

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 78
"Grundschulareal St. Martin" nach § 13a BauGB

Die Stadt Marktoberdorf 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 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. I S. 796; BayRS 2020-1-10), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-8), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 91 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2, Ziff. 6, 7, 8 BauNVO sowie Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten) sind unzulässig.

▲ Öffentliche Einrichtung: Grundschule

3 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 Zulässige Grundflächenzahl als Maximalmaß gem. Planzeichnung, hier 0,6
 Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind zulässig, im Bereich der FlNr. 140 bis 0,9

GFZ 1,2 Zulässige Geschosflächenzahl in den Vollgeschossen als Maximalmaß
 gem. Planzeichnung, hier 1,2

III+D Anzahl der max. zulässigen Geschosse gem. Nutzungsschablone. Dachgeschosse (D)
 dürfen keine Vollgeschosse sein; hier II+D

WH_{max} Maximale Wandhöhe in Meter ü.NN gem. Nutzungsschablone

FH/GH_{max} Maximale First- bzw. Gebäudehöhe in Meter ü.NN gem. Nutzungsschablone

→ Abgrenzung unterschiedliche Nutzungen, hier: Maß der baulichen Nutzung

4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

○ offene Bauweise

● abweichende Bauweise

▲ Nur Doppelhäuser zulässig

→ Firstrichtung, zwingend

Baulinien
 Ein oberirdisches Vor- oder Zurücktreten vor oder hinter Baulinien mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO sowie baulichen Anlagen zur Hangsicherung ist gem. § 23 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Baugrenzen
 An die festgesetzten Baugrenzen darf unter Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung auch dann herangebaut werden, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
 Ein oberirdisches Vor- oder Zurücktreten vor oder hinter Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO sowie baulichen Anlagen zur Hangsicherung ist gem. § 23 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze und eingeschossige Anbauten sind nur innerhalb der Bauräume sowie dieser Umgrenzungslinie zulässig. Die Dächer können als Terrassen genutzt werden. Diese Anlagen können ohne eigene Abstandsfläche an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden (Art. 6 Abs. 7 BayBO). Die Gestaltung von Stellplätzen, Carports und Garagen unterliegt im Weiteren den Vorgaben der jeweils bei Antragstellung aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Marktoberdorf.

5 Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

6 Grünordnung

Öffentliche Grünfläche. Es sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze (s. Pflanzliste) zu verwenden. Nadel- und Ziergehölze sind unzulässig.

● zu erhaltender Bestandsbaum
 ● zu fallender Bestandsbaum
 ● zu pflanzender Baum gem. Pflanzliste, Lage variabel

7 Immissionsschutz

Gebäudefassaden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

Neubau Grundschule St. Martin

Unterrichtsräume mit Fenstern in Bereichen mit Tag-Beurteilungspegel des Verkehrslärms von mehr als 57 dB(A) sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten, die eine ausreichende Be- und Entlüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern sicherstellen. Die hiervon betroffenen Fassaden bzw. Fassaden-Teilbereiche sind in der Planzeichnung mit einem Planzeichen versehen. Die Lüftungseinrichtungen müssen schalldämmpt bzw. mit Schalldämpferstrecken versehen sein. Alternativ hierzu können diese Fenster als sog. „Hamburger Fenster“ ausgeführt werden.

Bestehende Kindergarten- bzw. Schulgebäude Eberle-Kögl-Straße 9 und 11

Im Falle von Gebäudesanierungen, die mit einem Eingriff in die Außenhautbauteile verbunden sind (z.B. Austausch von Fenstern) sind Unterrichtsräume mit Fenstern in Bereichen mit Tag-Beurteilungspegel des Verkehrslärms von mehr als 57 dB(A) mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten, die eine ausreichende Be- und Entlüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern sicherstellen. Die hiervon betroffenen Fassaden bzw. Fassaden-Teilbereiche sind in der Planzeichnung mit einem Planzeichen versehen. Die Lüftungseinrichtungen müssen schalldämmpt bzw. mit Schalldämpferstrecken versehen sein. Alternativ hierzu können diese Fenster als sog. „Hamburger Fenster“ ausgeführt werden.

Bestehendes Wohn- und Geschäftsgebäude Eberle-Kögl-Straße 13, FlNr. 148

Im Falle einer Gebäudesanierung, die mit einem Eingriff in die Außenhautbauteile verbunden sind (z.B. Austausch von Fenstern), sind Schlaf- und Kinderzimmer mit zum Lüften erforderlichen Fenstern in Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegel des Verkehrslärms von mehr als 50 dB(A) mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten, die eine ausreichende Be- und Entlüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern sicherstellen. Die hiervon betroffenen Fassaden bzw. Fassaden-Teilbereiche sind in der Planzeichnung mit einem Planzeichen versehen. Die Lüftungseinrichtungen müssen schalldämmpt bzw. mit Schalldämpferstrecken versehen sein. Alternativ hierzu können diese Fenster als sog. „Hamburger Fenster“ ausgeführt werden.

Neubau von Gebäuden und Einbau von Wohnungen in vorhandene Gebäude

Beim Neubau von Gebäuden mit Wohnnutzungen und dem Einbau von Wohnungen in vorhandene Gebäude ist in Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegel von mehr als 50 dB(A) eine schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung vorzusehen. An dem vom Lärm am stärksten betroffenen Südsüden bzw. südlichen Dachflächen sollten hier keine zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlafräumen angeordnet werden. Sofern aus zwingenden Gründen hiervon abgewichen werden muss, sind die Schlaf- und Kinderzimmer mit zum Lüften erforderlichen Fenstern in Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegel von mehr als 50 dB(A) mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist. Die Lüftungseinrichtungen müssen schalldämmpt bzw. mit Schalldämpferstrecken versehen sein. Alternativ hierzu können diese Fenster als sog. „Hamburger Fenster“ ausgeführt werden. Die Mindest-Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist anhand DIN 4109, Schallschutz im Hochbau in der aktuell gültigen Fassung zu bemessen. Bei der Auslegung der Schalldämmung der Fenster ist der Korrekturfaktor C_v für Straßenverkehrslärm gemäß DIN EN ISO 717-1 vom Januar 1997 zu beachten.

B Örtliche Bauvorschriften

1 Dachgestaltung

Die Dachgestaltung im Geltungsbereich unterliegt den Vorgaben der jeweils bei Antragstellung aktuell gültigen Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften der Stadt Marktoberdorf.

Von den örtlichen Bauvorschriften abweichende Dachformen sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

ZD/FD flach geneigtes Zelt- und Kehldach sowie Flachdach im Bereich des geplanten Schulneubaus, sowie Flachdach auf Parkgarage der Fa. Minck

2 Weitere örtliche Bauvorschriften

1 Erforderliche Stellplätze

Stellplätze auf Privatgrundstücken sind nach der jeweils bei Antragstellung aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Marktoberdorf nachzuweisen. Im Weiteren ist die GaStellV Bayern in der bei Antragstellung gültigen Fassung anzuwenden (Schulneubau).

2 Dachaufbauten

Dachaufbauten, wie Oberlichter, technische Aufbauten, etc. dürfen die festgesetzten max. First- und Gebäudehöhen um max. 1,5m übertagen und dürfen auf max. 15% der Dachaufsichtsfläche angeordnet werden. Mit diesen Dachaufbauten dürfen rechnerisch Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht überschritten werden.

2 Einfriedungen

In privaten Grundstücken sind Zäune bis 1,20 m zugelassen, ausgenommen sind Gabionen. Darüber hinaus ist Art. 57 Abs. 7 BayBO anzuwenden.

3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder an den dafür von der Stadt vorgesehenen Stellen zulässig.

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Planzeichen

Bestehende Flurgrenzen mit Flurstücknummer
 Geplante Grundstücksgrenze Flurstücknummer 140
 Bestehendes Gebäude / Nebengebäude mit Hausnummer
 Mögliche Stellung Gebäude / Nebengebäude geplant
 Abbruch Bestandsgebäude
 Höhenlinien Bestandsgelände (0,5m - Schritte) und exemplarische Geländehöhenpunkte aus Vermessung
 Bushaltestelle

2 Pflanzliste

Für die Bepflanzung sind vorrangig folgende Arten zu verwenden:

Laub- und Obstbäume

Acer saccharinum
 Acer campestre
 Lilia cordata
 Linodendron tulipifera
 Betula jacquemontii
 Betula pendula
 Carpinus betulus
 Prunus avium
 Quercus robur

Büsche und Sträucher:

Ribes sanguineum
 Deutzia scabra
 Amelanchier spec.
 Potentilla fruticosa
 Kolkwitzia amabilis
 Cornus mas
 Philadelphus coronarius
 Cornus alba
 Kerria japonica
 Hibiscus syriacus
 Chaenomeles spec.
 Buddleja davidii
 Tamarix parviflora

Blut-Johannisbeere
 Raue Deutzie
 Felsenbirne
 Fingerstrauch
 Kolkwitzie
 Kornelkirsche
 Pfefferstrauch (Falscher Jasmin)
 Purpur-Hartriegel
 Ranunkelstrauch
 Rosen-Eibisch
 Scheinquitte
 Schmetterlingsstrauch
 Tamariske

3 Weitere Hinweise durch Text

Immissionsschutz

Beim sog. Hamburger Fenster handelt es sich um Aufbau her um ein Kastenfenster, dessen äußere und innere Ebene versetzt geöffnet werden können und welches auch im Zustand mit gekippten Fensterflügeln durch zusätzliche Maßnahmen eine hohe Schalldämmung aufweist.

Die für die einzelnen Gebäudefassaden bzw. Dachflächen anzusetzenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind für den Bestand sowie den Neubau der Schule der Anlage 5, Blatt 1 und Blatt 2 der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Tecum GmbH vom 10.07.2020 zu entnehmen. Die Untersuchung ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, ist ein ausreichender Schallschutz bzw. sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten.

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigung die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Rodungen von Bäumen und Hecken sind nur außerhalb der Vogelbrutzeiten im Zeitraum von Oktober bis Februar oder ausnahmsweise außerhalb dieses Zeitraums unter Begleitung eines Biologen zulässig.

Der Gebäudeabriss und die Gehölzfällungen sind mind. 2 Wochen vor Durchführung der Arbeiten bei der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Beim Gebäudeabriss ist eine fachkundige Person hinzuzuziehen, die im Falle eines Vorkommens einer geschützten Art diese fachgerecht bergen und versorgen kann. Name und Kontaktdaten dieser Person sind der Unteren Naturschutzbehörde ebenfalls mind. 2 Wochen vor dem Beginn der Arbeiten bekannt zu geben.

Im gesamten Plangebiet sind während der Bauphase Beleuchtungseinrichtungen zu verwenden, deren Lichtkegel in Richtung Boden zeigen. Die zukünftige Straßenbeleuchtung sollte insekten- und fledermausfreundlich sein, d.h. Verwendung von LED Leuchtmitteln bis max. 3000 Kelvin (warm weiß) in gekofferten Leuchten.

Hang- und Niederschlagswasser

Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Ggf. ist mit Hang- bzw. Schichtwasser zu rechnen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hang- bzw. Schichtwasser sichern muss. Zum Schutz vor Wassereintritt in die Gebäude wird empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte soweit als möglich in ausreichendem Maße über die Geländeerbenkante zu erstellen. Ein Abführen von Hangwasser in benachbarte tiefer gelegene Grundstücke ist nicht zulässig.

Es wird empfohlen, vor einer Grundwasserabsenkung die Reichweite des Gesamtabsenkbereiches und eine Bewässerung an den umliegenden Bauwerken durchzuführen. Die Bauwasserhaltung ist im Weiteren frühzeitig vor der Durchführungen bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Bodenversiegelung und Altlasten

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit als möglich zu vermeiden. Stellplätze (mit Ausnahme der barrierefreien) und Grundstückszufahrten sind in den nicht öffentlichen Bereichen durchlässig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine).

Etwaig anfallender, schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei den Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und der zuständigen Fachbehörde auf Verlangen vorzulegen.

Bodenschütterungen

Aufgrund der Nähe zur bestehenden Bebauung und insbesondere zu Baudenkmalen im Umfeld des Plangebiets (z.B. Stadtpfarrkirche St. Martin) sind Erschütterungen z.B. bei Spund- und Bodenverdichtungsarbeiten soweit als möglich zu vermeiden.

Gehölzpflanzungen

Bei Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50m zu Kabeltrassen und Kanälen vorzusehen. Zu messen ist vom Stammmittelpunkt bis zum jeweiligen Seitenrand der Trasse / des Kanals. Im Weiteren ist DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen - Richtlinie für die Planung“, das DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Die Grenzabstände von Pflanzen gem. § 47 ABGB sind einzuhalten.

Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde. Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbung, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

Regenerative Energien

Für die neu zu erstellenden Bauwerke (gemäß Landesentwicklungsprogramm LEP) wird bei der Energieversorgung die Verwendung regenerativer Energieerzeuger wie Wärmepumpen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen empfohlen.

D Verfahrensmerkmale

- Der Stadtrat hat in der Sitzung am 02.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung beschlossen. Der Beschluss wurde am 09.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.07.2020 hat in der Zeit vom 10.07.2020 bis 12.08.2020 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.07.2020 hat in der Zeit vom 10.07.2020 bis 12.08.2020 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.02.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.03.2021 bis 09.04.2021 öffentlich ausgelegt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.03.2021 bis 09.04.2021 beteiligt.
- Die Stadt Marktoberdorf hat mit Beschluss des Stadtrats vom 17.5.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.05.2021 als Satzung beschlossen.

Stadt Marktoberdorf, den 17.6.2021

Dr. Wolfgang Hell - Erster Bürgermeister

Ausgefertigt

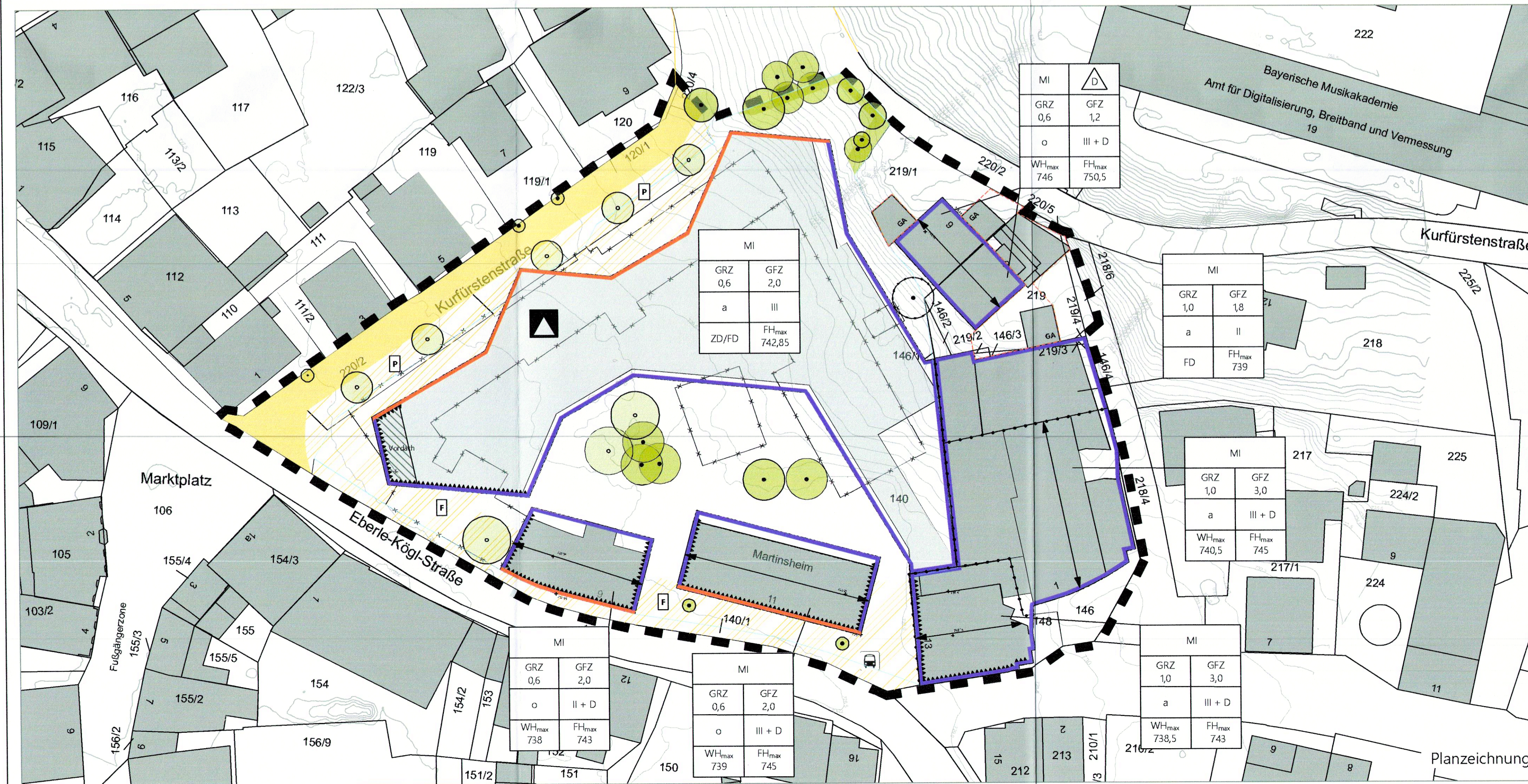
Stadt Marktoberdorf, den 17.6.2021

Dr. Wolfgang Hell - Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 21.6.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Marktoberdorf, den 21.6.2021

Dr. Wolfgang Hell - Erster Bürgermeister



STADT MARKTOBERDORF

Bebauungsplan Nr. 78 mit Grünordnung

"Grundschulareal St. Martin" nach § 13a BauGB

Planzeichnung und Satzung M 1/500