

Stadt Füssen
Landkreis Ostallgäu

einfacher Bebauungsplan W 71 - von-Freyberg-Straße
gemäß § 13a BauGB

Entwurf
in der Fassung vom 30.07.2019

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung
- Begründung

Städtebau/ Bauleitplanung:	
Büro für kommunale Entwicklung - abtplan Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341 – 99727.0 Fax: 08341 – 99727.20 Email: info@abtplan.de

Satzung der Stadt Füssen
für den einfachen Bebauungsplan
W 71 - von-Freyberg-Straße
gemäß § 13a BauGB

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Stadt Füssen folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Von-Freyberg-Straße und östlich der Sonnenstraße. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 771/12, 772/2, 772/3 (TF), 772/4, Gemarkung Füssen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,2 ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom __.__.2019. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

§ 3 Textliche Festsetzungen

- 3.1 Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl Vollgeschosse:
drei, wobei das zweite Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.
- 3.2 Im Übrigen haben sich Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu richten.

§ 4 Inkrafttreten

Der einfache Bebauungsplan W 71 - von-Freyberg-Straße bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom __.__.2019, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Füssen, den

Iacob, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Von-Freyberg-Straße und östlich der Sonnenstraße. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 771/12, 772/2, 772/3 (TF), 772/4, Gemarkung Füssen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,2 ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

2. Veranlassung

Für die Flächen im Plangebiet bestehen von privater Seite Entwicklungsabsichten zur Nachverdichtung. Die Stadt Füssen möchte, um diese Nachverdichtung zu ermöglichen und dennoch die Struktur des Quartiers zu wahren, im gegenständlichen Bebauungsplan einen städtebaulichen Rahmen vorgeben. Baulichen Entwicklungen, rein nach § 34 BauGB beurteilt stünden Bedenken entgegen. Die Stadt möchte daher im vorliegenden Bebauungsplan ihren Gestaltungswillen zur Nachverdichtung Ausdruck verleihen, jedoch ohne tiefer in bestehendes Baurecht einzugreifen.

3. Bestand

Die Bebauung der Umgebung entwickelt sich von einer relativ massiven Bebauung (IV Vollgeschosse) nördlich der von-Freyberg-Straße hin zu einer niedrigeren Bebauung im Süden. Innerhalb des Gebietes liegen die Gebäude von-Freyberg-Straße 19, 21 und 23 aneinander gebaut mit Garagen. Die südlich gelegene Bebauung weist einzeln stehende, zweigeschossige Häuser auf, im Osten steht eine Hausgruppe mit 5 Teilhäusern.

Derzeit sind die Bauvorhaben in der direkten Umgebung den Regularien des § 34 BauGB unterworfen.

Denkmalschutz: Baudenkmal von-Freyberg-Straße 9, 1012776 / D-7-77-129-188: "Wohnhaus, dreigeschossiger Eckbau mit Mansardwalmdach, Erker, Balkonen und historistischer Wandgliederung, um 1900.

4. Begründung der Festsetzungen

Um die Nachverdichtung in der nördlichen Zeile innerhalb des Gebietes zu ermöglichen werden hier drei Vollgeschosse zugelassen, wobei das zweite Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Dies stellt eine Abstufung gegenüber den Gebäuden von-Freyberg-Straße 14, 16, 18 und 20 dar. Weiter südlich und östlich führt sich diese Abstufung in zweigeschossige Bauten über.

Mit dem einfachen Bebauungsplan wird erreicht, dass die intensive Nutzung und Frequentierung an der von-Freyberg-Straße von der ruhigen und zurückhaltender gestalteten Hinterliegerbebauung getrennt wird, ohne den städtebaulichen Kontext zu verlassen. Dies bewahrt die gewachsenen Strukturen der Bebauung im Süden außerhalb des Bebauungsplanes und erlaubt im Plangebiet gleichzeitig eine maßvolle Nachverdichtung.

4.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

Auch nach der vereinfachten Vorgehensweise gemäß dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ bestünde kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist auf Grund der innerörtlichen Gebietslage und Bebauungsdichte nicht angezeigt.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände bedarf keiner Umlegung oder sonstiger bodenordnender Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch.

6. Kartengrundlage

Es wurde die von der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

7. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gern. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2. Hinweise der Kreisbrandinspektion

Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu hingewiesen.

3. Schutzgut Boden

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. 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.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Stadt Füssen,

Thomas Haag,
Stadtplaner

Iacob,
Erster Bürgermeister