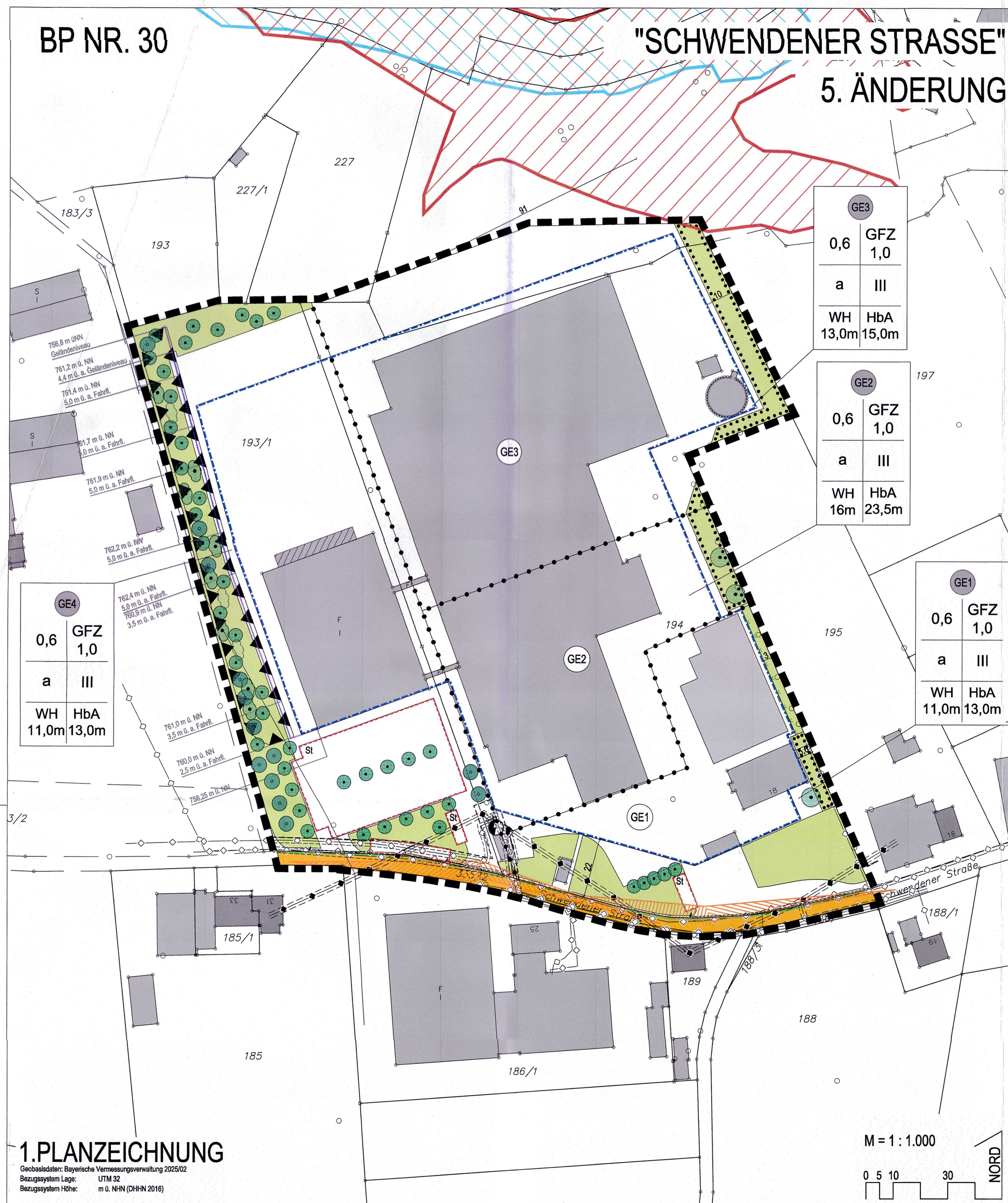




1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 02/2002
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NN (DHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Stadt Marktoberdorf erlässt aufgrund
- der §§ 1, 1a, 9, 10 und 13a 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" - 5. Änderung
als

SATZUNG.

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigelegt.

2. FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Festsetzung Nr. 1: 1:10.000

3. Festsetzung Nr. 2: 1:10.000

4. Festsetzung Nr. 3: 1:10.000

2. Art der baulichen Nutzung

2.1. Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

2.2. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

2.3. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.

2.4. Im GE1 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

3. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

3.1. Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,6

3.2. 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 0,65 überschritten werden.

3.3. Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 1,0

3.4. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III (drei) Vollgeschosse

3.5. 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. Bei Putzfächern ist der niedrigere Schnittpunkt maßgebend.

3.6. 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 Gärläuter etc.), überschritten werden, sofern die festgesetzte HbA eingehalten wird.

3.7. 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 Dachbegrenzungsanteile bzw. zum höchsten Punkt der Dachfläche zu messen. Technische Dachaufbauten und Anlagen der Gebäudetechnik dürfen die HbA überschreiten (s. Nr. 5.1).

3.8. Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK EG RFB) darf maximal auf einer Höhe von 757,2 m ü. NN liegen. Alternativ kann für die Neuentwicklung von baulichen Anlagen die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK EG RFB) gemäß dem Baugenehmigungsbescheid des Baubestandes (Hauptgebäude) gewählt werden.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1. Baugrenze

4.2. Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.

4.3. abweichende Bauweise: Wie in der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude wird nicht begrenzt.

4.4. 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 Sichtdreiecke 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 Zwischengebäuden, Giebeln etc. sowie Dacherschneitten 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 einzuhäusen, sofern die technische Zweckbestimmung nicht entgegensteht. Anlagen für Nutzung solarer Strahlungsenergie sind generell zulässig.

5.2. 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, hellgelb 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. Gabeln, 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 FFB) 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 5,5 m ü. OK RFB liegen. Die Gesamtgröße darf 10% der Wandfläche des betroffenen Fassadenschnitts 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 Einfahrtbereich 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.

5.6. Ausschluss der Genehmigungsfreistellung (Art. 81 Abs. 2 BayBO i.V.m. Art. 58 BayBO) Für Bauvorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung gewerblicher Anlagen dienen, ist das Genehmigungs-freistellungsverfahren gemäß Art. 58 BayBO ausgeschlossen. Gewerbliche Bauvorhaben im Sinne dieser Vorschrift sind alle baulichen Anlagen, die überwiegend der Ausübung gewerblicher oder sonstiger betrieblicher Tätigkeiten dienen, einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen, Nebenräume und technischen Einrichtungen.

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

7. Grünordnung

7.1. Grünordnung allgemein

Alle nachfolgend festgesetzten gründerischen 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 gründerisch 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 Laubb Baum festgesetzt. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden. Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 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 ist nach maximal 7 Stellplätzen mindestens ein heimischer Laubb Baum zwischen den Stellplätzen oder randlich unmittelbar an der Stellplatzfläche vorzusehen. Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

zu begründender Grundstücksanteil zur Ortsrandbegrünung: Bauliche Anlagen sind ausgenommen notwendiger Versorgungs- und Immissionschutzanlagen 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 Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

zu pflanzende Hecke: Standort veränderbar; zulässig sind heimische Laubbäume und Sträucher des Vorkommensgebietes 6 'Alpen und Alpenvorland'; Mindestqualität Laubbäume: verpflanzter Heister, Höhe 125-150 cm Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm

Fassadenbegrünung Der festgesetzte Fassadenschnitt ist mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze mit einem Pflanzraum von mindestens 0,6 m Grundfläche und einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 0,8 m zu pflanzen. Der Wurzelraum sollte mindestens 1 m² je Pflanze betragen. Die private Grünfläche ist in diesem Abschnitt mit einer mehrjährigen, artreichen Blumenwiese unter Verwendung von gebiets eigenem Saatgut der Herkunftsregion 'Südliches Alpenvorland', Anteil Blumen und Kräuter mind. 30%, herzustellen.

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

zu erhaltende Hecke

8. Naturschutzfachlicher Ausgleich

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf Teilflächen der FLN.m. 2001 und 2004, jeweils Gemarkung Bertholdshofen, eine naturschutzfachliche, bereits umgesetzte Ausgleichsfläche mit einer Größe von 1.041 m² nachgewiesen (Ökotoxiko der Stadt Marktoberdorf) und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.

9. Verkehrsflächen

9.1. Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

9.2. Einfahrtbereich

10. Immissionschutz

10.1. Lärmschutzwand

10.2. Lärmschutzwand mit Höhenangabe für die Baugrenzkante des Schallschirms in Meter über Normalnull als Mindestmaß, z.B. 762,2 m ü. NN und Lage über der östlich angrenzenden Fahrfäche als Mindestmaß, z.B. 5,0 m ü. Fahrlf.

11. Versorgungsfächen und Versorgungsanlagen

11.1. Trafostation

11.2. Schutzstreifen 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

1. bestehende Flurstücksgränze mit Flurstücksnummer

bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer

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

vorräufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (HQ 100)

Wassersensibler Bereich

amtlich kartiertes Biotop (8229 - 0030)

2. Landwirtschaft

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Hofstellen ausgehenden Emissionen (Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen) sind ortsüblich 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.

3. 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.

4. 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 AGSGB wird hingewiesen.

5. Artenschutz

Die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln nach aktuellem Stand der Technik (z.B. LED) für die Außenbeleuchtung wird empfohlen.

Die Gehölzbesetzung hat außerhalb der Vogelschutzzeit, d. h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02., zu erfolgen. Für den Verlust potentiell geeigneter Fledermausquartiere sind insgesamt 3 künstliche Fledermauskästen an umliegenden geeigneten Gehölzen anzubringen.

6. 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.

7. 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.

4. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren gem. § 13a)

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 18.05.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.05.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.05.2026 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.09.2026 bis 22.07.2026 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.05.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.09.2026 bis 22.07.2026 im Internet veröffentlicht. Zeitgleich wurden alle Planunterlagen im Rathaus öffentlich ausgestellt.

4. Die Stadt Marktoberdorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom 21.09.2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.09.2026 als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt Stadt Marktoberdorf, den 08.10.2026

Michael Eichinger
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 12.10.26 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich 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.

Stadt Marktoberdorf, den 12.10.2026

Michael Eichinger
Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 12.10.26 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich 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.

Die vorliegende 5. Änderung ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Ursprungsbebauungsplan und seine bisherigen Änderungen vollständig. Die Inhalte der 3. Änderung werden Grundsätzlich unverändert beibehalten. Mit der vorliegenden Änderung werden lediglich folgende Punkte geändert:
- Erweiterung der Baugrenze im GE1 in Richtung Osten
- Verschiebung der privaten Grünfläche und Neuordnung der Pflanz- bzw. Erhaltungsgebiete in diesem Abschnitt der Randbegrenzung
- Aufnahme einer Stellplatzfläche im GE4 an der Schwendener Straße zulasten einer privaten Grünfläche
- Neuordnung der Pflanz- und Erhaltungsgebiete im GE4 aufgrund der inzwischen realisierten Pflanzungen und des genehmigten Stellplatzes
- Rücknahme des Geltungsbereichs auf die Grundstücksgrenzen und Anpassung weiterer Festsetzungen am östlichen Rand des Geltungsbereichs
Auf die Begründung und der Umweltbericht zur 3. Änderung wird verwiesen.

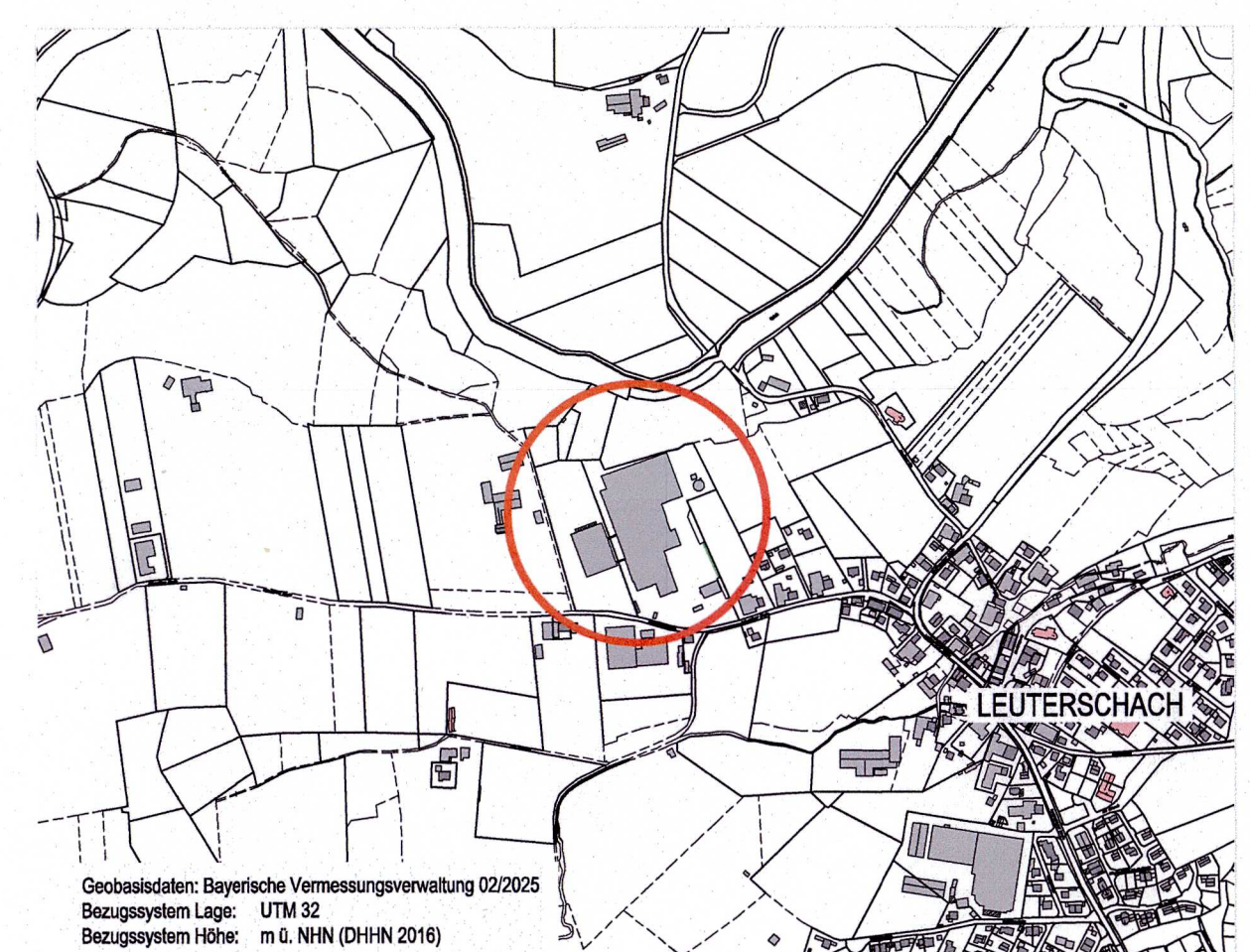
STADT MARKTOBERDORF
LANDKREIS OSTALLGÄU

BP NR. 30

"SCHWENDENER STRASSE"
5. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

PPAFFENHOFEN, DEN 18.05.2026

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail: info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 6509.005