

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

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

1 Planungsgrundlagen	2
1.1 Anlass und Ziel der Planung	2
1.2 Übergeordnete Planung	2
1.3 Geltungsbereich und Umgebung	3
1.4 Bestandsaufnahme und -analyse.....	4
2 Planungskonzept	7
2.1 Städtebauliches Grundkonzept	7
2.2 Art der baulichen Nutzung	9
2.3 Maß der baulichen Nutzung	9
2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen	11
2.5 Zulässige Zahl der Wohnungen.....	13
2.6 Erschließung	14
2.7 Grünordnung und Freiflächen	16
2.8 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	18
2.9 Bodenordnende Maßnahmen	22
3 Kenndaten der Planung.....	23
3.1 Flächenaufteilung	23
3.2 Gebäudenutzung, Grundstücksgrößen	23
4 Anlagen.....	24
4.1 Grundlagen- und Bestandsanalysepläne	10 Blatt Anl. 1.1 – 1.10
4.2 Vorentwurfalternativen 1, 2, 2a und 3	12 Blatt Anl. 2.1 – 2.12
4.3 Abwägung Behörden u. Öffentlichkeit, Vorentwurf	__ Blatt Anl. 3.1 – 3.2
4.4 Entwurf, Gestaltungsplan	1 Blatt Anl. 4.1
4.5 Abwägung Behörden u. Öffentlichkeit, Entwurf	__ Blatt Anl. 5.1 – 5.2
4.6 Genehmigungsfassung, Gestaltungsplan	1 Blatt Anl. 6.1
4.7 Sonstige Pläne	3 Blatt Anl. 7.1 – 7.3
4.8 Schnitte	4 Blatt Anl. 8.1 – 8.4
4.9 Verkehrs- und Freiflächen	2 Blatt Anl. 9.1 – 9.2
4.10 Baugrunduntersuchung	__ Blatt Anl. 10.1
4.11 Umweltbericht	__ Blatt Anl. 11.1 – 11.2

1 Planungsgrundlagen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Nachdem die Stadt Füssen derzeit über keine Baugrundstücke verfügt, jedoch eine große Nachfrage nach Bauplätzen besteht und die Stadt Füssen Flurstücke im Gemeindeteil Oberkirch (Gemarkung Weißensee) nordwestlich oberhalb des Weißensees im Anschluss an das Baugebiet Oberkirch 3 – Pitzfeld West erwerben konnte bzw. kann, hat sich der Stadtrat der Stadt Füssen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Oberkirch 4 – Pitzfeld Ost mit integriertem Grünordnungsplan entschlossen.

Angesichts des sowohl durch eine Wohnraumbedarfsanalyse konkret festgestellten, aber auch anhand der Anfragen- und Vormerkliste tatsächlich nachgefragten Bedarfs an Wohnraum ist eine Flächenneuinanspruchnahme notwendig.

Die Wohnraumbedarfsanalyse 2020 für den gesamten Ort einschließlich Weißensee ergab, dass trotz der hohen Bautätigkeit das Wohnungsangebot in den kommenden Jahren nicht ausreichen wird, um die Nachfrage vollständig zu befriedigen. Insgesamt fehlen bis 2025 weitere 387 Wohnungen in der Stadt. Ein Großteil davon entfällt auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (250). Aber auch in Mehrfamilienhäusern besteht ein hoher zusätzlicher Bedarf (136). Knapp die Hälfte davon entfällt auf Ersatzbedarfe für bestehende Wohnungen. Die andere Hälfte der Gesamtbedarfe ist auf demographisch bedingte Neubedarfe zurückzuführen.

Daneben wurde ein Baulückenkataster erstellt und eine Befragung der Grundstückseigentümer eingeleitet. Damit soll in Erfahrung gebracht werden, in welchem Umfang eine Bereitschaft besteht, leer stehende Grundstücke selbst zu bebauen oder an die Stadt Füssen zu veräußern oder über Nachverdichtungen Lösungen zu entwickeln. Die bisherigen Erkenntnisse bestätigen, dass auf diesen Wegen das Wohnungsdefizit weder hinsichtlich des quantitativen Umfangs noch in zeitlicher Hinsicht behoben werden kann.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit unterschiedlichen, z.T. verdichteten Bauformen und unterschiedlichen Wohnungsgrößen, da lt. Wohnraumbedarfsanalyse neben dem Bedarf an Geschosswohnungsbau auch künftig noch eine starke Nachfrage nach Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bestehen wird.

Außerdem soll auf möglichst reduzierte Verkehrsflächen und einen verkehrsberuhigten Ausbau geachtet werden mit einer Anbindung an die bestehende Bebauung im Westen. Berücksichtigt werden sollen auch ein Spielplatz und die Erhaltung der Festwiesennutzung im Südosten.

Im April 2021 wurde das Architekturbüro Arnold mit der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung beauftragt.

1.2 Übergeordnete Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 06.10.1987, Nr. 420-4621/201.4, genehmigten und seit der öffentlichen Bekanntmachung vom 02.01.1989 rechtswirksamen Flächennutzungsplan zum größten Teil als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Anlage 1.1). Lediglich entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze reicht der Bereich

der Verzahnung der Wohnbaufläche mit der freien Landschaft 10 bis 20 m in das Baugebiet. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster reichen jedoch nur bis zum Randbereich der im Flächennutzungsplan dargestellten Verzahnung mit der freien Landschaft, wodurch die Gebäude einen Abstand von ca. 10 bis 14 m zur Hangkante einhalten. Zudem ist im Baurechtsplan ein 3 m breiter Streifen entlang der Hangkante sowohl als von der Bebauung freizuhaltende Fläche (siehe Punkt 2.4.7) als auch als Zone zur Ortsrandeingrünung (siehe Punkt 2.7.1) ausgewiesen. Damit ist die Planung noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Östlich des Geltungsbereichs setzt sich die Grünfläche im Bereich des Steilhanges fort. Hierbei handelt es sich lt. Flächennutzungsplan um schützenswerte Landschaftsbestandteile mit besonderer Pflanzen- und Tierwelt mit der Biotop-teilfläche Nr. 8429-0036-001 (siehe Punkt 1.4.5 und Anlage 1.3).

Am Fuß des Steilhanges schließen Wohnbauflächen an. Hier befindet sich die westlich des Steigmühlenwegs liegende Bebauung und auf der anderen Stra- ßenseite das Baugebiet Oberkirch 1 (siehe Anlage 1.10).

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen eine lt. Flächennut- zungsplan örtliche Hauptverkehrsstraße sowie ein Hauptwanderweg.

Daran schließen Flächen für die Landwirtschaft an. Hier befindet sich auch die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet LGS-00115.01 (Siehe Punkt 1.4.5 und Anlage 1.3).

Die Flächen westlich des Geltungsbereichs sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen (Baugebiet Oberkirch 3 – Pitzfeld West, siehe Anlage 1.10).

Die Flächen nördlich des Geltungsbereiches sind auf einer Breite von ca. 80 bis 130 m ebenfalls als Wohnbauflächen ausgewiesen. Weiter nördlich schlie- ßen Flächen für die Landwirtschaft an.

1.3 Geltungsbereich und Umgebung

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan umfasst in der aktuellen Planfas- sung 34.283 m².

Neben den momentan landwirtschaftlich genutzten Fl.Nrn. 360 (10.274 m²), 366 (751 m²), 367 (6.128 m²), 367/2 (74 m²), 374 (15.568 m²) und 377 (Teilfläche 327 m²) sowie der als Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen dienenden Fl.Nr. 367/3 (737 m²) wurde wegen der Zufahrt zum Baugebiet eine Fläche nördlich der Alten Steige (Fl.Nr. 430/14, Teilfläche 289 m²) in den Gel- tungsbereich mit einbezogen. Ebenfalls mit einbezogen sind im Bereich der Hangkante entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze Teilflächen der Fl.Nrn. 352 (17 m²), 353 (25 m²), 354 (43 m²) und 355 (50 m²) (siehe Anlage 1.6).

Das Plangebiet wird im Süden von der Alten Steige und daran angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und im Westen von der Wohnbebauung des seit dem 23.04.1999 rechtskräftigen und im Bereich der Fl.Nrn. 368/49 und 368/50 am 15.07.2013 geänderten Bebauungsplanes Oberkirch 3 – Pitz- feld West begrenzt. Dieses Baugebiet ist als Reines Wohngebiet festgesetzt. Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flä- chen, östlich schließt der Steilhang mit Grünflächen und Bewuchs an.

1.4 Bestandsaufnahme und -analyse

1.4.1 Topographie (siehe Anlage 1.5)

An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches steigt das Gelände entlang der Alten Steige von Osten nach Westen um ca. 4,00 m bzw. 2,7 % von 819,00 m auf 823,00 m ü.NN. an.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze steigt das Gelände zunächst etwa bis zum Feldweg um 6,0 m (5,8 %) von 818,00 m auf 824 m an. Nach einer kleinen Mulde von ca. 0,60 m Tiefe erfolgt ein weiterer Anstieg auf 825,36 m im Nordwesten des Geltungsbereiches am Ende des Stiches der Eisenhutstraße.

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze entlang der Abrisskante verläuft das Gelände bis auf eine ca. 2 m tiefe Senke in der Mitte nahezu eben.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze steigt das Gelände nach zunächst ebenfalls ebenem Beginn Richtung Norden um ca. 5,9 % auf ca. 827,50 m etwa in der Mitte des Baugebietes an, um anschließend wieder um ca. 2,0 % auf ca. 825,30 m abzufallen.

Innerhalb des Baugebietes befindet sich im Südosten eine relativ ebene Fläche. In Nord-Süd-Richtung verläuft das Gelände ebenfalls relativ eben, von Westen schiebt sich in der Mitte jedoch eine Erhöhung Richtung Nordosten in das Baugebiet.

Daher fällt das Gelände von West nach Ost in der Mitte des Baugebietes am stärksten: Von ca. 827,50 m zunächst um 7,4 %, dann um 9,4 % und schließlich um 5,8 % auf 817,00 m.

Außerhalb des Geltungsbereiches folgt ein Steilabfall von 20 m bzw. durchschnittlich 22 % auf 797,00 m.

1.4.2 Baustruktur (siehe Anlagen 1.2 und 1.10)

Die Umgebung des Baugebietes ist überwiegend von der Einzel- und z.T. Doppelhausbebauung des westlich angrenzenden Baugebietes Oberkirch 3 – Pitzfeld West (rechtskräftig seit 23.04.1999) geprägt.

Im unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Teil wurden sechs Einzelhäuser (davon ein Mehrfamilienhaus im Süden) und zwei Doppelhäuser mit einer Dachneigung von ca. 24° bis 29° gebaut. Während drei Gebäude als eingeschossige Häuser mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet wurden, ist das südliche Mehrfamilienhaus mit zwei Vollgeschoßen und ausgebautem Dachgeschoß deutlich höher. Bei den übrigen vier Häusern ist das Kellergeschoß Richtung Osten zum neuen Baugebiet teilweise bzw. ganz sichtbar.

Zulässig sind hier gemäß Satzung des Bebauungsplanes Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise mit einem von 23° bis 28° geneigten Satteldach. Während beim nördlichen und südlichen Gebäude maximal zwei Vollgeschoße zulässig sind (Kniestock 0,75 m, Wandhöhe 6,60 m), können zwei Häuser mit Untergeschoß als Vollgeschoß errichtet werden (Kniestock 0,75 m, Wandhöhe 6,60 m) und drei Gebäude mit Erdgeschoß und Dachgeschoß (Kniestock 1,50 m, Wandhöhe 4,60m).

Südöstlich gegenüber der Alten Steige befindet sich ein eingeschossiges Versorgungsgebäude mit Satteldach und weiter südlich ein landwirtschaftliches Anwesen.

1.4.3 Erschließung (siehe Anlage 1.9)

Das Baugebiet wird von der Alten Steige aus erschlossen und ist in östlicher Richtung über diese sowie nach Süden über den Oberkircher Weg an die Pfrontener Straße (St 2521) angebunden. In westlicher Richtung besteht über die Alte Steige und Hinteregg sowie Wiedmar ebenfalls eine Verbindung zur St 2521 Richtung Pfronten. Ein privater Feldweg ermöglicht von der Alten Steige aus die Zufahrt zu den Feldern.

Sowohl in der Alten Steige als auch im Oberkircher Weg ist die Geschwindigkeit auf Tempo 30 reduziert. Die Eisenhutstraße im angrenzenden Baugebiet Oberkirch 3 – Pitzfeld West sowie die Edelweißstraße im Baugebiet Vorderegg sind jeweils als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Die Alte Steige weist im Bereich des Baugebietes eine Fahrbahnbreite von ca. 5,40 m auf. Nach einem ca. 2,40 m breiten Grünstreifen folgt ein ca. 1,65 m breiter Fußweg.

Die Fahrbahnbreite in der Eisenhutstraße beträgt 3,75 m, der Straßenraum weist eine Breite von 5,50 m auf.

Entlang der Alten Steige sowie des Oberkircher Weges verlaufen ein Wander- und ein Radweg.

1.4.4 Nutzung (siehe Anlage 1.10)

Im westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Baugebiet Oberkirch 3 – Pitzfeld West befindet sich Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie mit einem Mehrfamilienhaus.

Der westliche Teil des Gebäudes südöstlich gegenüber der Alten Steige (Fl.Nr. 335/1) wird vom Energieversorger Energie Schwaben genutzt, beim östlichen Teil (Fl.Nr. 335/2) handelt es sich um ein Pumpwerk der Stadtwerke Füssen. Daran grenzt das Fahrsilo eines landwirtschaftlichen Anwesens an.

Nordöstlich des Geltungsbereiches befinden sich zwei landwirtschaftlich genutzte Scheunen.

1.4.5 Grün (siehe Anlagen 1.2, 1.3, 1.7, 1.8 und 1.10)

Der Umgriff des Bebauungsplanes betrifft momentan landwirtschaftlich genutztes Grünland. Im Südosten des Geltungsbereichs dient eine ca. 500 m² große aufgekieste Fläche als Lagerfläche. Ein Bereich im Südosten wird zeitweise (ca. alle zehn Jahre) auch als Festwiese genutzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches steht im Westen ein Baum auf dem Grünstreifen entlang der Alten Steige sowie ein weiterer außerhalb des Geltungsbereiches. Im Osten folgen zwei Bäume zwischen Fußweg und Geltungsbereichsgrenze.

Die Flächen nördlich und südlich des Geltungsbereiches werden ebenfalls von der Landwirtschaft als Grünland genutzt.

Der Bereich südlich der Alten Steige ist als Landschaftsschutzgebiet LSG-00115.01 „Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Füssen und der Gemeinden Weißensee, Eisenberg und Pfronten im Landkreis Füssen“ ausgewiesen (siehe Anlagen 1.3 und 1.10).

Im Bereich des Steilhangs östlich des Geltungsbereiches befindet sich Bewuchs mit z.T. auch größeren Bäumen.

Dieser Bereich ist als Biotopteilfläche Nr. 8429-0036-001 „Moorreste im Norden von Oberkirch“ ausgewiesen (siehe Anlagen 1.3 und 1.10). Das Biotop besteht aus Flachmoor, Streuwiese, Feldgehölz und Feuchtgebüsch.

Im BayernAtlas ist die Hangkante als Anbruchkante dargestellt sowie der Hang als Ablagerungsbereich von Rutschprozessen mit den Gefahrenhinweisen auf Rutschanfälligkeit und tiefreichende Rutschungen. Lt. Informationen aus dem BayernAtlas „kann in der Zukunft eine lokale Aktivierung der Hangbewegung bei längeren Niederschlagsperioden oder bei Starkregenereignissen sowie bei der Schneeschmelze nicht ausgeschlossen werden“.

1.4.6 Ver- und Entsorgungsleitungen (siehe Anlage 1.10)

Ein Schmutz- sowie ein Regenwasserkanal verlaufen in der Alten Steige.

Die Sohle des Schmutzwasserkanals befindet sich im Bereich der Einmündung des Feldwegs auf einer Höhe von 819,09 m ü.NN. und in Verlängerung des östlichen Geltungsbereichsgrenze auf einer Höhe von 814,32 m ü.NN.

Die Sohle des Regenwasserkanals befindet sich im Bereich der Einmündung des Feldwegs auf einer Höhe von 818,38 m ü.NN. und in Verlängerung des östlichen Geltungsbereichsgrenze auf einer Höhe von 813,88 m ü.NN.

Eine Wasserleitung ist ebenfalls in der Alten Steige vorhanden.

1.4.7 Besitzverhältnisse (siehe Anlagen 1.6 und 7.2)

Die Stadt Füssen konnte die sich im Geltungsbereich befindende Fl.Nr. 374 bereits erwerben. Inzwischen wurde auch die Fl.Nr. 366 erworben. Außerdem befindet sich die Alte Steige (Teilfläche der Fl.Nr. 430/14) im Eigentum der Stadt. Von der Stadt Füssen erworben werden müssen die Fl.Nrn. 360 und 367/2 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 353, 354, 355, 367, 367/3 und 377.

In Privateigentum verbleibt eine Fläche im Südosten des Geltungsbereiches, die auch als Festwiese genutzt werden soll.

2 Planungskonzept

2.1 Städtebauliches Grundkonzept

Zunächst wurden die **Vorentwurfsalternativen 1 und 2** (siehe Anlagen 2.1 bis 2.4) ausgearbeitet. In beiden Alternativen erfolgt die Erschließung von der Alten Steige aus über eine innerhalb des Baugebietes als Schleife ausgebildete Wohnstraße. Die Erschließung der westlichen Gebäudereihe wird jeweils durch drei Stiche ermöglicht. Ebenfalls ist in beiden Alternativen im Südosten des Geltungsbereichs eine Festwiese vorgesehen (in Alternative 1 größer) sowie im Südwesten ein Spielplatz (in Alternative 2 größer).

Während bei Alternative 1 die nördliche Geltungsbereichsgrenze im Wesentlichen auf der vorhandenen Flurstücksgrenze verläuft und der Geltungsbereich daher einen Knick aufweist, wurden in Alternative 2 die beiden nördlichen Eckpunkte des Geltungsbereichs geradlinig verbunden.

Im Süden reicht die Bebauung in Alternative 2 ca. 1 m bis 2,5 m weiter in die Festwiese.

In Alternative 1 ist als Verbindung zum westlichen Baugebiet ein befahrbarer Weg vorgesehen. In Alternative 2 ist diese Verbindung dagegen nur für Radfahrer und Fußgänger möglich, ansonsten kann der Weg nur von Anliegern als Zufahrt zu den jeweiligen Grundstücken genutzt werden.

Außerdem unterscheiden sich die beiden Alternativen in der Aufteilung des Straßenraums der Wohnstraße: In Alternative 1 beträgt die Fahrbahnbreite 4,5 m mit beidseitigem Grünstreifen von 0,5 m bzw. 2,0 m, in Alternative 2 ist eine Fahrbahnbreite von 4,7 m vorgesehen mit einem Grünstreifen von 2,3 m.

Im südlichen Bereich sind in beiden Alternativen wegen der Mehrfamilien- bzw. Reihenhäuser neben der Fahrbahn ein Gehweg sowie Stellplätze gezeichnet, wobei diese in Alternative 1 im Bereich des Spielplatzes senkrecht angeordnet sind, in Alternative 2 im Bereich des Reihenhauses.

Die Anbindung der Wohnstraße an die Alte Steige liegt in Alternative 2 weiter westlich.

Bei den Stichen wird eine Straßenraumbreite von 5,0 m (Alternative 1) bzw. 4,5 m (Alternative 2) vorgeschlagen.

Bzgl. der Gebäudestellung unterscheiden sich die beiden Alternativen im Wesentlichen bei den drei mittleren Grundstücken im Norden sowie bei der östlichen Gebäudereihe (durchgehend giebelständig bzw. zwei Gebäude traufständig) und westlichen Gebäudereihe (durchgehend traufständig zur westlich angrenzenden Bebauung bzw. abwechselnd trauf- und giebelständig).

Bei beiden Alternativen ist eine Erschließung in zwei Bauabschnitten vorgesehen, da Fl.Nr. 360 im westlichen Teil des Geltungsbereiches ursprünglich erst später zur Verfügung stehen sollte (siehe Anlagen 2.3 und 2.7).

Es sind 22 Einfamilienhäuser (Alternative 2: 23), 12 Kettenhäuser, 8 Doppelhäuser (Alternative 2: 7) sowie jeweils ein Reihen- und ein Mehrfamilienhaus vorgesehen (siehe Anlagen 2.2 und 2.4).

Im nächsten Schritt wurde die Alternative 2 zur **Alternative 2a** (siehe Anlagen 2.5 und 2.6) überarbeitet. Eine wesentliche Änderung gegenüber Alternative 2 besteht darin, dass der Spielplatz durch Verschieben der Einmündung der Wohnstraße nach Osten und Verschmälern der Parzellen Nr. 30, 37 und 29 vergrößert wurde.

Außerdem ist die westliche Gebäudereihe nun weniger verdreht und wie in Alternative 1 traufständig angeordnet.

Die Senkrechtstellplätze des Mehrfamilien- und des Reihenhauses befinden sich ebenfalls wie in Alternative 1 im Bereich des Spielplatzes während nördlich davon Längsparkplätze anschließen.

Die Erschließung des Baugebietes ist nun in vier Bauabschnitten vorgesehen (siehe Anlage 2.6). Der 1. Bauabschnitt umfasst den westlichen Teil der Wohnstraße sowie die 17 Gebäude westlich davon, der 2. Bauabschnitt die 10 Gebäude östlich der Wohnstraße, der 3. Bauabschnitt 10 Häuser auf der Westseite der östlichen Wohnstraße und der 4. Bauabschnitt 8 Gebäude östlich der Wohnstraße.

Dadurch, dass die Gebäude auf der Ostseite der westlichen Wohnstraße in Alternative 2a aufgrund der für Kettenhäuser ungünstigen Ausrichtung nun alle als Einfamilienhäuser vorgesehen sind, erhöht sich deren Anzahl auf 29, während nur noch 6 Kettenhäuser geplant sind (siehe Anlage 2.6).

Da nach einem Beschluss des Stadtrats in der Sitzung vom 27.09.2022 der Fokus stärker auf eine verdichtete Bebauung gelegt werden soll, sind in der daraufhin ausgearbeiteten **Alternative 3** (Stand 16.03.2023, siehe Anlagen 2.7 und 2.8) zusätzlich zum Mehrfamilienhaus auf Parzelle Nr. 29 nun zwei weitere Mehrfamilienhäuser auf den Parzellen Nr. 9 und 10 vorgesehen. Außerdem sind auf sieben weiteren Parzellen nun statt nur Einfamilienhäuser auch Doppelhäuser zulässig.

Des Weiteren wurden in der Mitte des westlichen und östlichen Teils der Wohnstraße Versätze eingeplant und der Straßenraum im Bereich der südlichen Wohnstraße verbreitert bzw. mehr aufgeweitet.

Am 28.03.2023 wurde im Stadtrat schließlich eine **Weiterentwicklung der Vorentwurfsalternative 3** beschlossen (siehe Anlagen 2.9 bis 2.12), bei der die Wohnstraße um zwei bis drei Meter nach Osten verschoben wird. Dadurch können die bisher relativ großen Grundstücke im Osten verkleinert und die Abstände der Gebäude im Inneren der Wohnstraßenschleife vergrößert werden. Außerdem sind auf Wunsch der Stadt nun alle Gebäude am westlichen und östlichen Rand des Baugebietes auch als Doppelhäuser möglich, jedoch aufgrund der geringen Grundstücksbreite mit der Einschränkung, dass bei sechs Doppelhausgrundstücken im Osten und bei drei im Westen für beide Doppelhaushälften insgesamt nur *eine* Doppelgarage möglich ist und die übrigen zwei Stellplätze anderweitig auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssen.

Das Baugebiet wird entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ und der Geschoßflächenzahl GFZ bestimmt. Die Festsetzung von Baufenstern und einer maximal zulässigen Gebäudebreite schränken die Bebauung ebenfalls ein. Die Gebäudehöhe wird durch Vorschriften zur Wandhöhe nach Art. 81 Abs. 1 BayBO aus gestalterischen Gründen sowie wegen des Nachbarschutzes geregelt.

Auf neun Grundstücken sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten, auf fünf Grundstücken nur Doppelhäuser, auf 20 Grundstücken Einzel- oder Doppelhäuser, auf zwei Grundstücken nur Mehrfamilienhäuser und auf einem Grundstück ein Doppel-, ein Reihen- und ein Mehrfamilienhaus jeweils in offener Bauweise zulässig. Auf sechs Parzellen müssen Kettenhäuser errichtet werden. Aus städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt.

Um eine klare Baustruktur zu erhalten, werden Baufenster, bei Kettenhäusern Flächen für Zwischenbaukörper, Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze sowie Firstrichtungen festgelegt.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan zwar festgesetzt, die Gestaltung der Erschließungsflächen aber nur als Hinweis aufgenommen. Die genaue Ausarbeitung erfolgt erst bei der Verkehrs- und Freiflächenplanung.

Eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz befindet sich im Südwesten des Baugebiets. Eine private Grünfläche, die auch als Festwiese genutzt wird, ist im Südosten vorgesehen. Pflanzgebote sichern die Durchgrünung sowie die Ortsrandeingrünung.

Bei der Gebäudegestaltung nehmen die Baukörper Bezug auf die in der Umgebung vorhandene Bebauung.

Die durchschnittliche Größe der 40 Einzel-, Ketten- und Doppelhausgrundstücke beträgt 507 m², wobei die Größen zwischen 323 m² und 739 m² liegen. Dazu kommen zwei Grundstücke für Mehrfamilienhäusern mit durchschnittlich 560 m² und eine Parzelle für ein Doppel-, ein Reihen- und ein Mehrfamilienhaus mit 2.282 m².

2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird entsprechend den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes (siehe Anlage 1.1) als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Ausgeschlossen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Ferienwohnungen), Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da diese Nutzungen nicht dem Charakter dieses Gebiets entsprechen würden. Außerdem ausgeschlossen werden Mobilfunkanlagen (siehe Punkt 1.1 der textlichen Festsetzungen).

2.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ, der Geschoßflächenzahl GFZ und die Gebäudehöhe bestimmt.

Durch die GRZ wird das Verhältnis von überbauter und nicht überbauter Fläche begrenzt und die Bodenversiegelung in Grenzen gehalten (siehe Baurechtsplan und Punkt 2.1 der textlichen Festsetzungen).

Als maximal zulässige **GRZ I** (Gebäudeflächen, Terrassen und Balkone, jedoch keine Garagen und Nebenanlagen) wird auf allen Parzellen mit Mehrfamilien-, Reihen- und verpflichtender Doppelhausbebauung sowie den daran angrenzenden Parzellen Nr. 26, 28, 31, 33 und 35 (Parzellen westlich und südlich der Wohnstraße) ein Wert von 0,40 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze in Allgemeinen Wohngebieten.

Für die kleineren Einfamilienhausgrundstücke (Parzellen Nr. 18 bis 21) sowie die Kettenhäuser (Parzellen Nr. 11, 12, 15 und 16) und die angrenzende Parzelle Nr. 14 innerhalb der Wohnstraßenschleife sowie für die rückwärtigen Gebäude im Westen des Geltungsbereichs gilt eine Obergrenze von 0,35.

Auf den vier tieferen Parzellen Nr. 22 bis 25 und den zwei größeren Parzellen Nr. 13 und 17 innerhalb der Wohnstraßenschleife sowie den größeren Parzellen Nr. 1 bis 8 im Osten des Geltungsbereichs ist die GRZ auf 0,30 begrenzt. Bei einzelnen Parzellen (z.B. Parzellen Nr. 10, 26 und 29) kann diese maximal zulässige GRZ begrenzend wirken, d.h. die Baufenster können in ihrer Länge bzw. Breite nicht ganz ausgenutzt werden.

Dagegen wird – insbesondere bei größeren Grundstücken – die maximal zulässige GRZ durch die festgesetzten Baufenster, die Festlegung einer maximalen Gebäudebreite sowie die Einhaltung der Abstandsflächen nicht ganz erreicht werden.

Da nach § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) mitzurechnen sind (**GRZ II**), werden mit diesem Grenzwert auch die für Zufahrten und Stellplätze befestigten Flächen beschränkt und somit die Bodenversiegelung begrenzt. Die zulässige Grundfläche darf in diesem Fall gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 50 % überschritten werden.

Dementsprechend wird für alle Parzellen mit einer GRZ I von 0,30 eine GRZ II von 0,45, für Parzellen mit einer GRZ I von 0,35 eine GRZ II von 0,53 und für Parzellen mit einer GRZ I von 0,40 i.d.R. eine GRZ II von 0,60 festgesetzt. Um auf den Parzellen Nr. 9, 10 und 29 mit Mehrfamilien- und Reihenhäusern die notwendige Anzahl an Stellplätzen in einer entsprechend großen Tiefgarage unterbringen zu können, ist hier ausnahmsweise eine GRZ II von maximal 0,80 zulässig. Diese abweichende Bestimmung kann im Bebauungsplan gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 getroffen werden. Um trotz der Überschreitung der nach BauNVO vorgegebenen Obergrenze die Bodenversiegelung in Grenzen zu halten, wird unter Punkt 7.3 der textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass Zufahrten zu Garagen und Stellplätze sowie Carports und Stellplätze selbst mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen und nicht überbaute Flächen größtmöglich zu begrünen sind. Außerdem werden als ausgleichende Maßnahmen Festsetzungen zur Regenwasserversickerung getroffen (siehe Punkt 8.1 der textlichen Festsetzungen) und Pflanzgebote festgesetzt (siehe Punkt 7.2 der textlichen Festsetzungen), um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden (§ 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO).

Nachdem alle Gebäude maximal zwei Vollgeschoße haben (DG ist aufgrund der festgesetzten maximalen Gebäudebreite, Wandhöhe und Dachneigung kein Vollgeschoß, Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschoßen sind nicht anzurechnen, siehe Anlage 8.1) ist die maximal zulässige **GFZ** mit 0,60, 0,70 bzw. 0,80 jeweils doppelt so hoch wie die GRZ I festgesetzt und liegt damit unter dem in § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete festgelegten Höchstwert von 1,2.

Um eine Einfügung der Gebäude ins Umfeld zu gewährleisten sowie aus Gründen des Nachbarschutzes und aus gestalterischen Gründen nach Art. 81 Abs. 1 BayBO wird die Gebäudehöhe beschränkt.

Zum einen wird die maximale **Höhenlage des Erdgeschoßes** über NN. festgelegt (siehe Punkt 9.2 der textlichen Festsetzungen und Punkt 2.8 der Begründung), zum anderen wird die maximale **Wandhöhe** begrenzt (siehe Punkt 9.3 der textlichen Festsetzung und Punkt 2.8 der Begründung).

Für eine bestimmte Kombination aus Wandhöhe und Dachneigung stehen dabei die Bezeichnungen II und II(+D), um auch für den Laien auf den ersten Blick

erkennbar zu machen, welche Bebauung möglich ist (siehe Punkt 9.3 und 9.4 der textlichen Festsetzungen sowie Punkt 2.8 der Begründung). So ist bei Gebäuden des Typs II eine Wandhöhe zwischen 5,25 und 5,75 m und eine Dachneigung zwischen 18° und 25° zulässig, während II(+D)-Gebäude eine Wandhöhe bis 6,50 m sowie eine Dachneigung von 30° bis 32° aufweisen dürfen.

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

2.4.1 Bauweise, Hausformen, Abstandsflächen

Im Baugebiet sind Einzelhäuser (Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser), Hausgruppen (Reihen- und Kettenhäuser) und Doppelhäuser zulässig (siehe Baurechtsplan, 3.1 der textlichen Festsetzungen und Plan Haustypen Anlage 2.11).

Während sich für Kettenhäuser die Parzellen Nr. 11 bis 13 und 15 bis 17 anbieten, sind Doppelhäuser auf den aufgrund der Grundstücksbreite und der Erschließung von Norden dafür besonders geeigneten Parzellen Nr. 27, 30, 32, 34 und 36 zu errichten. Auf den Parzellen Nr. 9 und 10 sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen und auf Parzelle Nr. 29 bilden ein Mehrfamilien-, ein Reihen- und ein Doppelhaus einen Wohnhof. Die übrigen Grundstücke eignen sich in erste Linie für Einfamilienhäuser, auf den Parzellen Nr. 1 bis 8, 14, 26, 31, 33, 35 und 37 bis 43 sind jedoch auch Doppelhäuser zulässig.

Während Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser in offener Bauweise errichtet werden müssen, ist für die Kettenhäuser auf den Parzellen Nr. 11 bis 13 sowie 15 bis 17 als abweichende Bauweise Kettenbebauung festgesetzt. Die Hauptgebäude auf diesen Grundstücken müssen mit Ausnahme der Parzellen Nr. 13 und 17 einseitig an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Der Bereich zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze muss mit einem Zwischenbau geschlossen werden, der als Garage, Wohn- oder Büroraum, evtl. mit Flachdachterrasse, genutzt werden kann (siehe Punkt 2.4.3 und Punkt 2.8).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes finden die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO Anwendung, damit die ausreichende Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Berechnung der Abstandsflächen wird als untere Bezugslinie der Wandhöhe der Fertigfußboden des Erdgeschoßes und nicht die vorhandene Geländeoberfläche zugrunde gelegt (siehe Punkt 3.1 Abs. 5 der textlichen Festsetzungen und Anlage 8.1 der Begründung), da das Gelände aufgrund der Hangsituation z.T. verändert werden muss, wodurch ein Bezug auf das Bestandsgelände nicht sinnvoll ist.

2.4.2 Baugrenzen

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

Die Baufenster können jedoch meist nicht in ihrer ganzen Größe ausgenutzt werden, da die Gebäudebreite eine zusätzliche Begrenzung darstellt und außerdem die Einhaltung der maximalen GRZ und GFZ beachtet werden muss. Des Weiteren müssen die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten werden.

Die Baufenster der giebelständigen Doppel- bzw. Einfamilienhäuser östlich der Wohnstraße (Parzellen Nr. 2 bis 4 und 6 bis 8) sind mit einem Abstand von ca. 3 bzw. 4 m zum Straßenraum angeordnet und bieten z.B. die Möglichkeit, im Anschluss an eine 5 m breite Garage ein 10 m breites Haus zu errichten. Die Länge der Baufenster beträgt 16 m.

Bei den beiden traufständigen Gebäuden (Parzellen Nr. 1 und 5) ist jeweils eine Gebäudelänge von 17 m möglich, wobei jedoch die notwendigen Abstandsflächen zu beachten und evtl. Wandhöhe oder Dachneigung zu reduzieren sind.

Die Baufenster der Kettenhäuser (Parzellen Nr. 11 bis 13 und 15 bis 17) weisen je nach Grundstückstiefe eine Länge von 13 bzw. 15 m auf und haben einen Abstand von 3 m zum Straßenraum. Die Breite der Baufenster beträgt 8 m. Somit ergibt sich bei einer Ausnutzung dieser Breite ein Zwischenbau mit einer Breite von ca. 5,5 m.

Die Baufenster der giebelständigen Einfamilienhäuser auf den Parzellen Nr. 18 bis 25 haben einen Abstand von 3 m zum Straßenraum und je nach Grundstückstiefe eine Länge von 13 bis 15 m. Bei einem beidseitigen Grenzabstand von 3 m ergibt sich eine Baufensterbreite von 9 m.

Für die giebelständigen Doppelhäuser westlich der Wohnstraße (Parzellen Nr. 30, 32, 34 und 36) sind Baufenster mit einer Breite von 12 bis 13 m und einer Länge von 16 bis 18 m vorgesehen.

Die Länge der traufständigen Doppel- bzw. Einfamilienhäuser westlich der Wohnstraße (Parzellen Nr. 31, 33 und 35) ergibt sich aus der Grundstücksbreite abzüglich eines beidseitigen Grenzabstandes von 3 m. Die Breite der Baufenster beträgt 13 m.

Die Baufenster der Doppel- bzw. Einfamilienhäuser im rückwärtigen westlichen Bereich (Parzellen Nr. 37 bis 43) sind mit einem Abstand von 3 m zum östlichen Nachbargrundstück angeordnet und weisen eine Breite von 14 m und eine Länge von 15 bis 17 m auf.

2.4.3 Flächen für Zwischenbaukörper

Die Flächen für die Zwischenbaukörper der Kettenhäuser sind 9,5 m tief. Sie springen auf den Parzellen Nr. 11 bis 13 gegenüber den Baufenstern um 1 m und auf den Parzellen Nr. 15 bis 17 gegenüber den Baufenstern des Nachbarhauses um ca. 1,5 m zurück und haben eine Breite von ca. 5,5 m.

In diesen Flächen sind Garagen, Wohn- und Büroräume möglich (siehe Punkt 3.3 der textlichen Festsetzungen), deren Dach als Terrasse genutzt werden kann.

2.4.4 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze und Tiefgaragenzufahrten

Um Kettenbebauung (außer in den dafür vorgesehenen Bereichen) zu verhindern und damit der Nachbar die Situation bei der Hausplanung einschätzen kann, werden im Baurechtsplan Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze ausgewiesen.

Garagen sind auch innerhalb der Baugrenzen sowie in den Flächen für Zwischenbaukörper zulässig und können in den Hauptbaukörper integriert werden (siehe Punkt 3.4 der textlichen Festsetzungen).

Garagen müssen entweder an der Grundstücksgrenze errichtet werden oder einen Grenzabstand von mindestens 1 m einhalten, um zu vermeiden, dass unzugängliche und damit schwer zu pflegende Bereiche entstehen (siehe Punkt 3.4 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen).

Der Abstand des Garagentores zum Fahrbahnrand muss mindestens 5 m betragen, damit vor der Garage stehende Fahrzeuge nicht in den Straßenraum

hineinragen und das Garagentor trotzdem gut geöffnet werden kann (siehe Punkt 3.4 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen).

Stellplätze können auch entlang der Zufahrt sowie auf dem Grundstück entlang der Straße angeordnet werden (siehe auch Punkt 2.6.3). Im Bereich der privaten Stellplatzfläche östlich der Parzelle Nr. 29 und des Spielplatzes sind weitere Stellplätze für die Mehrfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser 29a, 29b und 29c möglich (siehe auch Punkt 2.6.3).

Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen sind ebenfalls nur in den dafür vorgesehenen Flächen möglich (siehe Punkt 3.4 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen). Nicht festgesetzt wird der Umgriff der Tiefgarage, da die Größe durch die Festlegung der maximalen Grundflächenzahl begrenzt ist.

2.4.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der Baufenster und der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig, nicht jedoch im Straßenraum, der von Bebauung freigehalten werden soll. Daher werden unter Punkt 3.5 der textlichen Festsetzungen Nebenanlagen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und einer theoretischen Linie, die sich durch eine Verbindung der einzelnen Baufenster ergeben würde, ausgeschlossen. Um auch in den übrigen Grundstücksbereichen das Ausmaß von Nebenanlagen einzuschränken, wird die Grundfläche auf 12 m² begrenzt.

2.4.6 Stellung der baulichen Anlagen

Um eine klare Baustruktur und einen einheitlichen Straßenraum mit trauf- bzw. giebelständiger Bebauung zu erhalten, wird im Bebauungsplan die Firstrichtung festgesetzt (siehe Baurechtsplan und Punkt 3.6 der textlichen Festsetzungen).

Die Gebäude in der Wohnstraße sind überwiegend in giebelständiger Bauweise zu errichten. Nur die Häuser auf den Parzellen Nr. 1, 5, 27, 29b, 31, 33 und 35 sind traufständig angeordnet.

Die Gebäude entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze (Parzellen Nr. 29 und 37 bis 43) müssen mit Ausnahme des Doppelhauses 29a traufständig zur westlich angrenzenden Bebauung errichtet werden.

2.4.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Auf den Parzellen Nr. 1 bis 8 ist ein 3 m breiter Streifen, der den notwendigen Abstand zur Hangkante sicherstellt, von Bebauung freizuhalten (siehe Planzeichnung, Punkt 3.7 der textlichen Festsetzungen).

2.5 Zulässige Zahl der Wohnungen

Die maximale Anzahl von Wohneinheiten wurde aus städtebaulichen Gründen sowie im Hinblick auf den Nachbarschutz und eine sinnvolle Unterbringung und Beschränkung der notwendigen Stellplätze festgelegt (siehe Punkt 4.1 der textlichen Festsetzungen).

Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig, bei Doppelhäusern maximal eine Wohneinheit je Haushälfte. Auf den Parzellen Nr. 9 und 10 sind gemäß den Eintragungen im Baurechtsplan je sechs Wohneinheiten möglich, auf Parzelle Nr. 29 neben den zwei Wohneinheiten im Doppelhaus (29a) drei

Wohneinheiten im Reihenhaushaus (29b) und 14 Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus.

2.6 Erschließung

Entsprechend den Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan wird die öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Baurechtsplan und Punkt 5 der textlichen Festsetzungen). Die im Plan dargestellte Aufteilung in Fahrbahn, Fußweg und Multifunktionsstreifen ist jedoch nicht verbindlich und daher im Baurechtsplan nur als Hinweis aufgenommen.

2.6.1 Fahrverkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Alten Steige aus über eine Wohnstraße, die im Baugebiet als Ringstraße ausgebildet ist. Langfristig wird im Osten zwischen Parzelle Nr. 1 und 9 eine weitere Anbindungsmöglichkeit an die Alte Steige vorgesehen.

Es wird vorgeschlagen, die Wohnstraße als Verkehrsberuhigten Bereich oder Tempo-30-Zone auszuweisen (Klärung im Entwurf). Eine entsprechende Beschilderung sollte das Parken im seitlichen Mehrzweckstreifen zulassen.

Im südlichen Teil der Wohnstraße östlich von Spielplatz und Parzelle Nr. 29 sind neben der 5,50 m breiten Fahrbahn (einschließlich Randeinfassungen) 5,50 m tiefe bzw. weiter nördlich 2,50 m breite Besucherstellplätze der Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser auf Parzelle Nr. 29 vorgesehen (siehe auch Punkt 2.6.3). Dahinter verläuft ein 2,00 m breiter Gehweg (siehe Schnitt 5a auf Anlage 9.2).

Zur Verkehrsbremmung verschwenkt die Wohnstraße im weiteren Verlauf jeweils in der Mitte des Baugebietes leicht nach Westen. An diesen Stellen ist zusätzlich ein Baumtor vorgesehen.

Durch die vorgeschlagene Anordnung eines 2,30 m breiten Grünstreifens bzw. einer Schotterrasenfläche östlich bzw. nördlich der Fahrbahn ist es möglich, dass nur ein relativ schmaler und daher verkehrsbremmend wirkender Bereich von ca. 4,36 m asphaltiert wird. Einschließlich der Randeinfassungen ergibt sich eine Fahrbahnbreite von 4,70 m. Rechnet man auch die zweite Zeile neben dem Grünstreifen dazu, ergibt sich eine tatsächlich nutzbare Fahrbahnbreite von 4,87 m. Der gesamte Straßenraum hat eine Breite von 7,00 m (siehe Schnitt 5b auf Anlage 9.2).

Im südlichen Teil der Ringstraße weitet sich der Straßenraum durch eine Verbreiterung des Grünstreifens auf 7,45 m bis ca. 9 m auf (siehe Schnitt 5c auf Anlage 9.2).

Die seitliche 2,30 m breite Mehrzweckfläche kann für straßenbegleitende Bäume, parkende Autos in Spitzenzeiten (Besucher usw.), Aufenthalts- und Ausweichflächen für Fußgänger, Platz für Schnee im Winter und breite Fahrzeuge sowie als Sicherheitszone bei der Grundstücksausfahrt genutzt werden.

Die rückwärtigen Gebäude werden durch die Stiche 1 bis 3 erschlossen sowie durch einen für Anlieger befahrbaren Fuß- und Radweg, der im weiteren Verlauf auch eine Anbindung an das westlich angrenzende Baugebiet herstellt.

Bei den Stichen, die jeweils zwei Grundstücke erschließen, wird eine Fahrbahnbreite von 3,50 m und ein 1,00 m breiter Grünstreifen auf der Nordseite vorgeschlagen (siehe Schnitte 5d und 5e auf Anlage 9.2).

Bei dem für Anlieger befahrbaren Fuß- und Radweg, über den ebenfalls zwei Parzellen angebunden sind, könnte die Fahrbahn mit 3,00 m und der Grünstreifen mit 1,50 m geplant werden (siehe Schnitt 5f auf Anlage 9.2).

2.6.2 Fuß- und Radwege, Platzflächen

In der Wohnstraße wird bis auf den Bereich entlang des Spielplatzes und der Parzelle Nr. 29 auf einen straßenbegleitenden Gehweg verzichtet, da durch den Grünstreifen neben der Straße Ausweichflächen für Fußgänger vorhanden und hier keine übergeordneten Fußwegbeziehungen zu erwarten sind.

Der unter Punkt 2.6.1 beschriebene für Anlieger befahrbare Fuß- und Radweg verbindet die Wohnstraße mit dem westlich angrenzenden Baugebiet.

Der nördlich der Alten Steige verlaufende Fußweg bleibt erhalten.

Im Bereich der Aufweitung des Straßenraumes südlich der Parzelle Nr. 18 und im Nordwesten der Wohnstraße östlich der Parzelle Nr. 36 könnte jeweils ein Platz gestaltet werden. Denkbar wären hier das Aufstellen von Bänken und die Pflanzung von Bäumen wie im Gestaltungsplan (Anlage 2.10) und im Plan Verkehrs- und Freiflächen (Anlage 9.1) dargestellt.

2.6.3 Stellplätze und Garagen

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Füssen sind für die Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser auf den Parzellen Nr. 9, 10 und 29 bei Wohnungen mit mehr als 30 m² Wohnfläche zwei Stellplätze je Wohnung anzulegen und davon 30% für Besucher auszuweisen. Dies ergibt bei den Parzellen Nr. 9 und 10 bei maximal zwölf möglichen Wohneinheiten eine Anzahl von acht Besucherstellplätzen (mögliche Anordnung auf den Grundstücken siehe Gestaltungsplan Anlage 2.10 und Plan Verkehrs- und Freiflächen Anlage 9.1).

Bei Parzelle Nr. 29 sind bei maximal 19 möglichen Wohneinheiten zwölf Besucherstellplätze erforderlich. Um diese Anzahl an Besucherstellplätzen nachweisen zu können, werden durch den Bauträger entlang der Wohnstraße zwölf Besucherstellplätze auf öffentlichem Grund errichtet und mit einer Dienstbarkeit zugunsten der Wohnungseigentümergeinschaften belastet. Diese Stellplätze sind im Baurechtsplan als private Stellplatzfläche festgesetzt (siehe auch Punkt 5.2 der textlichen Festsetzungen).

Um zu vermeiden, dass der Grünstreifen entlang der Wohnstraße nur als Parkplatz genutzt wird, sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Füssen für Einfamilienhäuser (Einzel- und Kettenhäuser) und Doppelhäuser zwei Stellplätze je Wohnung auf dem Grundstück nachzuweisen (siehe Punkt 10.1 der textlichen Festsetzungen). Hierfür stehen nach Punkt 3.4 der textlichen Festsetzungen die Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zur Verfügung. Außerdem ist eine Anordnung innerhalb der Baugrenzen und im Bereich der Zufahrten sowie auf dem Grundstück entlang der Straße möglich (siehe auch Punkt 2.4.4). Besucher können auch auf den Mehrzweckstreifen entlang der Wohnstraße parken (siehe Punkt 8 der Hinweise).

Überdachte Stellplätze über eine Doppelgarage hinaus dürfen nur als Carports ausgebildet werden, um eine Massierung von Garagentoren zu vermeiden (siehe Punkt 10.2 der textlichen Festsetzungen).

2.7 Grünordnung und Freiflächen

2.7.1 Grünordnerisches Konzept

Grundsätzliche Zielsetzung der Gesamtplanung und des grünordnerischen Konzeptes ist es, die infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe gegenüber Naturhaushalt und Landschaftsbild möglichst gering zu halten.

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

- Geringhaltung der überbaubaren Grundstücksfläche durch teilweise Reduzierung der nach BauNVO maximal zulässigen GRZ von 0,40 auf einen Wert von 0,35 und 0,30 (siehe Baurechtsplan und Punkt 2.3).
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Südwesten und einer privaten, landwirtschaftlich genutzten Grünfläche im Südosten des Baugebiets (siehe Baurechtsplan und Punkt 7.1 der textlichen Festsetzungen).
- Festsetzung für sämtliche Pflanzmaßnahmen zur ausschließlichen Verwendung von Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften (siehe Punkt 7.2 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen), lediglich für Straßenbäume werden aufgrund der besonderen Standortbedingungen hierfür geeignete Sorten empfohlen. Für die Auswahl der zu pflanzenden Gehölze steht unter Punkt 7 der Hinweise eine Pflanzenliste mit zahlreichen geeigneten Arten zur Verfügung.
- Aufbau einer guten Durchgrünung des Baugebietes durch die Festsetzung von Gehölzpflanzungen 2. Wuchsordnung entlang der Erschließungsstraßen, durch die Anlage einer Grünfläche im Südwesten des Baugebiets mit einer Gehölzstruktur 2. Wuchsordnung und durch flächenbezogene Pflanzgebote auf Privatgrundstücken, wonach je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist (siehe Punkt 7.2 Abs. 2 und 3 der textlichen Festsetzungen).
- Festsetzung einer 3 m tiefen Eingrünungszone auf Privatgrund mit Pflanzbindung zur Ortsrandeingrünung im Bereich der Hangkante (siehe 7.2 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen)
- Zeitliche Bindung der Durchführung von Pflanzmaßnahmen. Diese sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (Zeitpunkt des Erstbezuges) folgenden Vegetationsperiode auszuführen. Bei Pflanzenausfall ist artengleich nachzupflanzen (siehe Punkt 7.2 Abs. 5 der textlichen Festsetzungen).
- Beschränkung des Anteils an versiegelten (asphaltierten) Verkehrs- und Erschließungsflächen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich auf ein Minimum durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge (z.B. Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster etc.) für alle Zufahrtsflächen zu Garagen und Stellplätzen sowie die PKW-Stellplätze selbst (siehe Punkt 7.3 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen).
Außerdem wird empfohlen, neben der Fahrbahn Schotterterrassenflächen anzulegen, um nur einen möglichst schmalen Bereich asphaltieren zu müssen (siehe Hinweise Baurechtsplan und Punkt 2.6.1).
Durch diese Maßnahmen wird eine möglichst weitreichende Versickerung, Rückhaltung und Verdunstung der auf den öffentlichen und privaten Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer erreicht.

- Festsetzung zur größtmöglichen Begrünung von Flächen (siehe Punkt 7.3 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen).
- Verbot von Steingärten (siehe Punkt 7.3 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen).
- Versickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Anfallgrundstück über geeignete Sickeranlagen vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone (siehe Punkt 8.1 der textlichen Festsetzungen).
- Sammlung des im Bereich der Straßen anfallenden Niederschlagswassers in einem Regenwasserkanal und nach Vorreinigung Versickerung über Rigolen ins Grundwasser (siehe Punkt 9 der Hinweise).
- Empfehlung zur Nutzung von Niederschlagswasser im Rahmen der hauseigenen Regenwassernutzung z.B. Gartenbewässerung (siehe Punkt 9 der Hinweise).
- Verbot von Stützmauern (außer sie sind im Zufahrtsbereich von Grenzgaragen durch die Geländesituation bedingt, siehe Punkt 7.4 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen).
- Anlage von Einfriedungen unter Berücksichtigung von Durchschlupfmöglichkeiten bzw. einer erhöhten Durchgängigkeit für Kleinsäuge- und Kriechtiere (siehe Punkt 11.1 der textlichen Festsetzungen).

2.7.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung (R. Baldauf, Landschaftsarchitekt)

Eingriffsflächen

Flächen für Bebauung und Erschließung

(Klärung im Entwurf)

A. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft)

Eingriffsflächen (neue Bau- und Verkehrsflächen)

(Klärung im Entwurf)

Eingriffsneutrale Flächen (Grünzug, Ausgleichsflächen)

(Klärung im Entwurf)

B. Bewertung des Eingriffs

(Klärung im Entwurf)

C. Ermittlung Ausgleichsbedarf

(Klärung im Entwurf)

D. Zuordnung Ausgleichsflächen

(Klärung im Entwurf)

2.7.3 Spielplatz

Eine 525 m² große Fläche im Südwesten des Baugebietes wird als Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt (siehe Punkt 7.1 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen).

Nachdem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Vorschriften der Kinderspielplatzsatzung der Stadt Füssen Anwendung finden, die bei der Errichtung von Gebäuden ab fünf Wohneinheiten anzuwenden sind, besteht für die Parzellen Nr. 9, 10 und 29 die Verpflichtung, einen Spielplatz vorzusehen. Gemäß § 9 der Kinderspielplatzsatzung besteht jedoch die Möglichkeit, dass sich der Bauherr oder Grundstückseigentümer stattdessen zur anteiligen Herstellung und/oder Unterhaltung eines öffentlichen Kinderspielplatzes verpflichtet (§ 9 Abs. 1) oder eine entsprechende Ablöse leistet (§ 9 Abs. 2).

Somit müssten auf den Parzellen Nr. 9, 10 und 29 keine Kinderspielplätze errichtet werden, wenn sich Bauherr oder Grundstückseigentümer an der Herstellung und/oder Unterhaltung des öffentlichen Spielplatzes beteiligen bzw. eine Ablöse leisten.

2.7.4 Private Grünfläche

Eine private Grünfläche wird im Südosten des Geltungsbereichs festgesetzt (siehe Baurechtsplan und Punkt 7.1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen). Diese Fläche wird wie bisher landwirtschaftlich und gelegentlich (ca. alle zehn Jahre) als Festwiese genutzt.

2.8 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gebäude sollten eine möglichst schmale und langgestreckte Grundform haben und sich bezüglich Baukörpergröße, Gebäudehöhe sowie Dachform, Dachneigung und Dachdeckung in die Umgebung einfügen. Dabei sollten sie sich insbesondere auch an der lokalen Bautradition orientieren. Die Höhenentwicklung (Höhenlage, Wandhöhe) ist auch im Hinblick auf den Nachbarschutz von besonderer Bedeutung.

Die **maximale Gebäudebreite** der Kettenhäuser beträgt aufgrund der geringen Grundstücksbreite 8,0 m. Bei den Einfamilienhäusern auf den Parzellen Nr. 18 bis 25 ist die Breite ebenfalls aufgrund der geringen Grundstücksbreite auf 8,0 m begrenzt.

Bei den Einfamilien- bzw. Doppelhäusern auf den Parzellen Nr. 2 bis 4 und 6 bis 8 am östlichen Ortsrand sowie beim Einfamilienhaus auf Parzelle Nr. 28 beträgt die maximale Gebäudebreite dagegen 10,0 m.

Auf den übrigen Parzellen mit zweigeschoßigen Einfamilien- oder Doppelhäusern westlich der Wohnstraße sowie auf den Parzellen Nr. 5 und 14 ist eine Breite von 11,5 m möglich.

Bei Doppel- und Reihenhäusern auf den Parzellen Nr. 1, 26, 27 und 29, die auch als II(+D)-Typ errichtet werden dürfen, ist eine Breite von maximal 12,0 m und bei Mehrfamilienhäusern (Parzellen Nr. 9, 10 und 29) eine Breite von maximal 12,5 m möglich (siehe Punkt 9.1 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen und Systemschnitte, Anlage 8.1).

Das Verhältnis von Länge zu Breite muss aus Gründen der **Gebäudeproportion** mindestens 1:1,2 betragen. Bei Doppelhäusern ist das Verhältnis reduziert auf mindestens 1:1,1, da z.T. aufgrund der vorhandenen Grundstücksbreite die Gebäudelänge bei beidseitiger Garage begrenzt ist, eine Gebäudetiefe von z.T. 11,5 m jedoch möglich sein soll (siehe Punkt 9.1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen).

Die **maximale Höhenlage** des Erdgeschoßes (Fertigfußboden FFB) ist im Baurechtsplan für jedes Baufenster als Höhe über NN. festgesetzt (siehe Baurechtsplan und Punkt 9.2 der textlichen Festsetzungen) (**endgültige Festlegung erst nach Erschließungsplanung**).

Nachdem der Begriff des Vollgeschoßes in der BayBo nicht mehr vorgesehen ist, erfolgt die Höhenfestlegung nur noch über die **Wandhöhe**, gemessen vom Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschoßes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Um jedoch auch für den Laien auf den ersten Blick erkennbar zu machen, welche Bebauung möglich ist, werden für eine bestimmte Kombination aus Wandhöhe und Dachneigung die Bezeichnungen II und II(+D) verwendet. „(D)“ ist aufgrund der Beschränkungen der Gebäudebreite, Wandhöhe und Dachneigung in den textlichen Festsetzungen kein Vollgeschoß nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung (siehe Systemschnitte Anlage 8.1). Unter Punkt 9.3 und 9.4 der textlichen Festsetzungen sind für die Gebäudebezeichnungen II und II(+D) jeweils die maximalen und minimalen Wandhöhen sowie die Dachneigungen festgesetzt (siehe auch Systemschnitte Anlage 8.1):

Bei zweigeschoßigen Gebäuden (**II**) ist aufgrund der maximalen Wandhöhe von 5,75 m kein Dachausbau möglich, d.h. das Obergeschoß wird i.d.R. als raumhaltiges Dachgeschoß ausgebildet. Um hohe fensterlose Kniestöcke zu verhindern, wird zusätzlich eine Mindestwandhöhe von 5,25 m festgesetzt. Dieser besonders für Einfamilien- und Kettenhäuser geeignete Gebäudetyp kann im gesamten Baugebiet errichtet werden.

Bei zweigeschoßigen Gebäuden mit möglichem Dachausbau (**II(+D)**) wurde die maximale Wandhöhe mit 6,50 m ab Erdgeschoßfußboden so gewählt, dass bei einer Geschoßhöhe von 2,80 m ein Dachgeschoß mit einem Kniestock von 0,90 m ausgebildet werden kann. Dieser Gebäudetyp ist auf den südlichen Parzellen N. 1, 9, 10 und 29 sowie im Norden auf den Parzellen Nr. 26 und 27 zulässig.

In Anlehnung an die lokale Bautradition sind bei den Hauptbaukörpern als **Dachform** nur Satteldächer zugelassen.

Die zulässige **Dachneigung** ist abhängig von der Geschoßigkeit der Gebäude. Bei zweigeschoßigen Häusern (II) sind Neigungen bereits ab 18° möglich, damit sich bei einem Obergeschoß mit raumhaltigem Dach keine zu großen Raumhöhen ergeben. Die maximale Neigung ist auf 25° begrenzt, um Verschattungen insbesondere der kleinen Kettenhaus-Grundstücke und der z.T. schmalen Einfamilienhaus-Parzellen einzuschränken (siehe Punkt 9.4 der textlichen Festsetzungen und Systemschnitte Anlage 8.1).

Bei den II(+D)-Gebäuden liegt die zulässige Dachneigung zwischen 30° und 32°, um das Dachgeschoß nutzen zu können (siehe Punkt 9.4 der textlichen Festsetzungen und Systemschnitte Anlage 8.1).

Aufgrund der gewünschten Einfügung ins Ortsbild sollten für die Hauptbaukörper als **Dachdeckung** naturrote Dachziegel verwendet werden, es sind jedoch auch Dachziegel in schwarz und anthrazit zulässig, wobei eine Mischung ausgeschlossen ist. Bei Doppel- und Reihenhäusern muss jeweils eine einheitliche Ziegelfarbe gewählt werden (siehe Punkt 9.4 der textlichen Festsetzungen).

Die **Zwischenbaukörper** der Kettenhäuser auf den Parzellen Nr. 11 bis 13 und 15 bis 17 sollen sich den Hauptbaukörpern unterordnen, weshalb hier die maximale Wandhöhe auf 3,75 m reduziert ist (siehe Punkt 9.3 der textlichen Festsetzungen). Bei dieser Höhe wäre auch eine Nutzung des Daches als Terrasse gegeben (siehe Schnitt 3b auf Anlage 8.3). Außerdem muss mit mindestens 30 cm Abstand unterhalb des Daches des Hauptgebäudes angeschlossen werden. Zulässig sind ziegelgedeckte Satteldächer mit einer Neigung von 18° bis 25° wie die Hauptgebäude, Pultdächer mit Ziegel- oder Blechdeckung und einer Neigung von 8° bis 18° sowie begrünte oder als Terrasse genutzte Flachdächer (siehe Punkt 9.4 der textlichen Festsetzungen).

Ebenfalls unterordnen sollen sich **Garagen**, bei denen die Wandhöhe auf 3,0 m begrenzt ist (siehe Punkt 9.3 der textlichen Festsetzungen und Systemschnitte Anlage 8.1). Sie müssen auch mit mindestens 30 cm Abstand unterhalb des Daches des Hauptgebäudes anschließen. Zulässig sind wie bei den Zwischenbaukörpern Satteldächer mit einer Neigung von 18° bis 25°, Pultdächer mit Ziegel- oder Blechdeckung und einer Neigung von 8° bis 18° sowie begrünte Flachdachgaragen (siehe Punkt 9.4 der textlichen Festsetzungen).

Als Anbauten sind eingeschobige **Pultdach- und Flachdach-Anbauten** (z.B. Wintergärten) zulässig, die maximal 60 % der Hauslänge bzw. -breite erreichen dürfen (siehe Punkt 9.1 der textlichen Festsetzungen) und aufgrund der Unterordnung ebenfalls nur eine Wandhöhe von 3,00 m aufweisen dürfen und mit mindestens 30 cm Abstand unterhalb des Daches des Hauptgebäudes anschließen müssen. Zulässig sind Pultdächer mit Ziegel- oder Blechdeckung und Glasdächer mit einer Neigung von 8 bis 18° sowie begrünte Flachdächer und Flachdachterrassen (siehe Punkt 9.3 und 9.4 der textlichen Festsetzungen und Systemschnitte Anlage 8.1).

Ein als **Widerkehr** ausgebildeter Anbau darf maximal 40 % der Hauslänge bzw. -breite erreichen (siehe Punkt 9.1 der textlichen Festsetzungen) und muss ein Satteldach mit gleicher Neigung wie der Hauptbaukörper aufweisen. Außerdem müssen die Dachrinnen der beiden Baukörper auf einer Höhe angeordnet sein. Der First muss mindestens 30 cm unter dem First des Hauptbaukörpers liegen, damit sich der Anbau diesem unterordnet (siehe Punkt 9.3 und 9.4 der textlichen Festsetzungen und Systemschnitte Anlage 8.1).

Dachgauben sind nur zulässig bei Doppel-, Mehrfamilien- und Reihenmittelhäusern auf den Parzellen Nr. 9, 10 und 29, sollten aber vermieden werden. Wünschenswert wäre, dass die Häuser bei entsprechender Grundrissausbildung bestmöglich über die Giebel belichtet werden und nur in Ausnahmefällen Gauben erhalten. Um dennoch möglichst ruhige Dachflächen zu erzielen, müssen alle Gauben als Schleppgauben ausgebildet werden, außerdem sind Anzahl und Breite begrenzt sowie die Höhenlage festgelegt (siehe Punkt 9.5 der textlichen Festsetzungen).

Bei Mehrfamilienhäusern sind jeweils zwei Gauben je Gebäudeseite zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf je Gebäudeseite maximal 1/3 der Hauslänge erreichen.

Bei Reihenhäusern ist eine Gaube pro Mittelhaus und Gebäudeseite möglich, wobei die Gaubenbreite nicht mehr als die Hälfte der Breite des Mittelhauses betragen darf.

Beim Doppelhaus ist eine Gaube pro Doppelhaushälfte und Gebäudeseite zulässig. Die Gaubenbreite darf nicht mehr als die Hälfte der Breite der Haushälfte betragen.

Um möglichst ruhige Dachflächen zu erzielen, sind auch Breite und Anzahl der **Dachflächenfenster** begrenzt und **Dacheinschnitte** sowie aufgeständerte **Solar-**

bzw. Photovoltaikanlagen nicht zulässig (siehe Punkt 9.5 Abs. 3 und 4 der textlichen Festsetzungen).

Zur Sicherung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens dürfen **Fassaden** nur mit Putzoberfläche oder als Holzfassade mit gebrochenen, nicht intensiv grellen Farbtönen ausgeführt werden. Auch dunkle, insbesondere schwarze Fassaden sind nicht zulässig (siehe Punkt 9.7 der textlichen Festsetzungen).

Dem Ziel einer einheitlichen Gestaltung dienen auch die Festsetzungen zu **Einfriedungen** (siehe Punkt 11.1 der textlichen Festsetzungen). Gleichzeitig wird durch ein Verbot von Sockeln und die Festsetzung eines Mindestabstandes zur Geländeoberkante die Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleistet.

Um zu verhindern, dass unmittelbar am Fahrbahnrand der Wohnstraße ein Zaun errichtet wird, sind auf den Parzellen westlich und südlich der Wohnstraße zwischen Grundstücksgrenze und Gebäude keine Zäune zugelassen.

2.9 Bodenordnende Maßnahmen

(siehe Anlage 7.2)

1. In Besitz der Stadt Füssen (vor Bodenordnenden Maßnahmen)

a) Fl.Nr. 430/14	Teilfläche	ca.	289 m ²
b) Fl.Nr. 374		ca.	15.568 m ²

2. In Privatbesitz (vor Bodenordnenden Maßnahmen)

a) Fl.Nr. 352	Teilfläche	ca.	17 m ²
b) Fl.Nr. 353	Teilfläche	ca.	25 m ²
c) Fl.Nr. 354	Teilfläche	ca.	43 m ²
d) Fl.Nr. 355	Teilfläche	ca.	50 m ²
e) Fl.Nr. 360	Teilfläche	ca.	10.274 m ²
f) Fl.Nr. 366 (inzw. von Stadt Füssen erworben)		ca.	751 m ²
g) Fl.Nr. 367		ca.	6.128 m ²
h) Fl.Nr. 367/2		ca.	74 m ²
i) Fl.Nr. 367/3		ca.	737 m ²
j) Fl.Nr. 377	Teilfläche	ca.	327 m ²

3. Abtretung von Privat an Stadt Füssen

a) Fl.Nr. 353	Teilfläche	ca.	25 m ²
b) Fl.Nr. 354	Teilfläche	ca.	43 m ²
c) Fl.Nr. 355	Teilfläche	ca.	50 m ²
d) Fl.Nr. 360	Teilfläche	ca.	10.273 m ²
e) Fl.Nr. 366 (inzw. von Stadt Füssen erworben)	Teilfläche	ca.	355 m ²
f) Fl.Nr. 367	Teilfläche	ca.	1.582 m ²
g) Fl.Nr. 367/2		ca.	74 m ²
h) Fl.Nr. 367/3	Teilfläche	ca.	722 m ²
i) Fl.Nr. 377	Teilfläche	ca.	327 m ²

4. Abtretung an Privat

a) Fl.Nr. 367/3 an Fl.Nr. 367	Teilfläche	ca.	15 m ²
b) Fl.Nr. 360 an Fl.Nr. 367	Teilfläche	ca.	1 m ²
c) Fl.Nr. 352 an Fl.Nr. 367	Teilfläche	ca.	17 m ²
d) Fl.Nr. 366 an Fl.Nr. 352	Teilfläche	ca.	6 m ²
e) Fl.Nr. 366 an Fl.Nr. 353	Teilfläche	ca.	26 m ²
f) Fl.Nr. 366 an Fl.Nr. 367	Teilfläche	ca.	364 m ²

3 Kenndaten der Planung

3.1 Flächenaufteilung

(siehe Anlage 7.3)

• Fläche des Geltungsbereiches	100,0 %	34.283 m ²
• Nettobauland	69,3 %	23.747 m ²
• Erschließung (mit Straßenbegleitgrün)	14,8 %	5.081 m ²
• Grünfläche	15,9 %	5.455 m ²

3.2 Gebäudenutzung, Grundstücksgrößen

(siehe Anlage 2.11)

HÄUSER / TYP	GESCHOSSE	GR (m ²)	Ø GR (m ²)
9 Einzelhäuser (max. 2 WE je Haus)	II	3.605 m ²	Ø 401 m ²
6 Kettenhäuser (max. 2 WE je Haus)	II	2.331 m ²	Ø 389 m ²
18 Einzel- oder Doppelhäuser (Anzahl Gebäude) (max. 2 WE je Haus bzw. 1 WE je Haushälfte)	II	10.607 m ²	Ø 589 m ²
2 Einzel- oder Doppelhäuser (Anzahl Gebäude) (max. 2 WE je Haus bzw. 1 WE je Haushälfte)	II / II(+ D)	1.203 m ²	Ø 602 m ²
4 Doppelhäuser (Anzahl Gebäude) (max. 1 WE je Haushälfte)	II	2.078 m ²	Ø 520 m ²
1 Doppelhaus (Anzahl Gebäude) (max. 1 WE je Haushälfte)	II / II(+ D)	490 m ²	Ø 490 m ²
1 Doppelhaus (Anzahl Gebäude) (max. 1 WE je Haushälfte)	II / II(+ D)	2.282 m ²	2.282 m ²
1 Reihenhauses (Anzahl Gebäude)	II / II(+ D)		
1 Mehrfamilienhaus (Anzahl Gebäude)	II / II(+ D)		
2 Mehrfamilienhäuser (Anzahl Gebäude)	II / II(+ D)	1.119 m ²	Ø 560 m ²
45 Gebäude gesamt = Nettobauland		23.715 m²	Ø 527 m² (pro Gebäude)
Fl.Nr. 352		6 m ²	
Fl.Nr. 353		26 m ²	
Nettobauland gesamt		23.747 m²	

4 Anlagen

4.1 GRUNDLAGEN- UND BESTANDSANALYSEPLÄNE	Plan-Nr.	Anl.Nr.	
• Flächennutzungsplan	M 1:2.500	G 1	1.1
• Luftbild	M 1:2.500	G 2	1.2
• Landschaftsschutzgebiet und Biotope M 1:2.500	G 3	1.3	
• Digitale Flurkarte	M 1:1.000	G 4	1.4
• Vermessung	M 1:1.000	G 5	1.5
• Eigentum	M 1:1.000	G 6	1.6
• Bestandsfotos		B 1	1.7
• Bestandsfotos		B 2	1.8
• Bestandsanalyse Erschließung	M 1:2.500	B 3	1.9
• Bestandsanalyse Gebäude, Nutzung und Freiflächen	M 1:1.000	B 4	1.10
4.2 VORENTWURFSALTERNATIVEN 1, 2, 2a und 3			
• Gestaltungsplan – Lageplan Alt. 1	M 1:1.000	V 1.2	2.1
• Haustypen und Bauabschnitte Alt. 1	M 1:1.000	V 1.4	2.2
• Gestaltungsplan – Lageplan Alt. 2	M 1:1.000	V 2.2	2.3
• Haustypen und Bauabschnitte Alt. 2	M 1:1.000	V 2.4	2.4
• Gestaltungsplan – Lageplan Alt. 2a	M 1:1.000	V 2.2a	2.5
• Haustypen und Bauabschnitte Alt. 2a	M 1:1.000	V 2.4a	2.6
• Gestaltungsplan – Lageplan Alt. 3 (16.03.2023)	M 1:1.000	V 3.2	2.7
• Haustypen und Bauabschnitte Alt. 3 (16.03.2023)	M 1:1.000	V 3.4	2.8
• Übersichtsplan Alt. 3	M 1:2.500	V 3.1	2.9
• Gestaltungsplan – Lageplan Alt. 3	M 1:1.000	V 3.2	2.10
• Haustypen, Geschoßigk., Bauabschn. Alt. 3	M 1:1.000	V 3.4	2.11
• 3D-Massenmodell Alt. 3			2.12
4.3 ABWÄGUNG BEHÖRDEN UND ÖFFENTLICHKEIT, VORENTWURF			
• Abwägung der Bedenken und Anregungen der Behörden			3.1
• Abwägung der Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit			3.2
4.4 ENTWURF			
• Gestaltungsplan – Lageplan	M 1:1.000	E 5.2	4.1
4.5 ABWÄGUNG BEHÖRDEN UND ÖFFENTLICHKEIT, ENTWURF			
• Abwägung der Bedenken und Anregungen der Behörden			5.1
• Abwägung der Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit			5.2
4.6 GENEHMIGUNGSFASSUNG			
• Gestaltungsplan – Lageplan	M 1:1.000	G 5.2	6.1
4.7 SONSTIGE PLÄNE			
• Haustypen, Geschoßigkeit und Bauabschnitte	M 1:1.000	E 3.4	7.1
• Bodenordnende Maßnahmen	M 1:1.000	E 3.5	7.2
• Flächenberechnung	M 1:1.000	E 3.6	7.3
4.8 SCHNITTE			
• Systemschnitte	M 1:200	S 3.1	8.1
• Gebäude im Gelände (Parzellen Nr. 26-28 und 29)	M 1:200	S 3.2	8.2
• Gebäude im Gelände (Parzellen Nr. 9-10)	M 1:200	S 3.3	8.3
• Gebäude im Gelände (Schnitt West-Ost)	M 1:500	S 3.4	8.4
4.9 VERKEHRS- UND FREIFLÄCHEN			
• Lageplan	M 1:500	V 3.7	9.1
• Straßenquerschnitte	M 1:100	S 3.5	9.2
4.10 BAUGRUNDUNTERSUCHUNG			
• Hydrogeologisches Gutachten			10.1
4.11 UMWELTBERICHT			
• Umweltbericht			12.1
• Externe Ausgleichsfläche			12.2