

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 75

"Kreisbauhof Süd"

Die Stadt Marktoberdorf erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394), Art. 23 der Gemeinde-ordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. I S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) die folgende Satzung:

A Festsetzungen nach § 9 BauGB durch Planzeichen

1 Geltungsbereich

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit Grünordnung

2 Art der baulichen Nutzung

SO Kreisbauhof Sondergebiete (§ 11 BauNVO): Zulässig sind Nutzungen für den Betrieb eines gemeinwohlfördernden Bauhofes mit Verwaltung und Nebenanlagen

3 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,75 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Maximalmaß

GFZ 0,35 Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als Maximalmaß

FOK EG_{max} +740,5 m üNN Maximal zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FOK EG_{max}) gem. Nutzungsschablone, hier 740,50 in Meter über Normal Null nach DHHN(2016).

GH_{max} +755,0 m üNN Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gem. Nutzungsschablone, hier 755,0 in Meter über Normal Null nach DHHN(2016).

4 Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise; Gebäudelängen > 50m zulässig

Baugrenze; ein oberirdisches Vortreten mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO ist gem. § 23 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie nicht überdachte Stellplätze und Lagerplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen in den bebaubaren Flächen zulässig.

Überdachte Stellplätze, Lagerflächen, Flächen für Wärmepufferungsanlagen und sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb dieser Umgrenzungslinie zulässig. Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Max. Gebäudehöhe + 750,0m ü.NN

5 Verkehrsflächen

Grundstückseinfahrten sind nur im kennzeichneten Bereich zulässig. Die öffentliche Grünfläche darf hierfür bis zu einer max. Breite von 18m unterbrochen werden.

6 Grünordnung

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Eingrünung

Von Bebauung jeglicher Art freizuhalten. Im Streifen entlang der B 472 sind für den Verkehr beeinträchtigende Bepflanzungen unzulässig, bzw. sind mit einem Mindestabstand von 9m zum Fahrbahnrand vorzusehen.

Im Weiteren gilt in den nicht bestockten Bereichen: Ausbringung einer gebietsheimischen Saatgutmischung auf magerem Substrat, 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr, Entfernung des Mahdgrades nach Abtrocknung.

zu pflanzender Baum gem. Pflanzliste; Lage variabel

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

A1 auf Teilfläche Flst.Nr. 628 - Gemarkung Ruderatshofen

Entwicklungsziele und Pflege gemäß Plan Begründung - 32.002 Okowertepunkte

7 Immissionsschutz

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes:

A) Festsetzungen Gewerbelärm
Im Geltungsbereich ist folgendes festgesetzt:
- Entlang der geplanten südwestlichen Parkplatzreihe des Kreisbauhofes ist eine baulich-konstruktive Maßnahme (z.B. Schallschutzwand, Gabione oder vergleichbar) mit einer Höhe von H = 2 m und einer Mindestlänge von L = 45 m zu errichten. Bezugshöhe ist die bestehende Geländeoberfläche zwischen FlNr. 151 und 151/1 auf Seite des Tierheims.
- Entlang der vorgesehenen Lagerfläche Südwest des Kreisbauhofes ist eine baulich-konstruktive Maßnahme (z.B. Schallschutzwand, Gabione, überdachte Lagerfläche - Unterstand oder vergleichbar) mit einer Mindesthöhe von H = 2,5 m über Bauhofgelände und einer Mindestlänge von L = 41 m zu errichten.
- Die genannten baulich-konstruktiven Schallschutzmaßnahmen müssen dabei ein Flächengewicht von mindestens 20 kg/m² und ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen sowie beidseitig eine reflexionsmindernde/absorbierende Oberflächengestaltung aufweisen.

B) Passive Schallschutzmaßnahmen am Büro-/Verwaltungsgebäude
Im Geltungsbereich ist folgendes festgesetzt:
Bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sind die Außenbauteile der schützenswerten Räume gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 auszuführen. Dabei ist für das geplante Büro-/Verwaltungsgebäude ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R_{w,ges} von ≥ 37 dB für Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Büro- und Ähnliches) einzuhalten.

8 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (V)

V1: Bauarbeiten oder Rodungen im Bereich der Nadelholzhecke am Tierheim sind nur außerhalb der Brutzeit des Stieglitz, d.h. im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar zulässig oder müssen mit einem Mindestabstand von 5m durchgeführt werden. Sollte dies nicht möglich sein, muss unmittelbar vor den Bau- oder Rodungsarbeiten ein Fachkundiger (z.B. Biologe) die Hecke auf aktuelle Brutplätze hin überprüfen. Bei negativen Fund können die Arbeiten auch innerhalb der Brutzeit vorgenommen werden. Die Dokumentation ist der uNB zur Genehmigung vorzulegen.

V2: Bauarbeiten im Bereich des Gehölzsaums am westlichen Rand des Projektgebietes sind nur außerhalb der Brutzeit von Haussperlingen, d.h. im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar zulässig oder müssen mit einem Mindestabstand von 5m durchgeführt werden. Sollte dies nicht möglich sein, muss unmittelbar vor den Bauarbeiten ein Fachkundiger (z.B. Biologe) den Bereich auf aktuelle Brutplätze hin überprüfen. Bei negativen Fund können die Arbeiten auch innerhalb der Brutzeit vorgenommen werden. Die Dokumentation ist der uNB zur Genehmigung vorzulegen.

B Örtliche Bauvorschriften

1 Dachgestaltung

SD/FD/PD Für die Haupt- und Nebengebäude zulässige Dachformen: Satteldach (SD), Flachdach (FD) und Pultdach (PD)

2 Weitere örtliche Bauvorschriften

1 Dachaufbauten Dachaufbauten, wie Oberlichter, technische Aufbauten, etc. dürfen die festgesetzten max. First- und Gebäudehöhen um max. 1,5m überragen. Mit diesen Dachaufbauten dürfen rechnerisch Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht überschritten werden.

2 Photovoltaikanlagen Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mind. 5 % mit PV-Modulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

Werden auf einem Dach Solarwärme Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die Solarmindestfläche angerechnet werden.

3 Einfriedungen Geländeeinfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0m ab GOK zulässig. Diese sind im unteren Bereich für Kleintiere durchlässig, d.h. 15cm Freiraum zum Boden zu gestalten.

4 Werbeanlagen / Leuchttafeln Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder an den dafür von der Stadt vorgesehenen Stellen zulässig. Werbeanlagen an den Gebäudeteilen entlang der B 472 sind unzulässig.

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Planzeichen

150 Bestehende Flurgrenzen mit Flurstücknummer

+ 300 + Bemaßung im Meter

Bestehender Kanal mit Kanaldeckel und Höhe

geplante Verlegung OAL 7 mit Zufahrt zum Tierheim und FlstNr. 150 (außerhalb Geltungsbereich)

Anbauverbotszone ab Straßenkante B472. Diese wurde in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbauamt abweichend von 20m auf 10 reduziert.

Trafostation

2 Pflanzliste

Für die Bepflanzung sind vorrangig folgende autochthone Gehölze Arten zu verwenden:

Laub- und Obstbäume (H 3 x v, StU 14 - 16)	Büsche und Sträucher 2 x v, 60 - 100 / Herkunftsgebiet 6.1		
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Acer campestre	Feld-Ahorn	Cornus sanguinea	Hartrieel
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Feld-Ahorn	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Crataegus monogyna	Weißdorn	Ligustrum vulgare	Liguster
Cornus mas	Kornelkirsche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Prunus spinosa	Schlehdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rosa canina	Hundsrose
Tilia cordata	Winter-Linde	Sambucus nigra	Holunder

3 Weitere Hinweise durch Text

Artenschutz Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigung die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Etwaige Rodungen von Bäumen und Hecken sollten nur außerhalb der Vogelbrutzeiten im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar oder ausnahmsweise außerhalb dieses Zeitraums unter Begleitung eines Fachkundigen (z.B. Biologe) durchgeführt werden.

Im gesamten Plangebiet sind während der Bauphase Beleuchtungseinrichtungen zu verwenden, deren Lichtkegel in Richtung Boden zeigen. Die zukünftige Straßenbeleuchtung sollte insekten- und fledermausfreundlich sein, d.h. Verwendung von LED Leuchtmitteln bis max. 3000 Kelvin (warm weiß) in gekofferten Leuchten.

Immissionsschutz Bei künftigen Erweiterungen, Neubauten und Nutzungsänderungen ist durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) bzw. die um 6 dB(A) reduzierten Richtwerte (zur pauschalen Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung) an allen maßgeblichen Einwirkungsorten im Umfeld des Kreisbauhofes eingehalten bzw. unterschritten werden. Mit Ausnahme der Anfahrt von Mitarbeitern sowie des Fahrverkehrs im Zuge von Einsätzen (z.B. Winterdienst) ist ein Betrieb auf dem Gelände des Kreisbauhofes innerhalb der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht zulässig.

Die Abfahrt von Lkw (z.B. Winterdienst) aus der Fahrzeughalle muss während des Nachtzeitraumes (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ausschließlich über die (nord-)südseitigen Toranlagen der Hallen in Richtung Südost zur Ein-/Ausfahrt erfolgen. Eventuelle Lkw-Anfahrten müssen in diesem Zeitraum den gleichen Fahrweg in umgekehrter Richtung nutzen. Die Beschränkung des nächtlichen An- und Abfahrens für Lkw ist durch organisatorische Maßnahmen (z.B. Betriebsanweisung, Kontrolle durch Personal o.ä.) einzuhalten.

Technische Anlagen, z.B. zur Beheizung/Kühlung u.Ä. sowie sonstige Nebenaggregate sind schalltechnisch so auszuführen, dass die hiervon ausgehenden Geräusche nicht nennenswert zum Gesamtgeräusch bzw. Gesamtbeurteilungspegel des Bauhofes in der Nachbarschaft beitragen. Dies ist i.d.R. dann der Fall, wenn der Teilbeurteilungspegel der hiervon ausgehenden Geräusche den zulässigen Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 10 dB(A) unterschreitet und ein entsprechender Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit erfolgt.

Die Umsetzung der vorgenannten Vorgaben muss in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geprüft und als Auflage aufgenommen werden.

Niederschlagswasserbeseitigung und Schichtenwasser Das anfallende Niederschlagswasser ist über Sickermulden, bzw. Rigolen auf dem Grundstück zu versickern. Belastetes Niederschlagswasser ist nach entsprechender Vorreinigung in die Entwässerungsanlagen einzuleiten. Aufgrund der Größe der angeschlossenen Flächen >1.000 m² ist eine erlaubnisfreie Versicherung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Unterirdische Gründungsbauteile sind konstruktiv gegen Bodenfeuchtigkeit (W1-E) zu schützen.

Bodenversiegelung und Altlasten Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit als möglich zu vermeiden. Stellplätze (mit Ausnahme der barrierefreien) sind durchlässig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine).

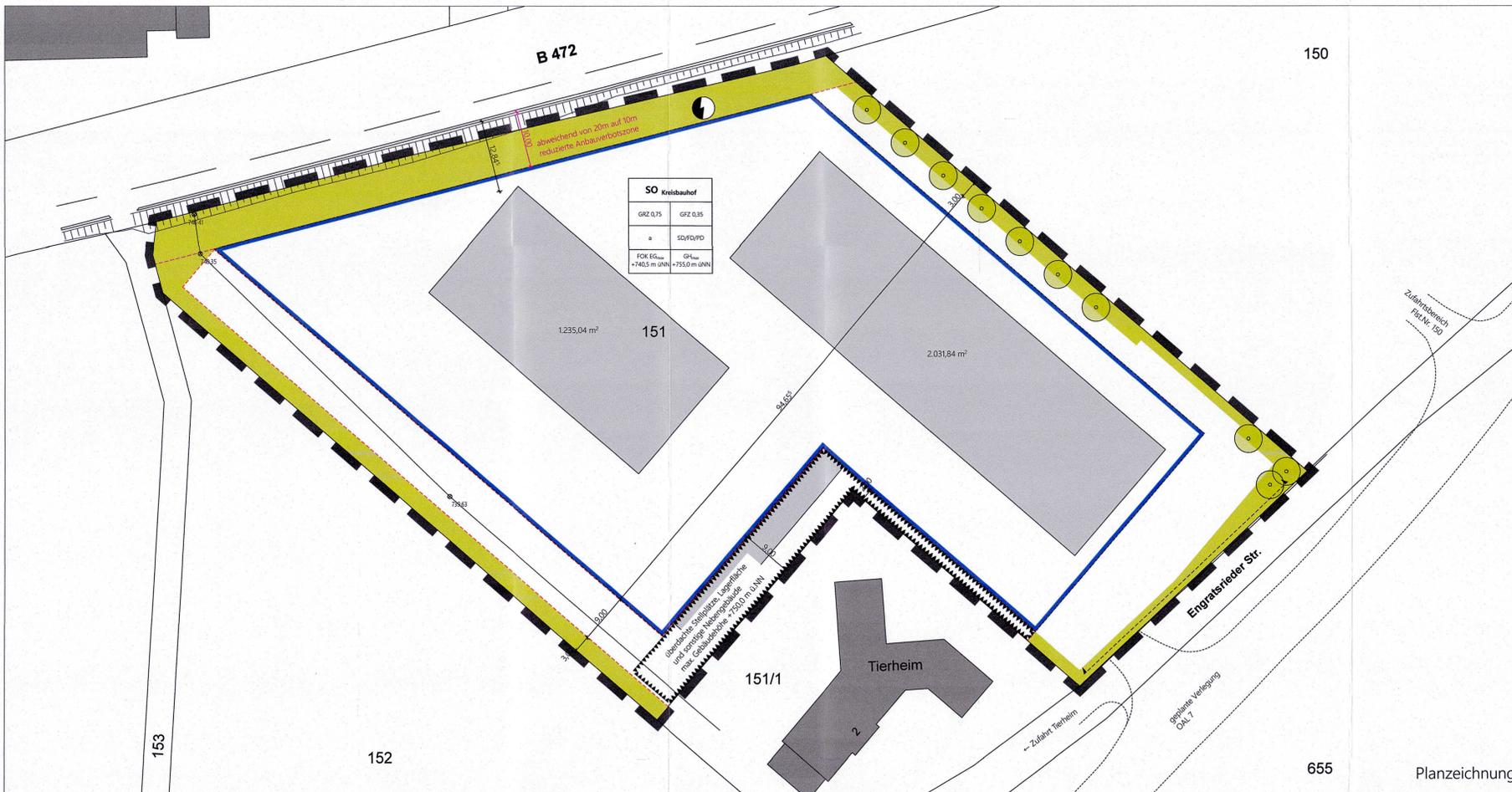
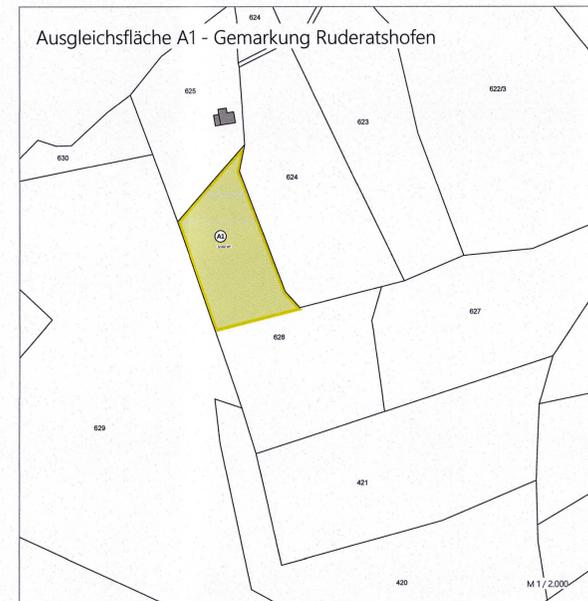
Etwaig anfallender, schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei den Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und der zuständigen Fachbehörde auf Verlangen vorzulegen.

Gehölzpflanzungen Bei Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50m zu Kabeltrassen und Kanälen vorzusehen. Zu messen ist vom Stammmittelpunkt bis zum jeweiligen Seitenrand der Trasse / des Kanals. Im Weiteren ist DIN 998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen - Richtlinie für die Planung“, das DWG-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Die Grenzabstände von Pflanzen gem. § 47 ABGBG sind einzuhalten.

Bodendenkmale Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde. Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbung, 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.

Regenerative Energien Für die neu zu erstellenden Bauwerke (gemäß Landesentwicklungsprogramm LEP) wird bei der Energieversorgung die Verwendung regenerativer Energieerzeuger wie Wärmepumpen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen empfohlen.

Löschwasserversorgung Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser mit min. 96 m³/h ist sicherzustellen.



D Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 06.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 75 "Kreisbauhof Süd" mit Grünordnung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.05.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2022 hat in der Zeit vom 24.02.2022 bis 25.03.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2022 hat in der Zeit vom 21.02.2022 bis 24.03.2022 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.07.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2022 bis 09.09.2022 öffentlich ausgelegt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2022 bis 09.09.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.2022 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.10.2022 bis 28.10.2022 erneut öffentlich ausgelegt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.10.2022 bis 28.10.2022 erneut beteiligt.
- Die Stadt Marktoberdorf hat mit Beschluss des Stadtrats vom 19.05.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.05.2025 als Satzung beschlossen.

Stadt Marktoberdorf, den 17.7.2025

Dr. Wolfgang Hell - Erster Bürgermeister

Ausgefertigt

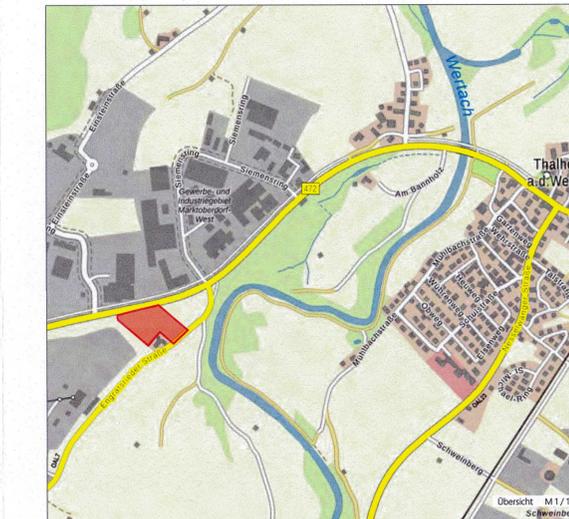
Stadt Marktoberdorf, den 17.7.2025

Dr. Wolfgang Hell - Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 17.7.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 17.7.2025

Dr. Wolfgang Hell - Erster Bürgermeister



STADT MARKTOBERDORF

Bebauungsplan Nr. 75 mit Grünordnung
"Kreisbauhof Süd"

M 1/500

raumsequenz	Datum	19.05.2025
zangmeisterstraße 24 87700 memmingen t +49 8331 96 22 30 4 f +49 8331 96 22 30 9 www.raumsequenz.de	Plan / Index	g01
	Bearbeitet	sh
	Projekt	MOD02_22
	Grundlage	DFK/Vermessung 02/21