

BEBAUUNGSPLAN NR. 30 "SCHWENDENER STRASSE"

4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

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



1. PLANZEICHNUNG

Gebäudedaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NN (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)

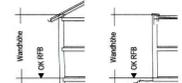
den
Bebauungsplan Nr. 30 "Schwendener Straße" - 4. Änderung und Erweiterung
als

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
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III (drei) Vollgeschosse
- WH 12m 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).
- Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB), in Metern über Normalhöhennull, z.B. 758,3 m ü. NN. 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 selbigem 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 Zwerggiebeln, Gauben etc. sowie Dacheinschnitte sind unzulässig. Davon unberührt sind Dacheinbauten, die der Belichtung dienen, wie z.B. Oberlichter, Lichtbänder, Lichtkuppen etc., sowie Dacheinschnitte 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 einzuhauseln, 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, -begrünung 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 aufgeschüttet oder abgetragen werden. Darüber hinaus sind Aufschüttungen an den Hauptgebäuden bis auf das Niveau der Oberkante Fertigfußboden (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 wasserundurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasengitter, Rasengitter, Schotterrasen, wassergebundene Decke). Davon ausgenommen sind Flächen, auf denen LKW- und Staplerverkehr stattfindet oder auf denen wasserführende 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. Niedriggehölzhecken 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 Laubb Baum 1. oder 2. Ordnung zwischen den Stellplätzen oder randlich unmittelbar an der Stellplatzfläche vorzusehen. Die Baumgröße muss eine Mindesthöhe von 1,5 m besitzen und die offene Bodenfläche von mind. 2 m² besitzen. Die Baumscheiben sind mit standortgerechten bodendeckenden Stauden oder Gräsern anzupflanzen.
Mindestqualität Laubb Baum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-18 cm.
Die mit Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Bäume dürfen angerechnet werden.
- zu begründender Grundstücksanteil zur Ortsrandbegrenzung:
Die Flächen sind als artenreiche Wiesenfläche (Regionalsaatgut Herkunftsbereich 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 Agrarbetrieblagen 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 Laubb Baum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-18 cm
- zu pflanzender Strauchgruppe in privater Grünfläche:
Pflanzreihen in versetzter Anordnung; Aufteilung bei gleichbleibender Gesamtlänge 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 Sträuchern anzulegen.
Mindestflächenlänge 1 Gehölz pro 2 m²
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 (Laubb Baum 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 m² nachgewiesen (Okokonto der Stadt Marktoberdorf) und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.
- Verkehrflächen
- 10.1 Flächen für die Wasserwirtschaft
Retentionsmulde
- 11 Flächen für Landwirtschaft und Wald
11.1 Fläche für die Landwirtschaft
- 12 Sonstige Festsetzungen
12.1 Maßzahl in Metern, z.B. 15 m

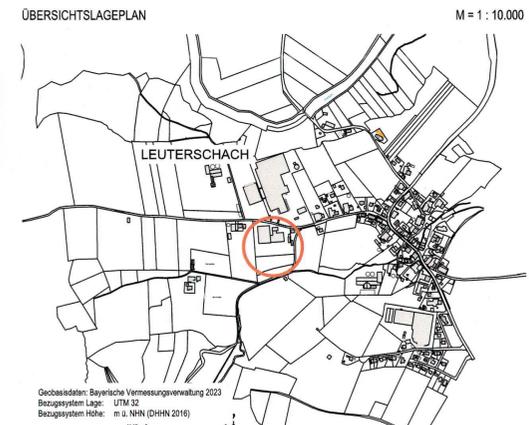
3. HINWEISE

- bestehende Flurstücksgränze mit Flurstücksnummer 335/2
- bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer
- geplante Gebäude, Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen
- 1-KV-Freileitungen mit beidseitig 1,00 m Schutzstreifen
- bestehende Wasserleitung (wird verlegt)
- Höhenschichtlinien in m ü. NN, z. B. 757 m ü. NN
- Behelfsein- und ausfahrt
- Böschung
- Landwirtschaft
Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Hofstellen ausgehenden Emissionen (Gerüche-, 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 Gülleabfuhr, Pflanzenschutz, Düngung, und der Betrieb landwirtschaftlicher Anlagen und Maschinen in näherer Umgebung des Baugebietes und den damit entstehenden Emissionen auch weiterhin gesteuert werden.
- Denkmalpflege
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 6 Abs. 1-2 DschG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- 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 ABBG 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 Lampegehäuse 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 Gehölzpflanzungen im Nahbereich von Leitungen zu beachten.
- Erdaushub, belastetes Bodenmaterial
Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierbei sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.
- Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächenstellungsplan 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 ausgestellt.
- 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 03.04.24
- Dr. Wolfgang Hell
Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 03.04.24 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Marktoberdorf, den 03.04.24
- Dr. Wolfgang Hell
Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 24.06.24 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB mittels eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB nach der Genehmigung der ausnahmsweisen Zulassung der Bauleitplanung vom 14.06.2024 erneut örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Marktoberdorf, den 24.06.2024
- Wolfgang Hanning
Zweiter Bürgermeister

STADT MARKTOBERDORF LANDKREIS OSTALLGÄU BEBAUUNGSPLAN NR. 30 "SCHWENDENER STRASSE" 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



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
Proj.Nr.: 1142.063

