

1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2018
Bezugssystem Lage: OK
Bezugssystem Höhe: m ü. NN

PRÄAMBEL

Die Stadt Marktoberdorf erlässt aufgrund
- der §§ 1, 1a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 91 der Bayerischen Staatsordnung (BaySO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)
den

Bebauungsplan Nr. 30 "Schwendener Straße" - 3. Änderung

als SATZUNG.

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beiliegend.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung
- GE** Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.
- Im GE1 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage
- GRZ 0,6** Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,6
- Die zulässige Grundfläche darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.
- GFZ 1,0** Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 1,0
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III (drei) Vollgeschosse
- WH 13,0m** max. zulässige Wandhöhe in Metern, z.B. 13,0 m
Die Wandhöhe ist von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zur Oberkante Attika zu messen. Technische Dachaufbauten und Anlagen der Gebäudetechnik dürfen die HbA überschreiten (s. Nr. 5.1).
- Im GE2 darf die festgesetzte Wandhöhe für einzelne Gebäude und Gebäudeteile, deren Funktion nur mit einer höheren Wandhöhe erreicht werden kann (wie z.B. Einhausungen von Silos oder Tanks, Lager- und Gärtkeller etc.), überschritten werden, sofern die festgesetzte HbA eingehalten wird.
- HbA 15,0m** max. zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) in Metern, z.B. 15,0 m
Die Höhe baulicher Anlagen ist von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zur Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante bzw. zum höchsten Punkt der Dachfläche zu messen. Technische Dachaufbauten und Anlagen der Gebäudetechnik dürfen die HbA überschreiten (s. Nr. 5.1).
- Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) darf maximal auf einer Höhe von 757,2 m ü. NN liegen. Alternativ kann für die Neuerrichtung von baulichen Anlagen die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK EG RFB) gemäß dem Baugenehmigungsbescheid des Baubestandes (Hauptgebäude) gewählt werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.
- a** abweichende Bauweise:
Wie in der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude wird nicht begrenzt.
- St** Fläche für Stellplätze

4.5 Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig, sofern sie zu öffentlichen Flächen und an Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten.
Im Gewerbegebiet sind die Flächen, die als Sichtreiecke gekennzeichnet sind, frei zu halten von baulichen und sonstigen Anlagen, Anpflanzungen und temporären Lagerungen ab einer Höhe von 0,9 m über Straßenoberkante.

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Dächer
Für die Haupt- und Nebengebäude sind flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu max. 12° Grad und Flachdächer bis zu max. 5° Grad zulässig. Dachaufbauten in Form von Zwerchgiebeln, Giebeln etc. sowie Dachschneitten sind unzulässig.
Technische Dachaufbauten und Anlagen der Gebäudetechnik auf den Dächern sind mindestens um 1,0 m, wenn technisch möglich um das Maß ihrer Höhe, von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurück zu setzen. Sie dürfen höchstens 20 % der Dachfläche einnehmen. Sie sind vollständig einzuzäunen, sofern die technische Zweckbestimmung nicht entgegensteht.
Anlagen für Nutzung solarer Strahlungsenergie sind generell zulässig.

5.2 Fassaden
Bei Gebäudeablagen von über 50 m sind Fassaden zu gliedern, z.B. durch Tore, Fenster, Wechsel in Farbe oder Material, Fassadenversatz, -sgrünung etc. Fassaden sind in hellen Farben, z.B. hellgrau, hellgrün etc. anzulegen. Unzulässig sind grelle, reflektierende oder dunkle Materialien oder Farben.

5.3 Einfriedungen
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig und müssen einen Abstand zur Geländeoberfläche von 10 cm einhalten. Vollständig geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Gabionen, Mauern etc. sind unzulässig (ausgenommen Lärmschutzwände).

5.4 Geländeänderungen, Stützmauern
Das Gelände darf bis zum Niveau der entlang der Grundstücksgrenzen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgeschüttet oder abgetragen werden. Darüber hinaus sind Aufschüttungen an den Hauptgebäuden bis auf das Niveau der Oberkante Fertigfußboden (OK FF) des Erdgeschosses zulässig. Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zulässig. Stützmauern in Kombination mit Lärmschutzanlagen und zur Hangsicherung sind zulässig.

5.5 Werbeanlagen
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen den oberen Wandschluss des Gebäudes nicht überragen. Der obere Abschluss der Werbeanlagen darf jedoch höchstens 6,5 m ü. OK RFB liegen. Die Gesamtgröße darf 10% der Wandfläche des betroffenen Fassadenabschnitts nicht überschreiten, jedoch jeweils maximal 3,0 m hoch und 10 m lang sein. Sie sind in der Fläche parallel zur Fassade anzuordnen.
Freistehende Werbeanlagen müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten. Je Einfahrtsbereich ist maximal eine Werbeanlage zulässig.
Unzulässig sind leuchtende, blinkende, bewegte oder bewegliche Werbeanlagen (ausgenommen Fahnen) sowie Werbeanlagen an Einfriedungen.
Werbeanlagen müssen zum öffentlichen Straßenraum einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten und dürfen maximal 10 m hoch sein. Je volle 40 m Straßenfrontlänge ist maximal eine Fahne zulässig. Ab 3 Fahnen sind diese als Gruppen aufzustellen mit einem Abstand untereinander von maximal 2,0 m.

6. Bodenschutz
Befestigte Flächen wie Stellplätze, Lagerflächen und sonstige Anbauflächen sind sicherfähig zu gestalten (z.B. durch wasserundurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenlage, Rasengitter, Schotterrasen, wassergebundener Decke). Davon ausgenommen sind Flächen, auf denen Slatenverkehr stattfindet oder auf denen wasserführende Stoffe gelagert oder verarbeitet werden.

7. Grünordnung
7.1 Grünordnung allgemein
Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.
Alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

7.2 Privates Grün
Je 500 m² angefangene private Grundstücksfläche wird mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbau festgesetzt. Die durch Pflanzensatz festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden.
Mindestqualität Laubbäume: Höchststamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Mindestqualität Obstbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen.

Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind nicht zulässig.
PKW-Stellplätze sind mit Bäumen zu untergliedern. Bei gereihten Stellplätzen sind maximal 7 Stellplätzen mindestens ein heimischer Laubbau zwischen den Stellplätzen oder randlich unmittelbar an der Stellplatzfläche vorzusehen. Mindestqualität Laubbau: Höchststamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

- zu begründender Grundstücksanteil zur Ortsrandeignung; Bauliche Anlagen sind ausgenommen notwendiger Versorgungs- und Immissionsschutzanlagen und Werbeanlagen (s. Festsetzung Nr. 4.5 und 5.5) unzulässig.
- zu pflanzender Baum; Standort veränderbar; zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume des Vorkommensgebietes 6 'Alpen und Alpenvorland'; Mindestqualität Laubbau: Höchststamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm; Mindestqualität Obstbaum: Höchststamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

- zu pflanzende Hecke; (soweit möglich) dreireihig, mindestens jedoch zweireihig; Aufteilung bei gleichbleibender Gesamtlänge veränderbar; zulässig sind nur heimische Laubbäume und Sträucher des Vorkommensgebietes 6 'Alpen und Alpenvorland'; Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 2 m²; Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 7.3 Erhaltung Gehölzbestand
Die nachfolgend zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 zu erhaltender Baum
- 8 Naturschutzfachlicher Ausgleich
Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf Teilflächen der Fl.Nm. 2001 und 2004, jeweils Gemarkung Beroldschoten, eine naturschutzfachliche, bereits umgesetzte Ausgleichsfläche mit einer Größe von 1.041 m² nachgewiesen (Ökokonto der Stadt Marktoberdorf) und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.
- 9 Verkehrsflächen
9.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
9.2 Einfahrtsbereich
- 10 Immissionsschutz
10.1 Lärmschutzwand
10.2 Lärmschutzwand mit Höhenangabe für die Beugungskante des Schallschirms in Meter über Normalnull als Mindestmaß, z.B. 762,2 m ü. NN und Lage über der östlich angrenzenden Fahrläche als Mindestmaß, z.B. 5,0 m ü. Fahrlf.
- 11 Versorgungsflächen und Versorgungsanlagen
11.1 Trafostation
11.1 Schutztrahnen bestehender Versorgungsleitungen
- 12 Sonstige Festsetzungen
12.1 Maßzahl in Metern, z.B. 15 m
12.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

3. HINWEISE

- bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer
- bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer
- abzubrechendes Gebäude
- geplante Gebäude
- 1-KV-Freileitungen mit beiderseits 1,00 m Schutzstreifen
- Wasserversorgungsleitung, wird verlegt
- bestehende Telekommunikationsleitung
- bestehende Gasleitung
- bestehende Nieder- und Mittelspannungskabel mit beiderseits 1,0 m Schutzstreifen
- Höhenschichtlinien des vorhandenen Geländes in 0,25 m Abständen, mit Höhenangaben in Meter über Normalnull, z.B. 757,00 m ü. NN
- Sichtdreiecke
- vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (HQ 100)
- Wassersensibler Bereich
- amtlich kartiertes Biotop (8229 - 0030)
- Landwirtschaft
Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Hofstellen ausgehenden Emissionen (Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen) sind örtlich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich. Diejenigen müssen sie einschließliche einem Verbot des und landwirtschaftlichen Verkehr nach § 906 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) hingenommen werden. Insbesondere muss Gülleausbringung, Pflanzenschutz, Düngung, und der Betrieb landwirtschaftlicher Anlagen und Maschinen in näherer Umgebung des Baugelbietes und den damit entstehenden Emissionen auch weiterhin geduldet werden.
- Denkmaltage
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 5 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalbehörde.
- Gehölzpflanzungen an Nachbargrenzen
Auf die erforderlichen Grenzabstände von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen (Gehölze über 2 m Höhe: 4 m Abstand) und zu Nachbargrundstücken entsprechend Art. 47 und 48 ABGB wird hingewiesen.
- Arsenschutz
Die Verwendung von insekten- und bedermausfreundlichen Leuchtmitteln nach aktuellem Stand der Technik (z.B. LED) für die Außenbeleuchtung wird empfohlen.
- Schutzbereiche Versorgungsleitungen
Bauarbeiten im Bereich der Leitungen sind zum Schutz der Personen und der Leitungen besonders sorgfältig durchzuführen. Die jeweiligen Merkblätter zur Unfallverhütung der einzelnen Versorgungsunternehmen sind zu beachten. Ebenso sind die Merkblätter bei Gehölzpflanzungen im Nahbereich von Leitungen zu beachten.
- Erschäufel, belastetes Bodematerial
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.

6. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.01.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.04.2020 hat in der Zeit vom 15.05.2020 bis 15.06.2020 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.04.2020 hat in der Zeit vom 12.05.2020 bis 15.06.2020 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2020 bis 04.09.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2020 bis 04.09.2020 öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Marktoberdorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom 21.06.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.05.2021 als Satzung beschlossen.
- Ausgeliefert Marktoberdorf, den 30.06.2021

Dr. Wolfgang Hell
Erster Bürgermeister



Marktoberdorf, den 05.07.2021

Dr. Wolfgang Hell
Erster Bürgermeister

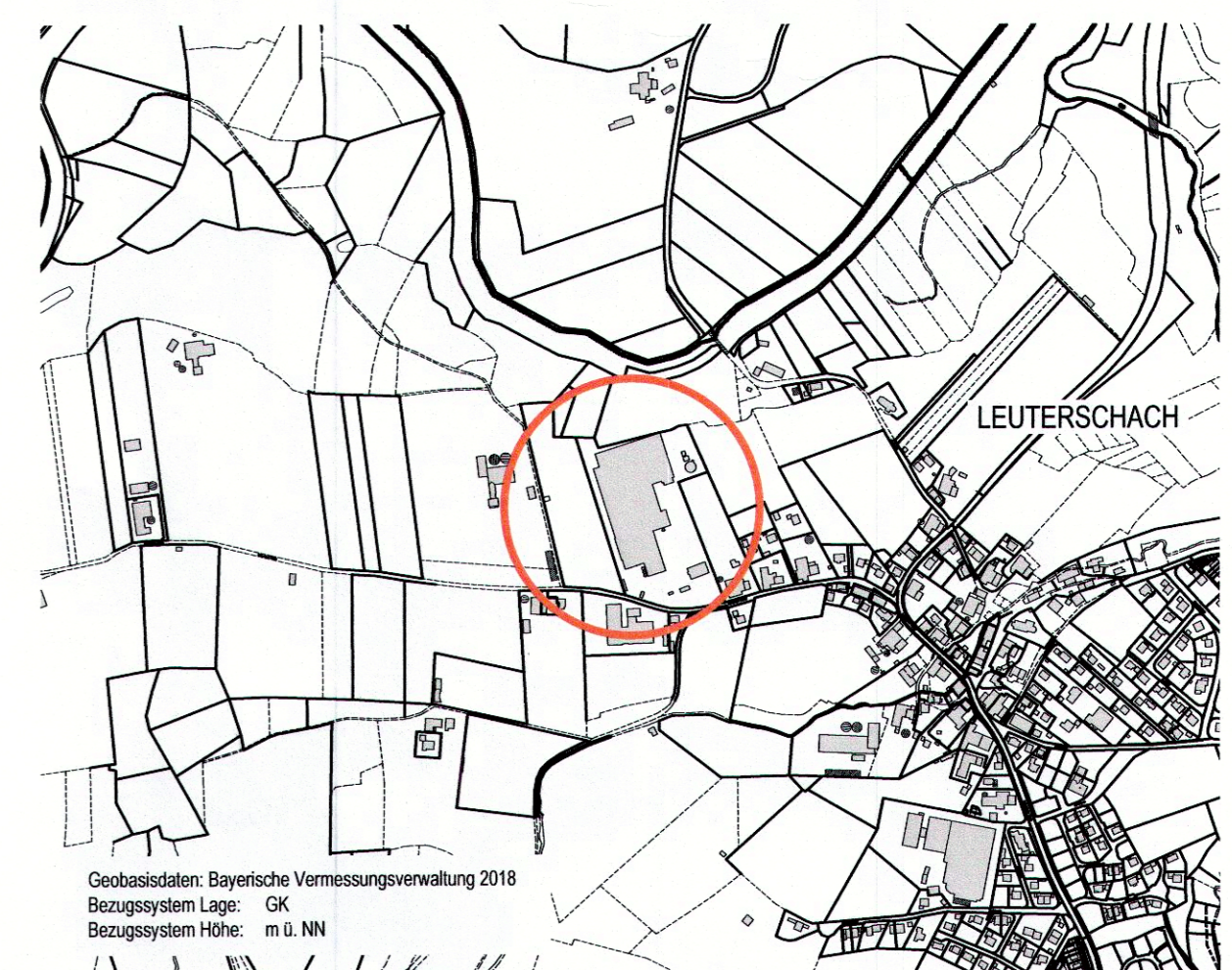


STADT MARKTOBERDORF
LANDKREIS OSTALLGÄU

BP NR. 30

"SCHWENDENER STRASSE"
3. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER:

PPAFFENHOFEN, DEN 18.05.2021

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungssträger
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail: info@wipflerplan.de

