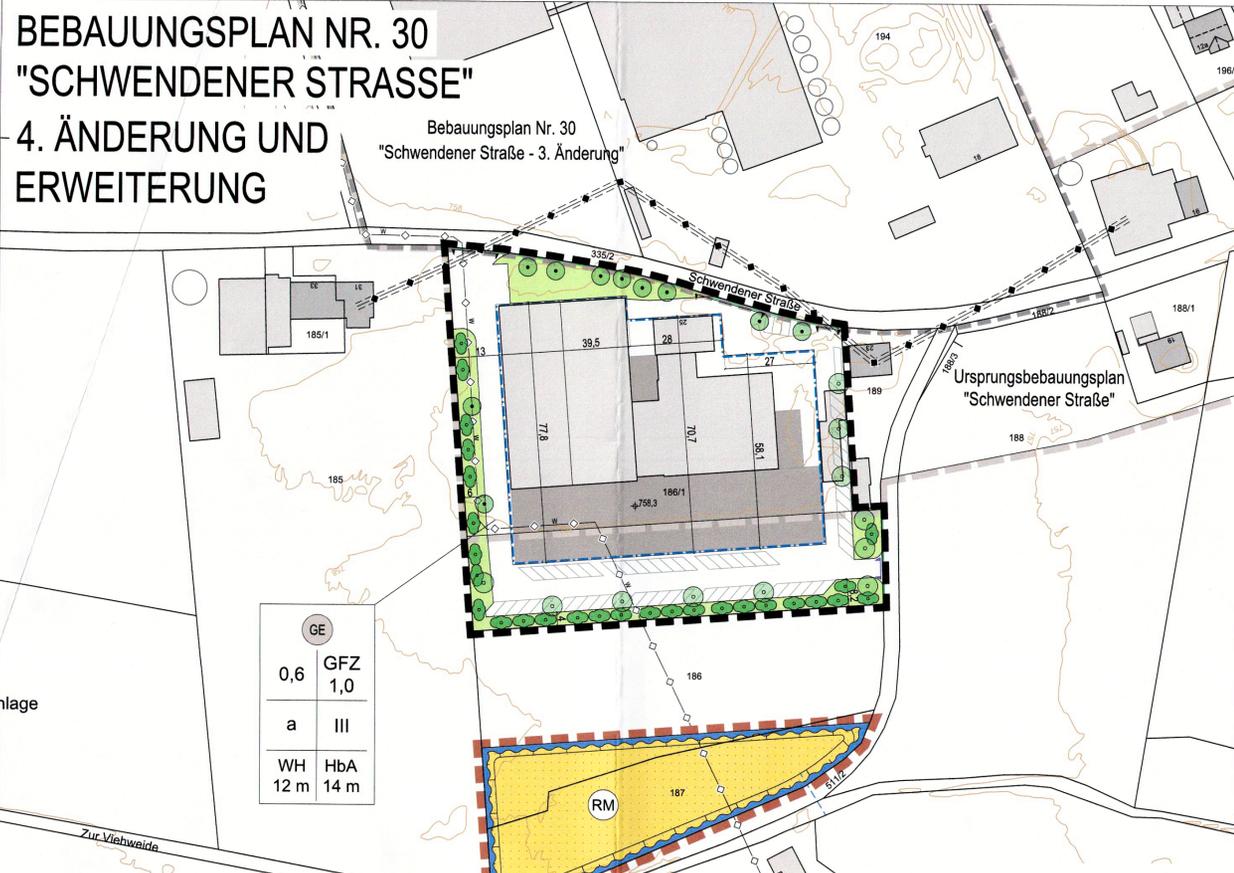


# BEBAUUNGSPLAN NR. 30 "SCHWENDENER STRASSE"

## 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

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



GE	0,6	GFZ	1,0
a		III	
WH	12 m	HbA	14 m

### 1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023  
Bezugssystem Lage: UTM 32  
Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHN 2016)

### PRÄAMBEL

Die Stadt Marktoberdorf erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a ; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

den  
Bebauungsplan Nr. 30 "Schwendener Straße" - 4. Änderung und Erweiterung  
als

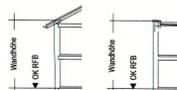
### SATZUNG.

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigelegt.

### 2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des Teilräumlichen Geltungsbereichs 1 (TG1)
- Grenze des Teilräumlichen Geltungsbereichs 2 (TG2)
- Art der baulichen Nutzung
  - 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.
- Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage
  - GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,6
  - Die zulässige Grundfläche darf gemäß von § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.
  - GFZ 1,0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 1,0
  - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III (drei) Vollgeschosse
  - WH 12 m max. zulässige Wandhöhe in Metern, z.B. 12,0 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.  
Bei Pultdächern ist der niedrigere Schnittpunkt maßgebend.



- HbA 14 m max. zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) in Metern, z.B. 14,0 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).
- 758,3 Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB), in Metern über Normalhöhennull, z.B. 758,3 m ü. NNH. Eine Abweichung um + / - 0,3 m ist zulässig. Alternativ kann für die Neuerrichtung von baulichen Anlagen die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK EG RFB) gemäß dem genehmigten Bestand gewählt werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- abweichende Bauweise:  
Wie in der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude wird nicht begrenzt.
- Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.
- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze  
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.
- Bauliche Gestaltung
  - Dächer  
Für die Haupt- und Nebengebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu max. 20° Grad und Flachdächer bis zu max. 5° Grad zulässig. Dachaufbauten in Form von Zwerchgebäuden, Gauen etc. sowie Dachneinschnitte sind unzulässig. Davon unberührt sind Dachziegelbauten, die der Belichtung dienen, wie z.B. Oberlichter, Lichtkäppen etc., sowie Dachneinschnitte zum Zwecke der Personenrettung. 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 einzuhausen, sofern die technische Zweckbestimmung nicht entgegensteht. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie sind generell zulässig.
  - Fassaden  
Bei Gebäudelängen von über 50 m sind Fassaden zu gliedern, z.B. durch Tore, Fenster, Wechsel in Farbe oder Material, Fassadenversatz, -begrenzung etc. Fassaden sind in hellen Farben, z.B. hellgrau, hellgrün etc. anzulegen. Unzulässig sind grelle, reflektierende oder dunkle Materialien oder Farben. PV-Anlagen sind als Gliederungselement zulässig.
  - Einfriedungen  
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig und müssen einen Abstand zur Geländeoberfläche von mind. 15 cm einhalten. Vollflächig geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Gabionen, Mauern etc. sind unzulässig.
  - Geländeveränderungen, Stützmauern  
Das vorhandene Gelände ist möglichst weitgehend zu erhalten.  
Das Gelände darf bis zum Niveau der Grundstücksgrenzen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgeschüttelt oder abgetragen werden. Darüber hinaus sind Aufschüttungen an den Hauptgebäuden bis auf das Niveau der Oberkante Fertigfußbodens (OK FFb) des Erdgeschosses zulässig. Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zulässig. Stützmauern sind unzulässig.

- Werbeanlagen  
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen den oberen Wandabschluss 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. Werbefahrten 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.
- Bodenschutz  
Befestigte Flächen wie Stellplätze, Lagerflächen und sonstige Arbeitsflächen sind sicherfähig zu gestalten (z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasengitter, Rasengitter, Schotterrassen, wassergebundene Decke). Davon ausgenommen sind Flächen, auf denen LKW- und Staplerverkehr stattfindet oder auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert oder verarbeitet werden.
- Grünordnung
  - 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 festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.
  - Privates Grün  
Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind nicht zulässig.  
Bauliche Anlagen sind, ausgenommen notwendiger Versorgungs- und Immissionschutzanlagen, unzulässig.  
PKW-Stellplätze sind mit Bäumen zu untergliedern. Bei gereihten Stellplätzen ist nach maximal 7 Stellplätzen mindestens ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zwischen den Stellplätzen oder randlich unmittelbar an der Stellplatzfläche vorzusehen. Die Baumgrube muss eine Mindesttiefe von 1,5 m besitzen und die offene Bodenfläche von mind. 2 m<sup>2</sup> besitzen. Die Baumscheiben sind mit standortgerechten bodendeckenden Stauden oder Gräser anzupflanzen. Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm. Die mit Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Bäume dürfen angerechnet werden.



zu begründender Grundstücksanteil zur Ortsrandeigrünung:  
Die Flächen sind als artreiche Wiesenfläche (Regiosaatgut Herkunftsregion Alpenvorland Nr. 17; Saatgutmischung: Anteil Blumen 70%, Anteil Gräser 30%) anzulegen. Die Flächen sind 2-mal pro Jahr zu mähen. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 15.06. und die zweite Mahd nicht nach dem 15.08. erfolgen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von den Flächen zu entfernen. Bei der Unterhaltung ist der Einsatz von Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln nicht gestattet.



zu pflanzender Baum:  
Standort um bis zu 3 m veränderbar; zulässig sind heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung und Obstbäume des Vorkommensgebietes 6.1 'Alpenvorland'; Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm



zu pflanzende Strauchgruppe in privater Grünfläche:  
Pflanzreihen in versetzter Anordnung; Aufteilung bei gleichbleibender Gesamtfläche veränderbar; zulässig sind nur heimische Sträucher des Vorkommensgebietes 6.1 'Alpenvorland'; Jede Strauchgruppe ist ein- bis dreireihig, maximal 7,5 m lang bestehend aus jeweils mindestens 5 heimischen Sträuher anzulegen. Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 2 m<sup>2</sup> Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm

- 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 (Laubbaum 1. oder 2. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm).  
zu erhaltender Baum
- Naturschutzfachlicher Ausgleich  
Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf Teilflächen der Fl.Nm. 2001 und 2004, jeweils Gemarkung Bertoldshofen, eine naturschutzfachliche, bereits umgesetzte Ausgleichsfläche mit einer Größe von 654 m<sup>2</sup> nachgewiesen (Ökotoiko der Stadt Marktoberdorf) und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.
- Verkehrflächen
  - 9.1 Straßenbegrenzungslinie
  - 9.2 Einfahrtsbereich
  - Flächen für die Wasserwirtschaft
    - 10.1 Retentionsmulde (RM)
    - Flächen für Landwirtschaft und Wald
      - 11.1 Fläche für die Landwirtschaft
    - Sonstige Festsetzungen
      - 12.1 Maßzahl in Metern, z.B. 15 m

### 3. HINWEISE

- bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer 335/2
- bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer
- geplante Gebäude, Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen
- 1-kV-Freileitungen mit beiderseits 1,00 m Schutzstreifen
- bestehende Wasserleitung (wird verlegt)
- Höhenschichtlinien in m ü. NNH, z. B. 757 m ü. NNH
- Behelfsein- und ausfahrt
- Böschung
- Landwirtschaft  
Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Hofstellen ausgehenden Emissionen (Geruchs-, Staub- und Lärmmissionen) sind örtlich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich. Deswegen müssen sie einschließlich einem Viehtrieb und dem 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 Baugebietes und den damit entstehenden Emissionen auch weiterhin geduldet werden.
- Denkmalpflege  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Gehölzpfanzungen an Nachbargrenzen  
Auf die erforderlichen Grenzabstände von Gehölzpfanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen (Gehölze über 2 m Höhe: 4 m Abstand) und zu Nachbargrundstücken entsprechend Art. 47 und 48 ABGB wird hingewiesen.
- Artenschutz  
Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe darf die Gehölzbesetzung lediglich außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. von 1.10. bis 28.02.02, erfolgen.  
Bei der Außenbeleuchtung ist nur die unbedingt benötigte Beleuchtung zu installieren. Dabei sind ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik nach unten unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse und einer Farbtemperatur ≤ 3.000 K zu verwenden.
- 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 Gehölzpfanzungen im Nahbereich von Leitungen zu beachten.
- Erdaustrub, belastetes Bodenmaterial  
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.
- Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Marktoberdorf in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.

### 4. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 12.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.02.2023 örtlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.04.2023 hat in der Zeit vom 11.05.2023 bis 14.06.2023 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 24.04.2023 hat in der Zeit vom 11.05.2023 bis 14.06.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2023 bis 20.12.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2023 bis 20.12.2023 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Marktoberdorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom 18.03.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.03.2024 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt Marktoberdorf, den 03.04.2024

Marktoberdorf, den 03.04.2024

Dr. Wolfgang Hell  
Erster Bürgermeister

Marktoberdorf, den 03.04.2024

Dr. Wolfgang Hell  
Erster Bürgermeister

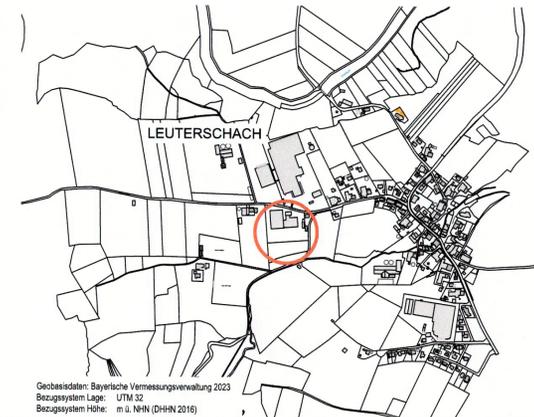


## STADT MARKTOBERDORF LANDKREIS OSTALLGÄU

### BEBAUUNGSPLAN NR. 30 "SCHWENDENER STRASSE" 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023  
Bezugssystem Lage: UTM 32  
Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHN 2016)

ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

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



PFaffenhofen, DEN 24.04.2023  
GEÄNDERT, DEN 23.10.2023  
GEÄNDERT, DEN 18.03.2024