



# STADT MARKTOBERDORF

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 85 „AN DER GÄRTNEREI“

### B) TEXTTEIL

**Schongau, den**  
Endfertigung:

**22.07.2024**  
21.10.2024

Städtebaulicher Teil

**HÖRNER & PARTNER**  
**ARCHITEKTURBÜRO**  
**Architektur + Stadtplanung**

An der Leithe 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/933700  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)

## **Präambel**

Die Stadt Marktoberdorf, Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom 21.10.2024 aufgrund von §§ 2, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, den

### **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 85**

#### **"An der Gärtnerei"**

als

## **SATZUNG**

### **§ 1**

#### **Inhalt des Bebauungsplans**

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Änderung gilt die vom Architekturbüro Hörner + Partner, An der Leithe 7, 86956 Schongau, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, in der Fassung vom 00.00.2024.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung Bebauungsplan in der Fassung vom 21.10.2024, mit Festsetzungen durch Planzeichen
  - A1) Hinweisen und
  - A2) Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 21.10.2024 mit Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen
- C) Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „An der Gärtnerei“ in der Fassung vom 23.09.2024; LSA Architekten GmbH, München inkl. Freiflächengestaltungsplan in der Fassung vom 23.09.2024 des Architekturbüros Hörner & Partner, Schongau

Beigefügt sind:

- D) die Begründung in der Fassung vom 21.10.2024

## **§ 2** **Festsetzungen durch Text**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung - BauNVO – festgesetzt.
- 1.2 Die nach § 4 Abs. 2., Nr. 2 und 3 genannten Anlagen, sowie unter Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
- 1.3 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (derzeit Wohnen).

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.1 GRZ, GFZ, max. Zahl der Vollgeschosse**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Nutzungsschablone, durch die Anzahl der zulässigen Geschosse, durch die Grundflächenzahl und die Geschosflächenzahl bestimmt.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ergibt sich entsprechend der zeichnerischen Festsetzung in der Planzeichnung. Es werden maximal drei Vollgeschosse zugelassen

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), wird in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt und wird mit 0,5 festgesetzt.

Die nach § 19 Abs. 4 zulässige Überschreitung für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen ist zulässig.

Die maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ), wird in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt.

#### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximale traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude beträgt 10,50 m. Die maximale Wandhöhe darf für Aufzugsüberfahrten und Anlagen zur Energiegewinnung bis zu maximal 0,6 m überschritten werden.

Die Wand-, bzw. Firsthöhe wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFFB) bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut, bzw. Attika.

Die OKFFB der Hauptgebäude wird auf maximal 730,25 ü. NN festgesetzt.

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

- 3.1 Im Planbereich gelten die Vorschriften über die offene Bauweise.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und einer Baulinie in der Planzeichnung festgesetzt.
- 3.3 Im Planbereich gelten die Vorschriften nach Art. 6 BayBO in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung. Ausgenommen hiervon ist die festgesetzte Baulinie an die ohne Einhaltung von Abstandsflächen gebaut werden muss.
- 3.4 Fluchttreppen mit deren Überdachung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **4. Garagen und sonstige Nebengebäude**

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO wie Gewächshäuser, Gartenhäuser, Schuppen, etc. sind unzulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1a, sowie Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die Tiefgaragenzufahrt mit der Zufahrtseinhausung, sowie die Müll- und Fahrradeinhausung ist in der dafür festgesetzten Fläche zu errichten.

- 4.2 Sonstige verfahrensfreie Nebengebäude nach Art. 57 BayBO sind unzulässig.

- 4.3 Tiefgarage und Stellplätze

Rampen der Tiefgarage dürfen abweichend von § 3 GaStellV eine Neigung von mehr als 15 v.H. aufweisen.

Die Tiefgaragenrampe ist aus Lärmschutzgründen so weit wie möglich einzuhausern.

Die Wände im Rampenbereich sind schallabsorbierend auszuführen oder zu verkleiden.

Die Regenrinnen sind geräuscharm auszubilden (2.8. Auflagerung der Gitterroste auf Hartgummiprofilen mit fester Verschraubung oder schweren Gitterrosten aus Gusseisen).

- 4.4 Der Stellplatznachweis ist entsprechend der gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Marktoberdorf zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu führen.

- 4.5 Abweichend von der Stellplatzsatzung können die Abmessungen der behindertengerechten Stellplätze auf ein Maß vom 3,50 m x 5,00 m reduziert werden, da die Fahrgasse nur gering frequentiert ist.

## **5. Gestaltung der Gebäude**

### 5.1 Dächer

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Flachdächer festgesetzt. Die Dachneigung wird mit 2 – 5 Grad festgesetzt.

## **6. Einfriedungen**

- 6.1 Als Einfriedungen sind nur max. 1,2 m hohe, sockellose Holz- oder Metallzäune zulässig.  
Zur Schaffung von Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere ist ein Bodenabstand von mind. 15 cm zur Geländeoberkante freizuhalten.

## **7. Grünordnung**

### 7.1 Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen sind als Freiflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die nicht überbauten Flächen sind gem. Freiflächengestaltungsplan vom 23.09.2024 (Bestandteil des VEP) zu gestalten.

### 7.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind mindestens 0,6 m unter das bestehende Geländeniveau abzusinken, entsprechend hoch zu überdecken und zu begrünen, soweit sie nicht durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten, Wege oder sonstige Nebenanlagen beansprucht werden.

- 7.3 Ausgefallene Gehölze sind artgleich und in gleicher Qualität zu ersetzen.

- 7.4 Die Flachdächer sind zu begrünen. Der Mindestsubstrataufbau muss 8 cm Höhe umfassen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche aus Sedum, Gras und Kraut gewährleistet ist. Intensivere Begrünungsformen sind zulässig. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

### 7.5 Kinderspielplatz

Im Geltungsbereich ist ein für die Gesamtanlage ausreichend großer Kinderspielplatz gemäß dem Freiflächengestaltungsplan zu errichten.

## 8. Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über belebte Bodenschichten zu versickern, wie nachstehend festgesetzt:

### 8.1 Filterfunktion des Oberbodens:

Über der Tiefgaragendecke im Außenbereich ist eine ausreichende Überdeckung mit durchwurzelbarem Oberboden vorzusehen, um die natürliche Bodenfunktion einer Filterwirkung zu erhalten. Hierzu ist unter dem Rasensubstrat ein weiterer durchwurzelbarer Unterbau vorzusehen, die Gesamtstärke soll ca. 50 cm betragen. Für den Unterbau kann Material verwendet werden, welches dem natürlich vorkommenden Unterboden entspricht (kein Lehm). Das Material muss zudem wasserdurchlässig sein.

### 8.2 Drainage des Oberbodens

Unter dem Oberboden ist eine ca. 10 cm starke Filterschicht aus gut durchlässigem Kiesmaterial vorzusehen, um eine Ableitung des Niederschlagswassers zwischen der Tiefgaragendecke und der humosen Überdeckung zu gewährleisten. Eine dauerhafte Vernässung des Bodens ist zu vermeiden, dass Wasser muss über die Filterkiesschicht am Rand der Tiefgarage linienförmig versickert werden.

### 8.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Im Randbereich sowie in Teilflächen des Außenbereichs muss das Retentionsvolumen des anstehenden Schotters erhalten bleiben. In dieses Retentionsvolumen muss die Versickerung des anfallenden und über die Dachflächen gesammelten Niederschlagswassers erfolgen. Ein ausreichender Abstand zum Grundwasser nach den Bemessungsgrundsätzen des DWA ATV-138 ist hierbei einzuhalten.

## 9. Artenschutz

Im Plangebiet sind keine Strukturen vorhanden, die artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bieten. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. 85 „An der Gärtnerei“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## § 4 Hinweise

### 1. Pflanzliste

Als geeignete Gehölze gelten beispielsweise:

#### Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fagus sylvatica (Rot-Buche)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Sorbus aria (Mehlbeere)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Quercus robur (Stieleiche)

#### Sträucher:

Berberis vulgaris (Berberitze)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Hasel)  
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)  
Liguster vulgaris (Gemeiner Liguster)  
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Die Pflanzung hat in der folgenden Pflanzperiode nach Bezugsfähigkeit zu erfolgen.

2. Bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen.
3. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Ostallgäu 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.

5. Wasserwirtschaftliche Hinweise

- 5.1 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:  
Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.  
Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

5.2 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

6. 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
7. Zur Herstellung der Verkehrssicherheit bei Ausfahrten aus der Tiefgarage, wird ein Verkehrsspiegel angebracht. Standort und Ausführung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Stadt Marktoberdorf, 21.10.2024

  
Dr. Wolfgang Hell  
Erster. Bürgermeister





# STADT MARKTOBERDORF

## AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 85 „AN DER GÄRTNEREI“

### D) BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Verfahren gem. § 13 a BauGB

Ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Schongau, den  
Endfertigung:

22.07.2024  
21.10.2024

Städtebaulicher Teil

**HÖRNER & PARTNER**  
**ARCHITEKTURBÜRO**  
**Architektur + Stadtplanung**

An der Leithe 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/933700  
mail: info@architekturhoerner.de



## **INHALTSVERZEICHNIS**

|   |          |
|---|----------|
| <b>1. Allgemeines</b>   | <b>3</b> |
| 1.1 Lage des Baugebietes  | 3        |
| 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplans                            | 3        |
| <b>2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben</b> | <b>4</b> |
| 2.1 Landesplanung   | 4        |
| 2.2 Regionalplanung   | 5        |
| 2.3 Flächennutzungsplan (FNP)   | 4        |
| 2.4 Städtebaulicher Rahmenplan  | 6        |
| 2.5 Denkmalschutz   | 6        |
| 2.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht                                   | 7        |
| <b>3. Verfahren</b>   | <b>7</b> |
| <b>4. Angaben zum Baugebiet</b>   | <b>7</b> |
| 4.1 Abgrenzung und Größe  | 7        |
| 4.2 Eigentumsrechtliche Situation   | 7        |
| 4.3 Vorhandene Nutzungen  | 7        |
| 4.4 Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten                                  | 7        |
| 4.5 Verkehrliche Anbindung  | 8        |
| 4.6 Erschließung  | 8        |
| 5. Planinhalt   | 8        |
| 5.1 Städtebauliche Konzeption   | 8        |
| 5.2 Art der baulichen Nutzung   | 8        |
| 5.3 Maß der baulichen Nutzung   | 9        |
| 5.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen   | 9        |
| 5.5 Grünordnung   | 10       |
| 5.6 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung                                     | 10       |
| 5.7 Bauliche Gestaltung   | 11       |
| 6. Ermittlung der Sickerfähigkeit   | 11       |
| 7. Baugrundgutachten  | 11       |
| 8. Niederschlagswasser  | 11       |
| 9. Wasserwirtschaftliche Belange  | 12       |
| 9.1 Wasserversorgung  | 12       |
| 9.2 Abwasserentsorgung  | 12       |
| 12. Durchführungsvertrag  | 12       |

### **Anlagen:**

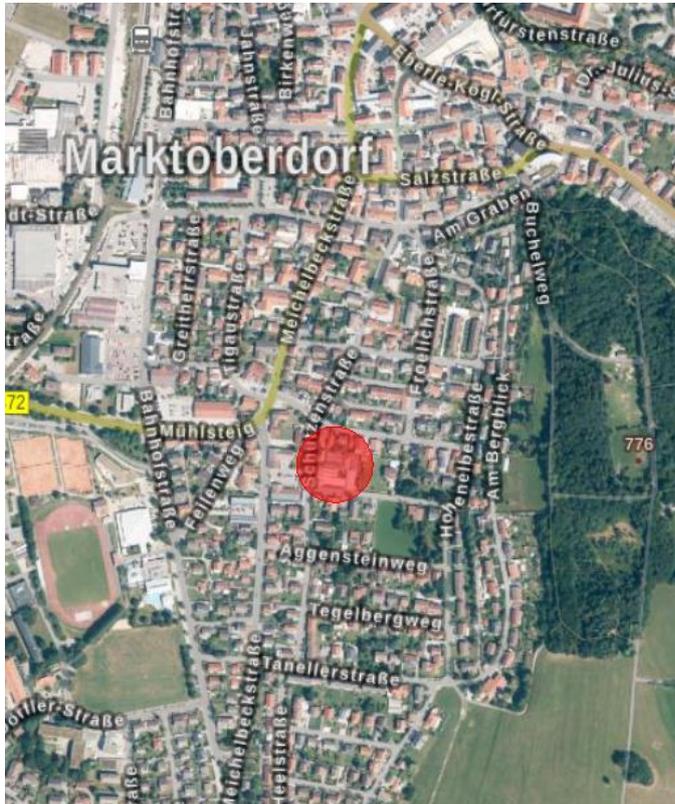
Ökologisches Gutachten  
Ermittlung Versickerungsfähigkeit

## 1. Allgemeines

---

### 1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich des Ortszentrums, westlich der Schützenstraße und nördlich des Geiselsteinwegs.



Digitales Orthophoto, Bayernatlas mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (Rot)

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Marktoberdorf: 1451/2 TF und 1451/4.

Der Geltungsbereich beläuft sich damit auf eine Größe von ca. 2.800 m<sup>2</sup>.

### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Der Stadtrat Marktoberdorf hat in seiner Sitzung vom 22.01.2024 beschlossen die Fläche der Flurnummern 1451/2 TF und 1451/4 zu überplanen um zusätzlichen dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Der Gärtnereibetrieb wurde bereits stillgelegt, wobei der Verkauf auf der Fl.Nr. 1451/2 im Gebäude der Hausnummer 25 weitergeführt wurde und auch weiterhin betrieben werden soll.

Gemäß der Grundlagenplanung des Architekturbüro LSA Architekten sollen zwei Gebäude mit jeweils 3 Vollgeschossen errichtet werden.

Die notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage vorgesehen.

Die gemäß Grundlagenplanung vorgesehene GRZ soll ca. 0,5 und die GFZ ca. 1,0 betragen.

Die vorgenannten Werte der GRZ und GFZ nehmen Bezug auf die beschlossene Planung und stellen ein verträgliches Maß für eine maßhaltige Nachverdichtung im Innenbereich der Stadt Marktoberdorf da.

Durch eine intensive Begrünung der Freiflächen, der geplanten extensiven Flachdächer sowie der geplanten PV-Anlagen auf den Gebäuden wird den ökologischen Forderungen Rechnung getragen.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben**

---

### **2.1 Landesplanung**

Die Stadt Marktoberdorf, mit ca. 18.800 Einwohnern, liegt im Landkreis Ostallgäu, im Bereich der Region 16 – Allgäu, angrenzend an die Region 15 - Donau-Iller, Region 9 - Augsburg, Region 14 - München und Region 17 - Oberland.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP - und im Regionalplan der Region 16 (Allgäu), dargestellt.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich als Mittelzentrum bezeichnet. Aus landesplanerischer Sicht ist darüber hinaus zudem bedeutsam, ob ein Vorhaben auch im Einklang mit weiteren einschlägigen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung steht. Hierzu ist festzustellen:

### **1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns**

#### **1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden**

*(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*

*(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.*

*(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.*

### **3. Siedlungsstruktur**

#### *3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot*

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

*(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.*

Zu den vorstehenden Aussagen des Landesentwicklungsplanes ist in Bezug auf die geplante Bebauung folgendes festzustellen:

Durch die Entwicklung des betreffenden Geländes kann eine Wohnbaufläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> generiert werden.

Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Landesplanung.

### **2.2 Regionalplanung**

Der Regionalplan der Region 16 - Allgäu weist zu dem Thema V Siedlungswesen folgende Aussage auf:

#### *1.1 (G)*

*Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.*

#### *1.3 (Z)*

*Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.*

Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

### **2.3 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf weist für den Geltungsbereich der Änderung eine Wohnbaufläche aus.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

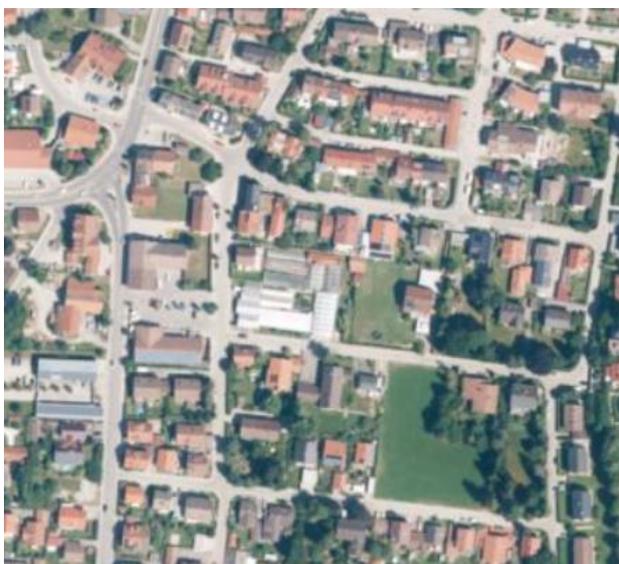
## 2.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert nicht.

## 2.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Einzel- oder Bodendenkmäler und keine Sichtbeziehungen zu historischen Bauten oder Ensembles.

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.



Quelle Denkmalkarte Geoportal Bayern, Auszug unmaßstäblich

## **2.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope und sonstige naturschutzrechtliche Gebiete.

## **3. Verfahren**

---

Das Bauleitplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß 13 a BauGB wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung, sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

## **4. Angaben zum Baugebiet**

---

### **4.1 Abgrenzung und Größe**

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet der Stadt Marktoberdorf.

Auf dem Gelände befindet sich ein ehemaliges Gärtnereigelände.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.800 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird im Süden durch den Geiselsteinweg und im Westen durch die Schützenstraße begrenzt. Nördlich und östlich grenzt es an eine Wohnbebauung an.

### **4.2 Eigentumsrechtliche Situation**

Die vorgenannten Flurnummern befinden sich im Privatbesitz.

### **4.3 Vorhandene Nutzungen**

Das vorhandene Gelände wird zurzeit als Gärtnereigelände genutzt.

### **4.4 Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten**

Im Geltungsbereich sind keine Vorbelastungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt.

#### **4.5 Verkehrliche Anbindung**

Das Baugebiet wird über die Schützenstraße und den Geiselsteinweg erschlossen.

#### **4.6 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt über die Schützenstraße und den Geiselsteinweg, in der auch die notwendigen Sparten (wie Strom, Telekommunikation und Kabel) verlaufen.

Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch den Anschluss an das städtische Versorgungsnetz gesichert. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung weist ausreichend Betriebsdrücke auf, so dass auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet ist.

Das Schmutzwasser wird über die städtische Kanalisation entsorgt.

Die Stromversorgung obliegt den Vereinigten Wertach-Elektrizitätswerke GmbH.

Das Gebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

### **5. Planinhalt**

---

#### **5.1 Allgemein**

Ziel der Planung ist die Neuentwicklung des ehemaligen Gärtnergeländes. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

Die genauen Inhalte der Planung ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan der Vorhabenträger.

#### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - festgesetzt. Die nach § 4 Abs 2. Nr. 2 und 3 genannten Anlagen, sowie unter Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Die Ausweisung einer anderen, insbesondere einer gewerblichen Nutzung anstelle einer Wohnbebauung widerspricht dabei der oben dargestellten Zielsetzung der Stadt, auf dem Grundstück Baurecht für eine maßvolle Nachverdichtung mit Geschosswohnungsbau zu schaffen. Diese Zielsetzung entspricht auch den Vorgaben des LEP an eine Nutzung von Innenbereichsflächen vorrangig vor der Ausweisung von neuen Baugebieten im Außenbereich.

Gem. § 12 (3a) BauGB wird zudem festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Das ist derzeit Wohnnutzung.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse, sowie durch die Festsetzung von maximalen Wandhöhen. Zusätzlich gelten die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans, der gem. § 12 (3) BauGB Bestandteil des Bebauungsplans wird.

#### **5.3.1 Grundfläche, max. Zahl der Vollgeschosse**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Nutzungsschablone, durch die Anzahl der zulässigen Geschosse, durch die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl bestimmt.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ergibt sich entsprechend der zeichnerischen Festsetzung in der Planzeichnung. Es werden maximal drei Vollgeschosse zugelassen.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), wird in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt und wird mit 0,5 festgesetzt.

Die nach § 19 Abs. 4 zulässige Überschreitung für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen ist zulässig.

Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ), wird in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung mit 1,0 festgesetzt.

#### **5.3.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximale traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude beträgt 10,50 m. Die maximale Wandhöhe darf für Aufzugsüberfahrten und Anlagen zur Energiegewinnung bis zu maximal 0,6 m überschritten werden.

Die Wand-, bzw. Firsthöhe wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes (OKFFB) bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut, bzw. Attika.

Die OKFFB der Hauptgebäude wird auf maximal 730,25 ü. NN festgesetzt.

### **5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Im Planbereich gelten die Vorschriften über die offene Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und einer Baulinie in der Planzeichnung festgesetzt.

Im Bereich der Nachbargrenzbebauung auf der Fl.Nr 1424/30 wird im Überschneidungsbereich auf eine Länge von ca. 7,50 m eine Baulinie festgesetzt an der ohne Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen gebaut werden muss.

Grund hierfür ist die aus der Historie entstandene bauliche Situation an dieser Stelle.

Das Bestandsgebäude besteht bereits seit über 50 Jahren. In einer im Rahmen eines Ortstermins stattgefundenen Beurteilung handelt es sich bei der bestehenden Grenz wand der Nachbarbebauung um eine Brandwand die den Regularien der Bay-BO vor 1962 entspricht.

Auf Grund der besonderen, auf das Grundstück des ehemaligen Gärtnereigeländes angepassten, Architektur ist eine Verschiebung des nördlichen Gebäudes nicht Umsetzbar.

Mit den neuen Gebäuden, die einen Innenhof bilden, ist auch die Tiefgarage fixiert, die für die Funktionalität nicht verkleinert werden kann. Die südlichen Gebäude liegen mit Ihren Gärten schon dicht an der Straße, somit kann der Gesamtkomplex nicht noch weiter nach Süden verschoben werden. Das nördliche Gebäude muss damit in seiner geplanten Lage bleiben.

Die Belüftung und Belichtung, sowie der Brandschutz sind an dieser Stelle gewährleistet.

Im Planbereich gelten die Vorschriften nach Art. 6 BayBO in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung, mit Ausnahme der vorgenannten festgesetzten Baulinie.

## **5.5 Grünordnung**

Das grünordnerische Konzept, welches im Freiflächengestaltungsplan vom 21.05.2024 (Bestandteil des VEP) konkret festgelegt und im Bebauungsplan rahmenhaft festgesetzt ist, zielt darauf ab, die Architektur zu den angrenzenden Grundstücken und zum Geiselsteinweg grünordnerisch zu fassen und die Flächen, soweit sie nicht z. B. als Zufahrt oder anderweitig befestigt werden müssen, qualitativ zu begrünen. Innerhalb der Grünflächen tragen die zu pflanzenden Einzelbäume dazu bei, die Gebäudefassade zu gliedern.

Zudem ist der Bereich zwischen den Gebäuden begrünt, so dass dort lärmberuhigte Flächen mit guter Aufenthaltsqualität für die Bewohner entstehen.

Die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich, da die Bauleitplanung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem überplanten Gebiet um ein bereits bebautes Areal handelt, wodurch der gesetzlichen Vorgabe, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen wird.

## **5.6 Artenschutz**

Im Plangebiet sind keine Strukturen vorhanden, die artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bieten. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Das von Diplom-Biologen Herrn Peter Harsch durchgeführte ökologische Gutachten stellt fest, dass keine Fledermausvorkommen am Grundstück vorhanden sind. Das Gutachten wird Bestandteil des Bebauungsplanes und wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung als Anhang der Begründung mit ausgelegt.

## **5.7 Bauliche Gestaltung**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Flachdächer festgesetzt.

Zusätzlich gelten die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans, der gem. § 12 (3) BauGB Bestandteil des Bebauungsplans wird.

Dachständer für Stromversorgung und Telefon sind zu vermeiden. Die Anschlüsse haben über Erdkabel zu erfolgen. Die Geschosßwohnbauten sind mit Sammelfernsehantennen zu versehen.

Tiefgaragen sind mindestens 0,6 m unter das bestehende Geländeniveau abzusenken, entsprechend hoch zu überdecken und zu begrünen, soweit sie nicht durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten, Wege oder sonstige Nebenanlagen beansprucht werden.

Die Flachdächer und Dachterrassen sind, sofern sie nicht als Dachterrassen genutzt werden, als begrüntes Flachdach auszubilden. Der Mindestsubstrataufbau muss 8 cm Höhe umfassen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche aus Sedum, Gras und Kraut gewährleistet ist. Intensivere Begrünungsformen sind zulässig. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

## **6. Ermittlung der Sickerfähigkeit**

---

Das Büro Blasy + Mader GmbH hat mit Projekt Nr. 13848 einen Bericht zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit mit Datum vom 24.04.2024 erstellt. Dieser Bericht ist Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt als Anlage bei.

## **7. Baugrundgutachten**

---

Ein entsprechendes Baugrundgutachten ist bereits beauftragt, kann aber erst nach Abbruch der Gewächshäuser erstellt werden. Im beauftragten Gutachten ist auch eine Altlastenerkundung inkludiert. Der Nachweis wird im Eingabeplanverfahren geführt.

## **8. Niederschlagswasser**

---

Das anfallende Niederschlagswasser wird über belebte Bodenschichten auf dem Grundstück versickert.

## **9. Wasserwirtschaftliche Belange**

---

### **9.1 Wasserversorgung**

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

### **9.2 Abwasserentsorgung**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen.

## **10. Durchführungsvertrag**

---

Mit den Vorhabenträgern wird ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB abgeschlossen, der entsprechend der rechtlichen Vorgaben die Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens innerhalb bestimmter Fristen beinhalten wird,

Stadt Marktoberdorf, 21.10.2024

Dr. Wolfgang Hell  
Erster. Bürgermeister