximal soweit freigelegt werden, dass es ein Kellergeschoß nach Art. 2 Abs. 7 BayBO bleibt (Deckenoberkante im Mittel höchstens 1,40 m über der Geländeoberfläche; siehe Plan S 3.4, Anlage 8.4).

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

8.1 Falls möglich, muss das gesamte anfallende Niederschlagswasser über geeignete Sickeranlagen vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone auf dem jeweiligen Anfallgrundstück versickert werden. Nur in begründeten Ausnahmefällen (geologische Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) kann eine punktuelle Versickerung (z.B. über Sickerschächte) erfolgen (siehe auch Punkt 10 der Hinweise) (Klärung im Entwurf durch Ingenieurbüro nach Vorliegen des Bodengutachtens).

8.2 Aufgrund der bei Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein naturschutzrechtlicher Flächenausgleich von ca. .... Wertpunkten erforderlich.  
Die Ausgleichsverpflichtung wird durch Abbuchung von Fl.Nr. .... aus dem Ökokonto der Stadt Füssen kompensiert (Klärung im Entwurf durch Landschaftsarchitekt).

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

#### 9.1 Baukörpergrundform

Die maximale Gebäudebreite beträgt für die Kettenhäuser auf den Parzellen Nr. 11 bis 13 und 15 bis 17 sowie für die Einfamilienhäuser auf den Parzellen Nr. 18 bis 25 8,0 m, für die Gebäude auf den Parzellen Nr. 2 bis 4, 6 bis 8 und 28 10,0 m, für die Häuser auf den Parzellen Nr. 5, 14 und 30 bis 43 11,5 m, für die Doppel- und Reihenhäuser auf den Parzellen Nr. 1, 26, 27 und 29 12,0 m und für die Mehrfamilienhäuser auf den Parzellen Nr. 9, 10 und 29 12,50 m. Bei einem Doppelhaus sind beide Haushälften mit der gleichen Gebäudebreite auszuführen.

Das Verhältnis von Breite zu Länge muss mindestens 1:1,2 betragen, bei Doppelhäusern mindestens 1:1,1. Die Firstrichtung bestimmt die längere Seite des Gebäudes.

Ein Pultdach-Anbau (z. B. Wintergarten) bzw. ein Flachdach-Anbau darf max. 60 % und ein Widerkehr max. 40 % der Hauslänge bzw. -breite erreichen

(maximale Höhe siehe Punkt 9.3, Dachneigung siehe Punkt 9.4). Diese Hausanbauten werden nicht auf die max. zulässige Gebäudebreite angerechnet.

## 9.2 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die die maximale Höhenlage des Erdgeschoßes (Fertigfußboden FFB über NN.) ist für jedes Gebäude in der Planzeichnung festgelegt (endgültige Festlegung erst nach Erschließungsplanung).

## 9.3 Gebäudehöhe

Die traufseitige Wandhöhe, gemessen vom Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschoßes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut, darf folgende Werte nicht überschreiten (siehe Plan Systemschnitte S 3.1, Anlage 8.1):

Hauptbaukörper:	Typ II	5,75 m	ab FFB EG, mindestens jedoch 5,25 m
	Typ II(+ D)	6,50 m	ab FFB EG, mindestens jedoch 5,25 m
Zwischenbaukörper (Kettenhäuser):		3,75 m	ab FFB EG
Garagen:		3,00 m	ab FFB EG
Pult- und Flachdach-Anbauten (9.1):		3,00 m	ab FFB EG
Widerkehr bzw. Zwerchgiebel (9.1)		Dachrinne auf gleicher Höhe wie Hauptbaukörper	
Nebengebäude:		2,50 m	ab FFB EG

Bei einem Doppelhaus sind beide Haushälften mit der gleichen Wandhöhe zu errichten.

## 9.4 Dachform, -neigung, -deckung

Für Hauptbaukörper, Zwischenbaukörper, Garagen und Anbauten sind nur folgende Dachformen, -neigungen und -deckungen zulässig (siehe Plan Systemschnitte S 3.1, Anlage 8.1):

Hauptbaukörper:	Typ II	Satteldach	18 - 25 Grad	Ziegel
	Typ II(+ D)	Satteldach	30 - 32 Grad	Ziegel
Zwischenbaukörper (Kettenhäuser):		Satteldach	18 - 25 Grad	Ziegel
		Pultdach	8 - 18 Grad	Ziegel, Blech
		Flachdach		Begrünung, Photovoltaik, Terrassenbelag
Garagen:		Satteldach	18 - 25 Grad	Ziegel
		Pultdach	8 - 18 Grad	Ziegel, Blech
		Flachdach		Begrünung, Photovoltaik
Pult- und Flachdach-Anbauten (9.1):		Pultdach	8 - 18 Grad	Ziegel, Blech, Glas
		Flachdach		Begrünung, Photovoltaik, Terrassenbelag
Widerkehr bzw. Zwerchgiebel (9.1):		Satteldach	wie Hauptdach	Ziegel
Nebengebäude:		Satteldach	18 - 25 Grad	Ziegel
		Pultdach	8 - 18 Grad	Ziegel, Blech
		Flachdach		Begrünung, Photovoltaik

Bei einem Doppelhaus sind beide Haushälften mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

Dächer von Zwischenbaukörpern, Garagen sowie Pult- und Flachdach-Anbauten müssen einen Mindestabstand von 30 cm zwischen OK Dachhaut und UK Dachrinne Hauptgebäude einhalten (siehe Plan Systemschnitte S 1, Anlage 8.1).

Der First eines Widerkehrs bzw. Zwerchgiebels muss mindestens 30 cm (senkrecht gemessen) unter dem First des Hauptbaukörpers bleiben (siehe Plan Systemschnitte S 1, Anlage 8.1).

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

Als Ziegel dürfen nur rote, anthrazitfarbige oder schwarze kleinformatige Dachziegel verwendet werden, eine Mischung ist nicht zulässig. Bei einem Doppelhaus ist für beide Haushälften die gleiche Ziegelfarbe zu verwenden, gleiches gilt für Reihenhäuser.

#### 9.5 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

Dachgauben sind unzulässig mit Ausnahme der Parzellen Nr. 9, 10 und 29. Beim Reihenhaus (Baufenster 29b) ist beim Mittelhaus eine Schleppgaube pro Gebäudeseite zulässig, bei den Mehrfamilienhäusern (Parzellen Nr. 9 und 10 sowie Baufenster 29c) jeweils zwei Schleppgauben je Gebäudeseite. Beim Doppelhaus (Baufenster 29a) ist eine Schleppgaube pro Doppelhaushälfte und Gebäudeseite zulässig.

Für alle Gauben gilt, dass der Abstand des Gaubendachs zum First des Hauptdachs mindestens 1,5 m (senkrecht gemessen) und die Traufhöhe der Gaube maximal 2,4 m (gemessen von OK FFB DG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut) betragen muss (siehe Plan Systemschnitte S 1, Anlage 8.1). Außerdem darf die Gaubenbreite bei Reihenhäusern nicht mehr als 1/2 der Breite des Mittelhauses betragen, bei Doppelhäusern nicht mehr als 1/2 der Breite der Haushälfte. Bei Mehrfamilienhäusern darf die Gesamtbreite der Gauben je Gebäudeseite maximal 1/3 der Hauslänge erreichen. Als Dachdeckung ist Ziegel oder Blech zu verwenden.

Dachflächenfenster dürfen maximal 1,5 m breit sein und müssen „stehende Formate“ (h größer b) aufweisen. Es dürfen maximal 3 Fenster pro Hausseite eingebaut werden, bei Mehrfamilienhäusern maximal 4 Fenster pro Hausseite und bei Reihenhäusern maximal 2 Fenster pro Einzelgebäude und Hausseite.

Dacheinschnitte (Loggien) sind nicht zulässig, ebenso Solar- bzw. Photovoltaikanlagen in aufgeständerter Form.

#### 9.6 Dachüberstand

Der Dachüberstand darf inkl. Dachrinne max. 1,0 m betragen (ausgenommen Rücksprünge des Baukörpers z.B. für Balkone oder Terrassen), bei Garagen und Anbauten max. 0,3 m.

#### 9.7 Fassade

Die Fassadenflächen dürfen nur als Putzoberfläche oder Holzfassade mit gebrochenen, nicht intensiv grellen Farbtönen ausgeführt werden. Es sind helle Farbtöne zu verwenden, schwarze Fassaden sind nicht zulässig.

#### 9.8 Fundamentierung Kettenhausbebauung

Zwischenbaukörper auf den Parzellen Nr. 12, 13, 16 und 17 müssen auf Kellertiefe des angrenzenden Nachbargebäudes fundamentiert werden, falls das Nachbargebäude zu diesem Zeitpunkt noch nicht errichtet ist (siehe auch Plan S 3.3, Anlage 8.3 und Punkt 3 Abs. 5 der Hinweise).

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

- 10.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Oberkirch 4 – Pitzfeld Ost finden die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Füssen Anwendung. Dementsprechend sind für Einfamilienhäuser (Einzel- und Kettenhäuser) und Doppelhäuser 2 Stellplätze je Wohnung auf der Grundstücksfläche anzulegen.

Für die Reihen- und Mehrfamilienhäuser auf den Parzellen Nr. 9, 10 und 29 ist je Wohnung bis 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Stellplatz vorzusehen. Je Wohnung über 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Davon sind 30% für Besucher auszuweisen. Die für die Parzellen Nr. 9, 10 und 29 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.

- 10.2 Werden bei einem Einzelhaus bzw. bei einer Doppelhaushälfte Garagenstellplätze über eine Doppelgarage hinaus angeordnet, sind diese als offene Carports auszubilden.

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

- 11.1 Als Einfriedung der Grundstücke sind folgende Elemente zulässig:
- |  |                  |
|--|------------------|
| Holz- / Stahlzaun, senkrechte oder waagrechte Gliederung | max. 1,20 m hoch |
| Maschendraht, eingegrünt (nicht zum Straßenraum hin)     | max. 1,20 m hoch |
| Schnitthecke   | max. 1,80 m hoch |
- Gabionen sind als Einfriedung der Grundstücke unzulässig.

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

Kein Zaun ist auf der West- und Südseite der Wohnstraße zwischen Grundstücksgrenze und Gebäude zulässig.

Stützmauern siehe Punkt 7.4.

## **12. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**

- 12.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch luftverunreinigende Stoffe sind fossile Energieträger (Erdöl, Erdgas, Braunkohle, Steinkohle, Torf) nicht zulässig.

## **HINWEISE**

### **1. IMMISSIONEN**

Im Südosten des Baugebiets befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und im Norden sowie im Süden des Baugebietes schließen landwirtschaftlich genutzte Felder an. Ortsübliche, zeitweilige Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklungen können deshalb auch im Allgemeinen Wohngebiet nicht ausgeschlossen werden und sind durch die Besitzer bzw. Anwohner bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entschädigungslos zu dulden. Dies gilt auch für nicht aufschiebbare Arbeiten auf den landwirtschaftlichen Flächen an Sonn- und Feiertagen sowie während der Erntezeit nach 22 Uhr.

Ebenso zu dulden sind Lärmentwicklungen, die durch die Nutzung der Fläche im Südosten des Baugebiets als Festwiese (ca. alle zehn Jahre) auftreten können.

### **2. BAUGEBOT**

Für die Grundstücke ist abgesehen von den Rückbehaltsflächen ein Baugewerbepotential nach § 176 BauGB vorgesehen. Näheres wird in den Kaufverträgen geregelt.

### **3. GEBÄUDEGESTALTUNG**

Die Hauptbaukörper sollten im Grundriss eine möglichst schmale und langgestreckte Proportion erhalten.

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

Firstoberlichte in langgestreckter Proportion sind möglich, ebenso Solar- und Photovoltaikanlagen, jedoch nicht in aufgeständerter Form (siehe Punkt 9.5 der textlichen Festsetzungen).

Steil geneigte Dächer sollten weniger Dachüberstand haben.

Bei Kettenhäusern wird ein gemeinsamer Bauantrag empfohlen. Eventuelle Dachüberstände auf Nachbargrundstücke sind privatrechtlich zu regeln.

### **4. GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN**

Die Grundstücksgrößen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Geringfügige Veränderungen können sich noch durch die Vermessung ergeben.

### **5. SCHNURGERÜST**

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

### **6. 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 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zu beantragen.

## 7. 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 die Feuerwehr sowie für dreiachsige Müllfahrzeuge möglich ist. Außerdem müssen die Bäume so gepflegt werden (Baumschnitt), dass das notwendige Lichtraumprofil eingehalten wird.
- In den Straßenräumen werden hochstämmige Laubbäume vorrangig 2. Wuchsordnung gepflanzt, die Baumart wird im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Freiflächenplanung festgelegt. Auf den öffentlichen Grünflächen sind Laub- oder Obstbäume als Hochstamm vorgesehen. Bei allen Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte „heimische“ Laubgehölze zu verwenden (siehe 7.2 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)

### Gehölze 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).
- Bei Garagen wird eine Dachbegrünung empfohlen.
- Auf sämtlichen Grünflächen sollte auf folgende Arten oder Formen verzichtet werden:
  - Hänge- und Trauerformen (Laub- und Nadelgehölze)
  - Bunt- und weißblaubige Formen (Laub- und Nadelgehölze)
  - Nicht bodenständige Nadelholzarten wie z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse oder Mammutbaum.
- Grenzabstände von Bepflanzungen nach AGBGB Art. 47ff:
  - mindestens 0,5 m Grenzabstand bis 2,0 m Wuchshöhe
  - mindestens 2,0 m Grenzabstand über 2,0 m Wuchshöhe

## **8. ERSCHLIESSUNG**

Die Wohnstraße einschließlich der Stiche soll als Verkehrsberuhigter Bereich oder Tempo-30-Zone nach § 45 StVO ausgewiesen werden (*Klärung im Entwurf*). Beim Straßenbau sind verkehrsberuhigende Maßnahmen vorzusehen, die Aufteilung der Erschließungsflächen sollte dem Bebauungsplanvorschlag entsprechen.

Der Fuß- und Radweg im Nordwesten des Baugebietes ist auch für die entsprechenden Anlieger befahrbar.

Die Hauszufahrten zwischen den Schotterrasenflächen werden nach weitgehender Fertigstellung der Gebäude maximal 6,00 m, bei Doppelhäusern insgesamt maximal 8,00 m breit asphaltiert bzw. befestigt oder können nach Rücksprache mit der Stadt Füssen selbst gepflastert werden.

Besucherstellplätze für die Wohnbebauung sind z.T. im Multifunktionsstreifen entlang der Wohnstraße möglich. Hierzu ist im Verkehrsberuhigten Bereich eine entsprechende Beschilderung notwendig (*Klärung im Entwurf*).

Die Multifunktionsstreifen dürfen jedoch nicht anstelle der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Füssen auf dem Grundstück notwendigen Stellplätze dauerhaft zu Parkzwecken genutzt werden. Garagen sind als Stellplätze zu nutzen.

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

## **9. SCHMUTZ-, NIEDERSCHLAGS-, GRUND- UND HOCHWASSER**

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 8.1 der textlichen Festsetzungen über geeignete Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV zur schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW zu berücksichtigen.

Das im Bereich der Straßen anfallende Niederschlagswasser wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und nach Vorreinigung über mehrere Rigolen ins Grundwasser versickert.

Es wird empfohlen, auf Privatgrundstücken das Niederschlagswasser zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken zu verwenden (Gartenbewässerung, Reinigungsarbeiten, WC - Spülung usw.). Hierbei ist jedoch auf die zugehörigen Vorschriften und Normen zu achten (zwingende Trennung des Brauchwassernetzes vom Trinkwassernetz). Auch muss die Anlage vor der Inbetriebnahme von der Gemeinde abgenommen werden.

Niederschlagswasser aus privaten Flächen (z.B. von Garagenzufahrten und Hauszugängen) darf nicht auf die Straße oder den Gehweg geleitet werden. Ein Ableiten von Oberflächenwasser auf Nachbargrund ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern durch entsprechende Geländeprofilierung zu vermeiden. An das Nachbargrundstück angrenzende befestigte Flächen (z.B. Garagenzufahrten) sind so auszubilden, dass kein Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück gelangt.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass das hier anfallende Wasser auf dem eigenen Grundstück an die Niederschlagswasserableitung anzuschließen ist.

## **10. REGENERATIVE ENERGIEN**

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sollten gestalterisch gut auf die Dachfläche abgestimmt werden. Sonstige regenerative Energieformen (z.B. Grundwasserwärmepumpen) werden empfohlen.

Voraussetzung für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 70 Bayerisches Wassergesetz. Für die Niederbringung von Erkundungsbohrungen oder Bohrungen zur Errichtung eines Brunnens zur thermischen Nutzung des Grundwassers ist eine Bohranzeige nach Art. 30 BayWG durchzuführen.

## 11. DENKMALSCHUTZ

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen weitere archäologische Denkmäler (z.B. Hügelgräber, Schanzen, Burgställe und Altstraßen) sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche neu aufgefundenen Objekte genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf) anzuzeigen.

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.

## 12. BRANDSCHUTZ

Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist in „Allgemeinen Wohngebieten“ eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 800 l/min (48 m³/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 Zugänge und Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind nach Art. 5 BayBO sowie entsprechend den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ in Bayern vorzusehen und bei Bedarf entsprechend zu kennzeichnen.

## 13. 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.

#### **14. ABFALLENTSORGUNG**

Die Abfallbehältnisse der Parzellen, die nicht an durchgehend befahrbaren Straßen liegen, sind an der nächstliegenden Durchgangsstraße (Wohnstraße) im seitlichen Grünstreifen zur Leerung bereitzustellen.

#### **15. DIN-NORMEN**

Die DIN-Normen, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, sind im Bauamt der Stadt Füssen einsehbar.

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 26.09.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Oberkirch 4 – Pitzfeld Ost beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2023 hat in der Zeit vom \_\_.\_\_.2023 bis \_\_.\_\_.2023 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2023 hat in der Zeit vom \_\_.\_\_.2023 bis \_\_.\_\_.2023 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2023 bis \_\_.\_\_.2023 öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2023 bis \_\_.\_\_.2023 beteiligt.

Die Stadt Füssen hat mit Beschluss des Stadtrats vom \_\_.\_\_.2023 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Oberkirch 4 – Pitzfeld Ost gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_.\_\_.2023 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