



Stadt Marktobersdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 81

mit integrierter Grünordnung

„Im Gewend - Mitte“

Verfahren nach § 13 a BauGB

Satzung

Fassung vom 13.05.2024

Verfasser:
Ingenieurbüro Vogg
Alemannenstraße 35 86845 Großaitingen

Inhaltsverzeichnis

Präambel.....	3
A) Allgemeine Vorschriften	4
B) Textliche Festsetzungen / Planungsrechtliche Festsetzungen	5
1. Art der baulichen Nutzung.....	5
2. Maß der baulichen Nutzung	5
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4. Stellplätze und Garagen.....	6
5. Bauliche Gestaltung	7
6. Grünordnung	8
7. Abwasserbeseitigung (Schmutz- / Regenwasser)	9
8. Artenschutz	9
C) Textliche Hinweise	11
D) Verfahrensvermerke.....	14

Präambel

Nach § 2, § 3, § 4, § 9, § 10 und § 13a des Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.2023 i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2023 und Art. 23 ff. der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2023, erlässt die Stadt Marktoberdorf folgenden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 81 mit integrierter Grünordnung

„Im Gewend - Mitte“

als Satzung

A) Allgemeine Vorschriften

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Gewend - Mitte“ gilt die vom Ingenieurbüro VOGG, Großaitingen ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 13.05.2024 die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung dargestellten Flurstücke 1812/5, 1812/6 sowie 1744/6, Gemarkung Marktoberdorf.

2. Bestandteile

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung besteht aus:

Teil I: Planzeichnung M 1:500 mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken

Teil II: Allgemeinen Vorschriften, textlichen Festsetzungen und textlichen Hinweisen mit den Verfahrensvermerken

Beigefügt:

- Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 13.05.2024

B) Textliche Festsetzungen / Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet WA im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude.

2. Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|-----|----------------------|--|
| 2.1 | GR1 / GR2 | Grundfläche GR1 als Höchstmaß:
Die Grundfläche aller oberirdischen Wohngebäude im Geltungsbereich wird auf das Maß gemäß Planeintrag begrenzt.
Grundfläche GR2 als Höchstmaß:
Die Grundfläche GR2 der Tiefgarage (außerhalb der Baugrenze der oberirdischen Gebäude) einschließlich Überdachung der TG-Rampe wird auf das Maß gemäß Planeintrag begrenzt. |
| 2.2 | Gesamthöhe GH | Die Gesamthöhe der Gebäude darf maximal 7,50 m für 2-geschossige bzw. 10,50 m für 3-geschossige Gebäude betragen. Technische Bauteile wie z.B. Schornsteine oder PV-Anlagen dürfen die Gesamthöhe um bis zu 1,50 m überschreiten. Untere Bezugshöhe ist die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses. |
| 2.3 | Vollgeschosse II/III | Die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse ergibt sich durch Planeintrag. |
| 2.4 | OK FFB EG | Die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses darf maximal 40 cm über der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße liegen (Carl-Orff-Ring bzw. Stichstraße zum Carl-Orff-Ring), gemessen auf Höhe der Gebäudemitte. |

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1  Baugrenze; Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze unzulässig.
Für Nebengebäude (Fahrrad / Müll) sind in der Planzeichnung eigene Baufelder ohne Festsetzung einer höchstzulässigen Grundfläche dargestellt. Die Baufelder der Nebengebäude dürfen mit den Tiefgaragen unterbaut werden.
Wege und Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, die Gesamtfläche wird auf 200 m² begrenzt.
- 3.2 Abstandsflächen Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO.

4. Stellplätze und Garagen

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Sie sind gleichermaßen als offene wie geschlossene Garagen zulässig. Stellplätze ohne Überdachung sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 4.1  Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen außerhalb der Baugrenzen. Es ist je Tiefgarage nur eine kombinierte Tiefgaragenein-/ausfahrt zulässig. Die Decke der Tiefgarageneinfahrt ist extensiv zu begrünen.
- 4.2 Zahl der Stellplätze Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Marktoberdorf. Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Marktoberdorf kann die Länge der behindertengerechten Stellplätze in der Tiefgarage auf 5,0 m verkürzt werden, da die Fahrgasse nur gering frequentiert ist. Gleiches gilt für den oberirdisch angeordneten behindertengerechten Stellplatz an der Sackgasse zwischen den beiden Baugrundstücken. Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Marktoberdorf können oberirdisch angeordnete behindertengerechte Stellplätze ohne Überdachung ausgeführt werden.

- 4.3 Bodenversiegelung Der Oberflächenbelag der neu hergestellten oberirdischen Stellplätze muss wasserdurchlässig sein (Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain Pflaster etc.). Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden, sondern ist vollständig auf dem Baugrundstück zu versickern.
- 4.4 Erdüberdeckung TG Tiefgaragen, soweit nicht überbaut, sind mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,6 m zu versehen.

5. Bauliche Gestaltung

- 5.1 Dachform, Dachneigung, (Dach der Hauptgebäude)
FD Dachform Flachdach.
- 5.2 Bedachung Die Dächer aller Gebäude sind extensiv zu begrünen. Photovoltaik-Anlagen sind zulässig.
- 5.3 Geländeänderungen
Abgrabungen und Aufschüttungen sind generell unzulässig. Davon ausgenommen sind Angleichungen im Bereich von Nachbargrundstücken.
- 5.4 Einfriedungen Einfriedungen sind mit einer max. Höhe von 1,00 m über OK-Straße auszubilden. Sockelmauern sind unzulässig. Die Durchlässigkeit für Kleintiere muß gewährleistet sein, der Abstand Boden-Zaun-Unterkante muss mindestens 15 cm betragen.

6. Grünordnung

Vegetationsflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen – auch innerhalb der Baugrenzen – sind gärtnerisch zu gestalten, sofern sie nicht als Geh- und Fahrfläche, sowie als Terrasse oder Stellplatz benötigt werden (hierzu zählen auch Flächen über der Tiefgarage).

Mit Einreichen des Bauantrags, des Antrags auf Genehmigungsfreistellung oder Antrag auf Nutzungsänderung ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 vorzulegen.

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

7.1 Baumpflanzungen

Es sind in Summe mindestens 10 heimische Bäume (Klein- und/oder Mittelbäume) auf den Wohnbau-Grundstücken zu pflanzen.

Pflanzqualität: mind. 3 x v, m.B., STU mind. 16 – 18

7.2 Heckenpflanzungen

Für einheitliche Heckenpflanzungen sind Arten aus folgender Pflanzenliste vorgeschrieben:

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche

Bei Heckenpflanzungen sind Koniferen untersagt.

Hecken aus Thuja oder Fichte sind nicht zulässig.

7.3 Fertigstellungstermin der Pflanzung

Der Fertigstellungstermin ist spätestens eine Vegetationsperiode nach der Nutzungsaufnahme des letzten Gebäudes. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Pflanzqualität eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

7. Abwasserbeseitigung (Schmutz- / Regenwasser)

Die Niederschlagswasserbeseitigung muß vollständig durch Versickerung im Plangebiet erfolgen.

Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

8. Artenschutz

Unter anderem können bei der Rodung von Gehölzen besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel oder Fledermäuse betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen des Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden. (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Grundsätzlich dürfen Rodungen nur in der Zeit vom 1.10 bis zum 28.2. durchgeführt werden.

Folgende Vorkehrungen und Maßnahmen werden vorgesehen, um Gefährdungen europäischer Vogelarten i. S. v. Art.1 VRL sowie streng geschützter Arten(gruppen) des Anhangs IV der FFH-RL zu vermeiden bzw. mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. §44 Abs.1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Einbeziehung der nachfolgend dargestellten Vorkehrungen und Maßnahmen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:

V1: Die Beeinträchtigung bzw. Tötung von Vögeln wird vermieden, wenn die Fällung/Rodung von Bäumen und Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt. Der Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit wird vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres definiert.

V2: Um den Quartierverlust für freibrütende Vogelarten im Bereich der zu rodenden Bäume bzw. Sträucher auszugleichen sind im Bebauungsplan mindestens 10 Bäume als zu pflanzen festzusetzen.

V3: Lichtschächte und Gullis sind so auszubilden, dass Amphibien nicht hineinfliegen können bzw. diese z. B. mittels Lochblech selbständig wieder herausklettern können.

V4: Alle Einfriedungen sind sockellos auszuführen und müssen einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden haben.

V5: Im Zuge der Neubebauung ist auf vogelgefährdende, große Glasflächen zwischen Gebäuden z.B. in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen zu verzichten. Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern.

V6: Die Außenbeleuchtung ist im Zuge der Neubebauung so zu gestalten, dass ausschließlich

insektenfreundliche Lichtquellen mit warmweißen LED (Farbtemperatur <2.700 K) verwendet werden. Diese sind streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben) und staubdicht (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern) auszubilden und dürfen keine UV-Anteile besitzen (Vermeidung der Lockwirkung auf Insekten).

C) Textliche Hinweise

1. Immissionsschutz:

Keine Hinweise.

2. Denkmalschutz

Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, 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.

Solche Entdeckungen unterliegen nach Art. 8 Abs 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz) der gesetzlichen Anzeigepflicht. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, Bauunternehmer und örtliche Bauaufsicht) ist entsprechend auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern hinzuweisen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Erneuerbare Energien:

Die Stadt Marktoberdorf möchte weiter die Nutzung der erneuerbaren Energien vorantreiben. Die Ausrüstung der Gebäudetechnik mittels ressourcenschonender Heizsysteme wie z.B. Wärmepumpen als auch die Dämmung der Wohngebäude - auch über die Anforderungen der aktuellen EnEV hinaus – wird von der Stadt Marktoberdorf ausdrücklich begrüßt. Ökologische Maßnahmen auf dem Baugrundstück werden ebenfalls begrüßt. Die Errichtung von E-Ladestationen für Pkw und Fahrrad soll geprüft werden.

Photovoltaik-Anlagen sind so zu errichten, dass eine unnötige Blendwirkung der Anlagen auf die umliegende (Wohn-) Bebauung vermieden wird.

4.1 Schutz vor Überflutungen in Folge von Starkregen:

In Folge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen nicht ausgeschlossen werden. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der (nächstgelegenen) Fahrbahnkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

4.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

4.3 Altlasten / Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

4.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Mit Einreichen des Bauantrags, des Antrags auf Genehmigungsfreistellung oder des Antrags auf Nutzungsänderung sind Nachweise und Planungen der Niederschlagswasserbehandlung vorzulegen. Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser vor Ort weitestmöglich über die belebte, d.h. bewachsene Bodenzone in den privaten Grünflächen versickert werden. Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen- oder Muldenversickerung anzuwenden. Rohr- oder Schachtversickerung sind unzulässig. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen

Vereinigung e. V. in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Rechtzeitig vor Planung und Dimensionierung der Niederschlagswasserversickerung sind zwingend Sickerversuche durchzuführen. Grundsätzlich sind für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für eine Versickerung muß vor der Planung der privaten Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

5.1. Rückstau aus dem Kanalnetz

Bei der Erstellung der Hausanschlusskanäle / Grundstücksentwässerung mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation sind – insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen – die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

5.2 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

6. Pflanzungen / Mutterboden

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus (Ausgabe 2019-09)

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke (Ausgabe 2018-06)

DIN 18 300: Erdarbeiten (Ausgabe 2019-09)

7. Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

D) Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	am 24.10.2022 am 09.02.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB zum Entwurf i.d.F.v. 13.05.2024	vom bis
Abwägung / Billigungs- und Auslegungsbeschluss Bekanntmachung Beschluss	am am
Öffentliche Auslegung des Entwurfes i.d.F.v. nach § 3 (2) BauGB bei der Gemeindeverwaltung sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	vom bis
Abwägung / Satzungsbeschluss über den Entwurf in der Fassung vom 06.12.2022 nach § 10 (1) BauGB in der Sitzung der Gemeinde	am
Bestätigung der Verfahrensvermerke	Stadt Marktoberdorf Erster Bürgermeister Dr. Wolfgang Hell
Öffentliche Bekanntmachung und Inkrafttreten § 10 (3) BauGB: Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 81 „Im Gewend - Mitte“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht Der Bebauungsplan mit Erläuterung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 215 (1) BauGB ist hingewiesen worden.	Stadt Marktoberdorf Erster Bürgermeister Dr. Wolfgang Hell