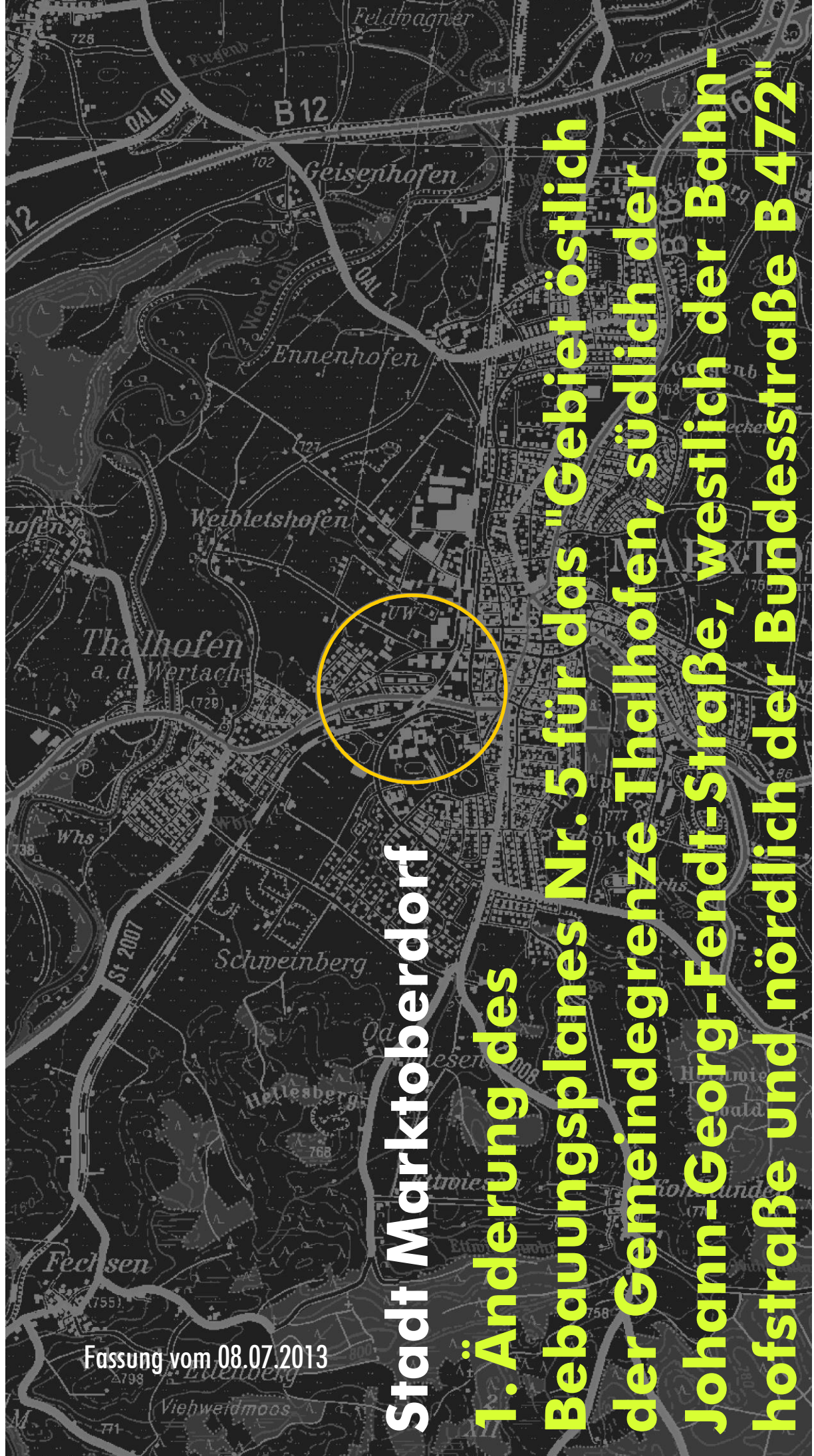


Fassung vom 08.07.2013

Stadt Marktoberdorf

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472"



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF)	4
3	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	5
4	Satzung	6
5	Begründung	8
6	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	10
7	Verfahrensvermerke	12

1 **Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte**

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174)
- 1.5 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366)

2.1 Bereich der Änderung

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" entspricht dem Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" (Planfassung vom 28.09.2012, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 09.04.2013).

Die Inhalte der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

3 **Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB**

- 3.1 Werbeanlagen in den Baugebieten**
- Freistehende Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 25 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten.
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10% der jeweiligen Wandfläche überschreiten.
- Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich und indirekt erfolgen (kein Blinken etc./nicht hinterleuchtet).
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" in öffentlicher Sitzung am 07.10.2013 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" entspricht dem Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" und deren zeichnerischen Teil vom 28.09.2012.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" besteht aus dem textlichen Teil vom 08.07.2013 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" (Fassung vom 28.09.2013, rechtsverbindlich seit 09.04.2013). Zusätzliche Inhalte ergänzen die bisherigen Inhalte. Nuncmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" wird die Begründung vom 08.07.2013 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" der Stadt Marktoberdorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Marktoberdorf, den 14.10.2013



.....
(Hr. Himmer, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

5.1 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 5.1.1 Der zu ändernde Bereich entspricht dem räumlichen Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" (Planfassung vom 28.09.2012, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 09.04.2013).

5.2 Erfordernis der Planung

- 5.2.1 Die Änderung des Bebauungsplanes für die bauordnungsrechtliche Vorschrift zu Werbeanlagen in den Baugebieten ist erforderlich, um das Orts- und Landschaftsbild hinsichtlich der Dimensionierung der Werbeanlagen an Gebäuden zu schützen. Durch die bislang getroffene Vorschrift ist eine komplette Überdeckung der Wandfläche eines Gebäudes mit Werbeanlagen möglich. Die Änderung erscheint am vorliegenden Standort, in der Nähe des Ortskerns, notwendig, um ein geordnetes, städtebaulich verträgliches Maß an Werbeanlagen, im Verhältnis zum Gebäude zu gewährleisten. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

5.3 Verfahren

- 5.3.1 Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" wird die bauordnungsrechtliche Vorschrift zu Werbeanlagen in den Baugebieten geändert. Diese 1. Änderung ergänzt die bisherigen Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.
- 5.3.2 Da durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

5.4 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

5.4.1 Stand vor der Änderung

- 5.4.1.1 Die bauordnungsrechtliche Vorschrift zu Werbeanlagen in den Baugebieten sieht vor, dass Werbeanlagen an Gebäuden nur unterhalb der Traufe angebracht werden dürfen und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der Wandfläche pro einzelne Anlagen überschreiten dürfen. Diese Regelung beschränkt allerdings nicht die maximale Anzahl an solchen Werbeanlagen,

weswegen eine komplette Einhüllung der Wandfläche mit Werbeanlagen möglich wäre.

5.4.2 Stand nach der Änderung

- 5.4.2.1 Die bauordnungsrechtliche Vorschrift zu Werbeanlagen in den Baugebieten wird dahingehend geändert, dass Werbeanlagen an Gebäuden nur unterhalb der Traufe angebracht werden dürfen und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten dürfen. Diese Regelung gewährleistet, dass ein für das Orts- und Landschaftsbild akzeptables Verhältnis von Wandfläche zur Größe der Werbeanlage erhalten bleibt und diese nicht die komplette Wandfläche einnehmen können.

5.5 Umsetzung der Planung

- 5.5.1 Für den Bereich ist eine Veränderungssperre wirksam, um für die Zeit der Planung keine Überlagerung mit Vorhaben zu erreichen, die dem Grundkonzept zuwiderlaufen könnten.

6.1 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**6.1.1 Umweltprüfung**

6.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt (gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

6.1.1.2 Die Durchführung einer Umweltverträglichkeits-Prüfung ist nicht erforderlich, da bereits die Kriterien für die Erfordernis einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3c und Anlage 1 Nr. 18.7.2 UVPG für das Vorhaben nicht erfüllt werden. Durch die Änderung wird im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine zusätzliche Grundfläche festgesetzt.

6.1.2 Bestandsaufnahme

6.1.2.1 Das überplante Gebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Marktoberdorf nördlich der Bundesstraße B 472. Im Westen und Norden begrenzt die "Johann-Georg-Fendt-Straße", im Osten die "Bahnhofstraße" die überplanten Flächen. Das Gebiet wird von der Bahnlinie "Marktoberdorf-Füssen" durchquert und ist bereits vollständig bebaut.

6.1.2.2 Es können im Wesentlichen drei Teilflächen unterschieden werden: Zum einen sind dies die großen Märkte im Norden und Nordosten des Gebietes, deren Freiflächen fast ausschließlich als Parkplätze bzw. Anlieferzonen genutzt werden und nur spärlich durchgrünt sind. Zum zweiten befindet sich im Westen ein kleines Gewerbegebiet, in dessen westlichem Teil eine kleine Grünfläche ausgebildet ist. Der dritte und am intensivsten durchgrünte Teil liegt im Süden, wo sich westlich der Bahnlinie zehn und östlich der Gleise weitere fünf Mehrfamilien-Wohnhäuser befinden. Deren Freiflächen sind durch einen aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzustufenden Baumbestand sowie durch zahlreiche Sträucher gekennzeichnet. Als innerstädtisches, nicht exponiert liegendes Gebiet ist der gesamte Bereich von der freien Landschaft her nicht einsehbar.

6.1.2.3 Schutzgebiete für Natur und Landschaft (einschließlich Wasserschutzgebieten) sowie gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes oder in dessen räumlicher Nähe.

6.1.3 Auswirkungen der Planung

6.1.3.1 Durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung wird die bauordnungsrechtliche Vorschrift zu Werbeanlagen in den Baugebieten dahingehend geändert, dass Werbeanlagen an Gebäuden nur unterhalb der Traufe angebracht werden dürfen und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten dürfen. Diese Regelung gewährleistet, dass ein für das Ortsbild akzeptables Verhältnis von Wandfläche zur Größe der Werbeanlage erhalten bleibt und diese nicht die komplette Wandfläche einnehmen können.

6.1.3.2 Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter (Arten/Lebensräume und Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch, Kulturgüter) und die zwischen ihnen bestehenden Wechselwirkungen sind auf Grund der Art der vorgenommenen Änderung nicht zu erwarten. An der Art und dem Maß der zulässigen Bebauung ändert sich nichts. Es wird jedoch sichergestellt, dass Werbeanlagen zukünftig das Ortsbild nicht mehr durch ein zu dominantes Erscheinungsbild beeinträchtigen können.

6.1.4 Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB

6.1.4.1 Da sich die vorgenommene Änderung auf die Vorschrift zu Werbeanlagen beschränkt und diese im Vergleich zur bisher geltenden Vorschrift restriktiver gefasst wird, entsteht kein Eingriff, der einen naturschutzrechtlichen Ausgleich erforderlich machen würde.

7.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Stadtratssitzung vom 24.06.2013. Der Beschluss wurde am 28.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Marktoberdorf, den 14.10.2013



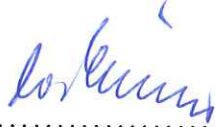
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 12.08.2013 bis 17.09.2013 (Billigungsbeschluss vom 29.07.2013; Entwurfsfassung vom 08.07.2013; Bekanntmachung am 02.08.2013) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Marktoberdorf, den 14.10.2013



(Hr. Himmer, Bürgermeister)

7.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 31.07.2013 (Entwurfsfassung vom 08.07.2013; Billigungsbeschluss vom 29.07.2013) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Marktoberdorf, den 14.10.2013




(Hr. Himmer, Bürgermeister)

7.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 07.10.2013 über die Entwurfsfassung vom 08.07.2013.

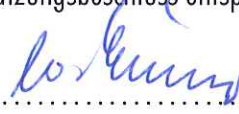
Marktobendorf, den 14.10.2013


.....
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

7.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" in der Fassung vom 08.07.2013 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 07.10.2013 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

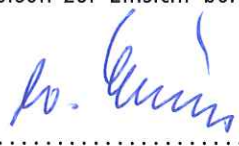
Marktobendorf, den 14.10.2013


.....
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

7.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 18.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Marktobendorf, den 23.10.2013


.....
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 08.07.2013

Planer:

i.A. K. Meyer

(i.A. K. Meyer)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.