

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 19 "Schulen" nach §13a BauGB

Die Stadt Füssen erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. I S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) die folgende Satzung:

A Festsetzungen nach § 9 BauGB durch Planzeichen

1 Geltungsbereich

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit Grünordnung

2 Art der baulichen Nutzung

Fläche für den Gemeinbedarf "Schule". Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,40 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO gem. Nutzungsschablone als Maximalmaß; hier 0,40. Die Grundfläche darf mit Anlagen n. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

GFZ 1,2 Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 19 BauNVO gem. Nutzungsschablone als Maximalmaß; hier 1,2

FH_{max} 15,75m Maximal zulässige Firsthöhe (FH) gem. Nutzungsschablone, hier 15,75 in Meter ab Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FOK EG_{max})

WH_{max} 11,90m Maximal zulässige Wandhöhe (WH) gem. Nutzungsschablone, hier 11,90 in Meter ab Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FOK EG_{max})

FOK EG_{max} 798,00 ü. NHN Maximal zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FOK EG_{max}) über Normalhöhennull gemäß Bauraum; hier 798,00

Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzungen: Wand (WH) - und Firsthöhen, Dachneigung und Dachform

4 Bauweise

offene Bauweise.Abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind Gebäudelängen die 50m überschreiten zulässig. Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO in der bei Antragstellung jeweils gültigen Fassung zu ermitteln und nachzuweisen.

Hausgruppen sind zulässig

Baugrenze; ein Vortreten mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen auf dem Baugrundstück zulässig.

5 Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Fahrrad- und Fußgängerweg

Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Parken, in Zusammenhang mit dem Betrieb des Gymnasiums nach § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB

Straßenbegrenzungslinie, Abgrenzung von Straßenverkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung

6 Grünordnung

zu erhaltender Bestandsbaum mit einem Stammumfang von min. 30cm

7 Immissionsschutz

Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der 18. BImSchV zu beachten.

7.2 Anpassung der Nutzungszeiten:

a) eine Nutzung für nicht Schulische Zwecke ist ohne weiteren Nachweis grundsätzlich nicht zulässig.
b) die schulische Nutzung des Beachvolleyballplatzes ist auf eine Dauer von 5,5 h Stunden am Tag davon 15 min innerhalb der Ruhezeit) zu beschränken.

7.3 Konstruktive Maßnahmen:

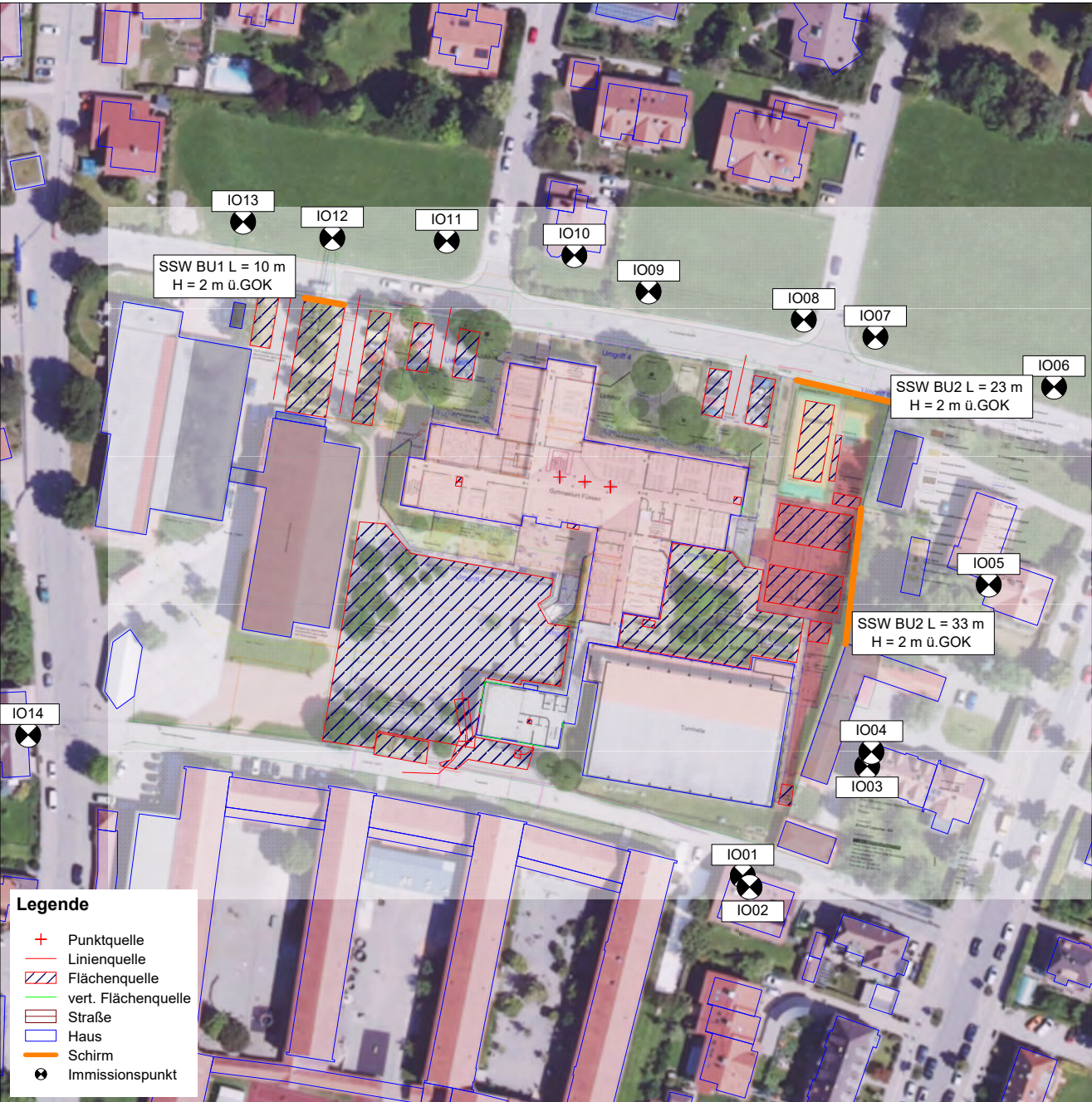
a) Errichtung von Schallschutzwand (vgl. Lageplan01)
i) Errichtung einer Schallschutzwand (vgl. Lageplan01) Höhe H=2 m ü. GOK, Länge L=10 m, akustische Eigenschaften-keine- für die Stellplätze
ii) Errichtung zweier Schallschutzwände (vgl. Lageplan01) H = 2 m ü. GOK, Länge L = 33 m (östliche Grundstücksgrenze) bzw. L = 23 m (nördliche Grundstücksgrenze) akustische Eigenschaft: - keine -

7.4 Gebäudetechnische Anlage:

a) Die Lüftungsöffnungen aller gebäudetechnischen Anlagen sind auf je L_{max} ≤ 65 dB(A) zu begrenzen

Solange das Grundstück Fl.-Nr. 1344/8 (IO12) noch nicht bebaut ist, kann die Festsetzung 7.2.b ausgesetzt werden.

Solange die Grundstücke Fl.-Nr. noch nicht bebaut ist, kann die Festsetzung 7.3.a i) ausgesetzt werden.



Anlage Lageplan01 Immissionsschutz - hils consult gmbh, 17.04.2025

B Örtliche Bauvorschriften

1 Dachform

DN 0 - 20° Maximal zulässige Dachneigung (DN) in Grad gem. Nutzungsschablone; hier 0 - 20°

SD / PD / vPD / FD Für die Haupt- und Nebengebäude zulässige Dachformen, hier: Satteldach (SD), Pultdach (PD), versetztes Pultdach (vPD) und Flachdach (FD)

2 Weitere örtliche Bauvorschriften durch Text

Im Plangebiet ist die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen der Stadt Füssen in der jeweils bei Antragstellung gültigen Fassung anzuwenden.

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Planzeichen

Bemaßung in Meter Gebäude / Nebengebäude, Bestand
1339 Flurstücksgrenze und -nummer Gebäude / Nebengebäude - Schulen, Bestand
D-7-8429-0015 Bodendenkmal mit Nummer

2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Altlasten und Bodenschutz
Altlastlagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten künstliche Auffüllungen, Altlastlagerungen oder Böden mit erhöhtem Schadstoffgehalt angetroffen werden, ist umgehend das zuständige Landratsamt zu verständigen. Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden. Überschüssiges Bodenmaterial ist einer sachgerechten Nutzung zuzuführen. 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.

Artenschutz
Grundsätzlich sind bei Arbeiten im Plangebiet artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Bei der Baufeldfreimachung und den Gehölzfällungen sind darüber hinaus die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).

Bodendenkmale
Etwaige Funde von Bodendenkmalen sind gemäß Art. 8 Abs. 1+2 unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Niederschlagswasser
Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Hofflächen ist vor Ort zu versickern.

Starkregenereignisse
Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzluten, hohe Grundwasserstände, Kanalkräftstau) ausgesetzt.
Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- Das Erdgeschoss der Gebäude, sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. Alles unter dieser Ebene sollte wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.
- Die Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ grüne & blaue Infrastruktur“ wird empfohlen (Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimangepasstes Regenwassermanagement in Bayern.)

Ein- und Ausfahrten
An der Einmündung Dr. Enzinger Straße und bei den Grundstückszufahrten in die B 16 sind in 3m-Abstand vom Fahrbahnrand der Bundesstraße Sichtdreiecke auf 70 m Länge (gemessen in den Fahrspurachsen der Bundesstraße), sowie in 3m- Abstand von der Mitte des Geh- und Radweges auf 30 m Länge, von Sicht behindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höh von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten. Dies gilt insbesondere auch für parkende Fahrzeuge.

Feuerwehrebewegungsflächen und -zufahrten
Es wird empfohlen über die Richtlinie "Flächen für die Feuerwehr" hinaus auch die DIN 14 090 – "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" als Planungsgröße heranzuziehen.
Bei den geplanten Parkplätzen an der Ecke Dr-Enzinger-Straße/ Zollenstraße kann der Kurvenradius voraussichtlich nicht nach den "Flächen für die Feuerwehr" ausgebildet werden. Eine Verengung auf min. 3m Breite, stellt kein Hindernis für die Durchfahrt dar. Es ist zu prüfen, ob eine Drehtreieranleierung auf der Nordseite erforderlich ist.

Immissionsschutz
Im Rahmen eines vorausschauenden Schallschutzes werden folgende zusätzliche Hinweise und Empfehlungen aufgeführt:
- unnötiges Laufen lassen von Fahrzeugmotoren, Autoradios und tragbaren Tonabspielgeräten auf dem Gelände ist zu vermeiden.
- unnötige bzw. übermäßige Lautäußerungen von Erwachsenen auf dem Gelände sind zu vermeiden
- bei der Anlieferung von gekühlten oder tief-gekühlten Waren z.B. Fertigessen sind vorzugsweise Kühlrollcontainer zu verwenden.
- soweit möglich sind die Lehrkräfte und Schüler dazu zu animieren mit dem Fahrrad oder zu Fuß zur Schule zu kommen -bis zu 18 Mal pro Jahr kann im Rahmen eines seltenen Ereignisses gem. 18. BImSchV die Nutzungszeiten Beschränkung entfallen (z.B. Sportfest o.ä.). Wenn dies in Anspruch genommen werden soll ist hierüber Buch zu führen.
- die Ballfangzäune sind lärmoptimiert auszuführen.

D Verfahrensvermerke

- Die Stadt Füssen hat in der Sitzung am ____2024 die Aufstellung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 "Schulen" im Verfahren nach §13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am ____ ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ hat in der Zeit vom ____ bis ____ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ hat in der Zeit vom ____ bis ____ stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt.
- Die Stadt Füssen hat mit Beschluss des Stadtrats vom ____ die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.19 "Schulen" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

Stadt Füssen, den ____

Maximilian Eichstetter - 1. Bürgermeister

Ausgefertigt

Stadt Füssen, den ____

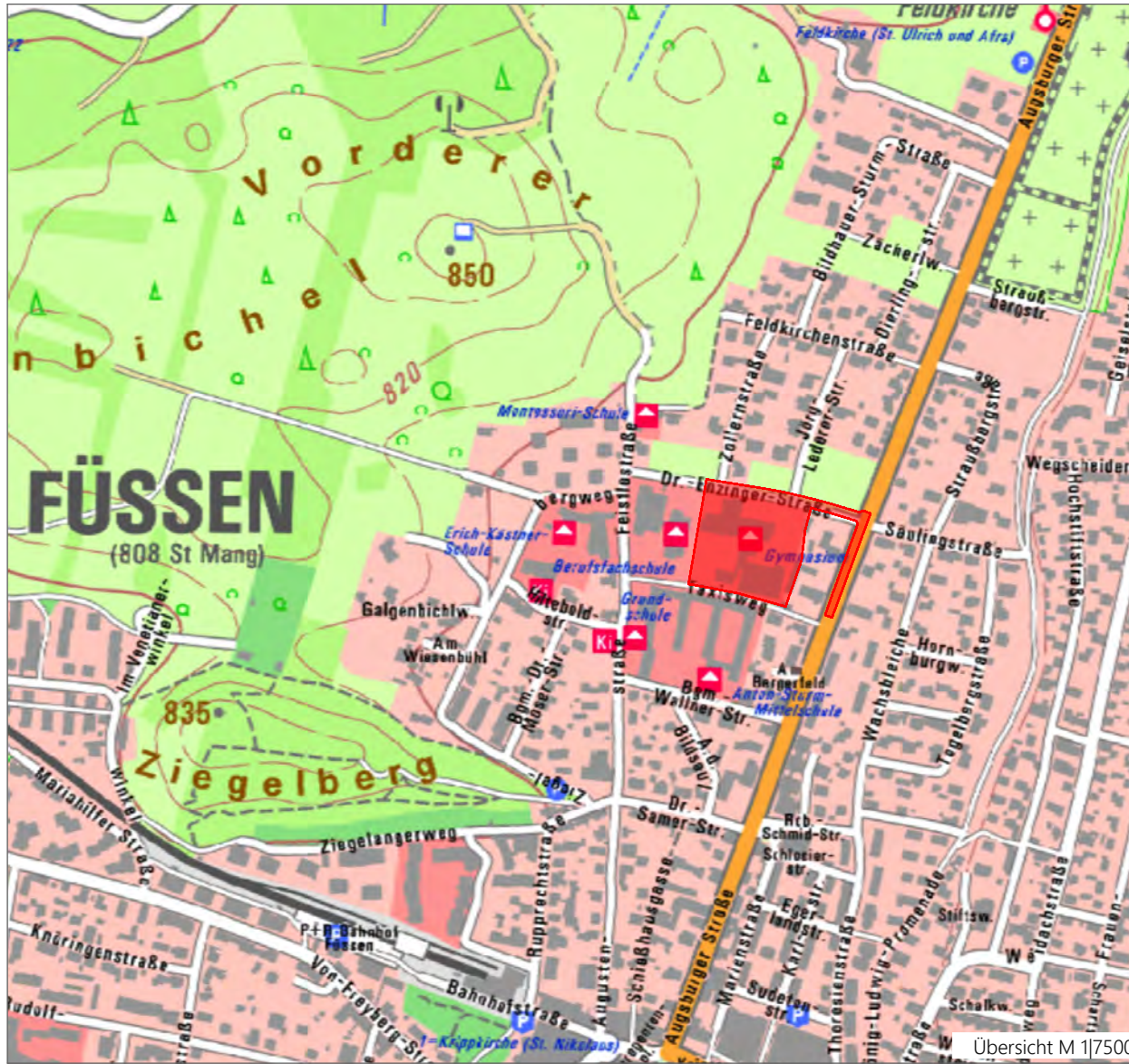
Maximilian Eichstetter - 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.19 "Schulen" wurde am ____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan zur 1. Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan zur 4. Änderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 215 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Füssen, den ____

Maximilian Eichstetter - 1. Bürgermeister



Stadt Füssen



4. Änderung Bebauungsplan Nr. 19 "Schulen" nach § 13a BauGB

Planzeichnung M 1/500 mit Satzung - ENTWURF

raumsequenz	Datum	06.05.2025
donaustraße 38	Plan / Index	e01
87700 memmingen	Bearbeitet	ho
t. +49 8331 96 22 30 4	Projekt	fus01/24
f. +49 8331 96 22 30 9	Grundlage	DFK 11.24
www.raumsequenz.de		