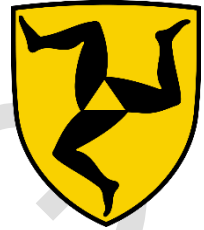


---

# STADT FÜSSEN



Landkreis Ostallgäu

---

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN HOPFEN AM SEE NR. 16

„Uferstraße 10“

(Fl.Nr. 215/5, Ortsteil Hopfen am See)

### A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13a BauGB

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

ENTWURF

**VORABZUG vom 28.08.2024**

Fassung vom 10.09.2024

---

# OPLA

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 24071  
Bearbeitung: AT

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	4
§ 3 Überbaubare Grundstücksflächen und Grenzabstände .....	4
§ 4 Ver- und Entsorgung .....	5
§ 5 Grünordnung .....	5
§ 6 Inkrafttreten .....	5
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>6</b>
1. Wasserwirtschaft .....	6
2. Immissionsschutz .....	6
3. Denkmalschutz .....	6
4. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	7
5. Überwachung .....	8
6. Artenschutz .....	8
7. Bußgeldvorschrift .....	8
<b>AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN</b>	<b>9</b>

## PRÄAMBEL

Die Stadt Füssen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgenden

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 16**

#### **„Uferstraße 10“**

als Satzung.

#### Bestandteile des Bebauungsplans:

- A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 10.09.2024 mit:
  - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- B) Planzeichnung in der Fassung vom 10.09.2024 mit:
  - Geltungsbereich, M 1 : 250
  - Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise durch Planzeichen
  - Verfahrensvermerken
- C) Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 10.09.2024

Beigefügt ist:

- D) Begründung in der Fassung vom 10.09.2024

## A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

#### (1) Sonstiges Sondergebiet (SO)

1. Der in der Planzeichnung mit SO Hotel gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt.
2. Zulässig ist ein Beherbergungsbetrieb mit Schank- und Speisewirtschaft auch für externe Gäste inklusive der hotelüblichen Nebennutzungen (wie z. B. Wellnessbereich, Tagungs- und Schulungsräume etc.) und Wohnbereichen für Personal.
3. Unzulässig sind Ferienwohnungen, Zweitwohnungen, Vergnügungsstätten und Wettannahmestellen.

### § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

#### (1) Grundflächenzahl

*gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO*

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,95 festgesetzt.

#### (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

*gem. § 18 BauNVO*

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird bestimmt in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) entsprechend Planeintrag. Maßgebend ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudeteils (äußerste Dachhaut). Die festgesetzte Höhe darf durch untergeordnete bauliche Anlagen (z. B. Schornstein) um maximal 1,0 m überschritten werden.

### § 3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND GRENZABSTÄNDE , STELLPLÄTZE

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB*

#### (1) Überbaubare Grundstücksflächen

*gem. § 23 BauNVO*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

## (2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB*

Abweichend von den Regelungen der BayBO ergeben sich die erforderlichen Abstände und zulässigen Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

## (3) Stellplätze

*gem. § 12 BauNVO*

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Füssen . Für das Vorhaben sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan 48 Stellplätze nachzuweisen.

## § 4 VER- UND ENTSORGUNG

## (1) Ver- und Entsorgungsleitungen

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB*

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

## (2) Abfall- und Abwasserbeseitigung

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB*

## 1. Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

## 2. Niederschlagswasser

Das auf der privaten Grundstücksfläche anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist an die Regenwasserkanalisation der Stadt Füssen anzuschließen.

## § 5 GRÜNORDNUNG

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB*

## (1) Private Grundstücksfläche

Die nicht mit Gebäuden oder baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.

## § 6 INKRAFTTRETEN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 16 „Uferstraße 10“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. WASSERWIRTSCHAFT

---

#### 1.1 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und / oder mit Aufkantungungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

### 2. IMMISSIONSSCHUTZ

---

#### 2.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

### 3. DENKMALSCHUTZ

---

#### 3.1 Bodeneingriffe

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

##### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

## 4. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

### 4.1 Erdarbeiten

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

### 4.2 Bodenbelastungen

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

### 4.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

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

## **5. ÜBERWACHUNG**

---

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

## **6. ARTENSCHUTZ**

---

Die Rodung von Gehölzen darf nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September erfolgen. Falls die Rodung von Gehölzen oder eine Räumung bzw. baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Gemäß § 41a Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt (Änderungsgesetz zum BNatSchG) sind Beleuchtungen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

## **7. BUßGELDVORSCHRIFT**

---

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



## AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

---

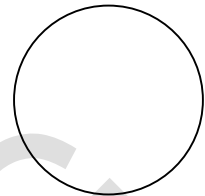
### Ausgefertigt

Stadt Füssen

Füssen, den .....

.....

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister



(Siegel)

---

### In Kraft getreten

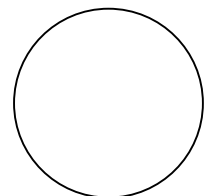
Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hopfen am See Nr. 16 „Uferstraße 10“ wurde am . . . . . gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Stadt Füssen

Füssen, den .....

.....

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister



(Siegel)