

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 beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

- 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 0,85 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 Puttschichten 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 Dachbegrenzungskante 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 Neuerrichtung 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 Abstandflächenregelungen 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 im Nachbargarten 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 Zwerchgehäusen, Giebeln etc. sowie Dachschneidwerke 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 einzuhauseln, 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, -begrünung etc. Fassaden sind in hellen Farben, z.B. hellgrau, hellgrün 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. Vollflächig geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Gabionen, Mauerwerk etc. sind unzulässig (ausgenommen Lärmschutzwände).

5.4 Geländeveränderungen, Stützmauern Das Gelände darf bis zum Niveau der entlang der Grundstücksgrenzen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgeschüttet oder abgegraben 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 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 Einfahrtbereich 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.

5.6 Ausschuss der Genehmigungsfriststellung (Art. 81 Abs. 2 BayBO i.V.m. Art. 58 BayBO) Für Bauvorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung gewerblicher Anlagen dienen, ist das Genehmigungsfristverfahren 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, Nebenträume 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. Rasteröffnungen, 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 grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen. Alle nachfolgend grünordnerisch 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 Laubbau 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 gerahmten Stellplätzen ist nach maximal 7 Stellplätzen mindestens ein heimischer Laubbau zwischen den Stellplätzen oder randlich unmittelbar an der Stellplatzfläche vorzusehen. Mindestqualität Laubbau: 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 Laubbau: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Fassadenbegrünung Der festgesetzte Fassadenabschnitt ist mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze mit einem Pflanzraum von mindestens 0,5 m² Grundfläche und einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 0,8 m zu pflanzen. Der Wurzelauslauf sollte mindestens 1 m je Pflanze betragen. Die private Grünfläche ist in diesem Abschnitt mit einer mehrjährigen, artenreichen 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 Fl.Nm. 2001 und 2004, jeweils Gemarkung Bertoldshofen, eine naturschutzfachliche, bereits umgesetzte Ausgleichsfläche mit einer Größe von 1.041 m² nachgewiesen (Okokonto 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 Lärmschutzwall

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

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 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer
- geplante Gebäude
- 1-KV-Freileitungen mit beidseitig 1,00 m Schutzstreifen
- Wasserversorgungsleitung, wird verlegt
- bestehende Telekommunikationsleitung
- bestehende Gasleitung
- bestehende Nieder- und Mittelspannungskabel mit beidseitig 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
- vorläufig 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 Lärmemissionen) sind örtlich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich. Deswegen müssen sie einschließlich einem Verkehr- 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 Baugbietes 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 ABBGB 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. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

- 4. VERFAHRENSVERMERKE**
 (Verfahren gem. § 13a)
1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zeitgleich wurden alle Planunterlagen im Rathaus öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Marktoberdorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt Stadt Marktoberdorf, den
-
 Michael Eichinger
 Erster Bürgermeister
-
 Siegel
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 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 § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Stadt Marktoberdorf, den
-
 Michael Eichinger
 Erster Bürgermeister
-
 Siegel

Die vorliegende 5. Änderung ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Ursprungsbebauungsplan und seine bisherigen Änderungen vollständig. Die Inhalte der 3. Änderung werden Großteils unverändert beibehalten. Mit der vorliegenden Änderung werden lediglich folgende Punkte geändert:

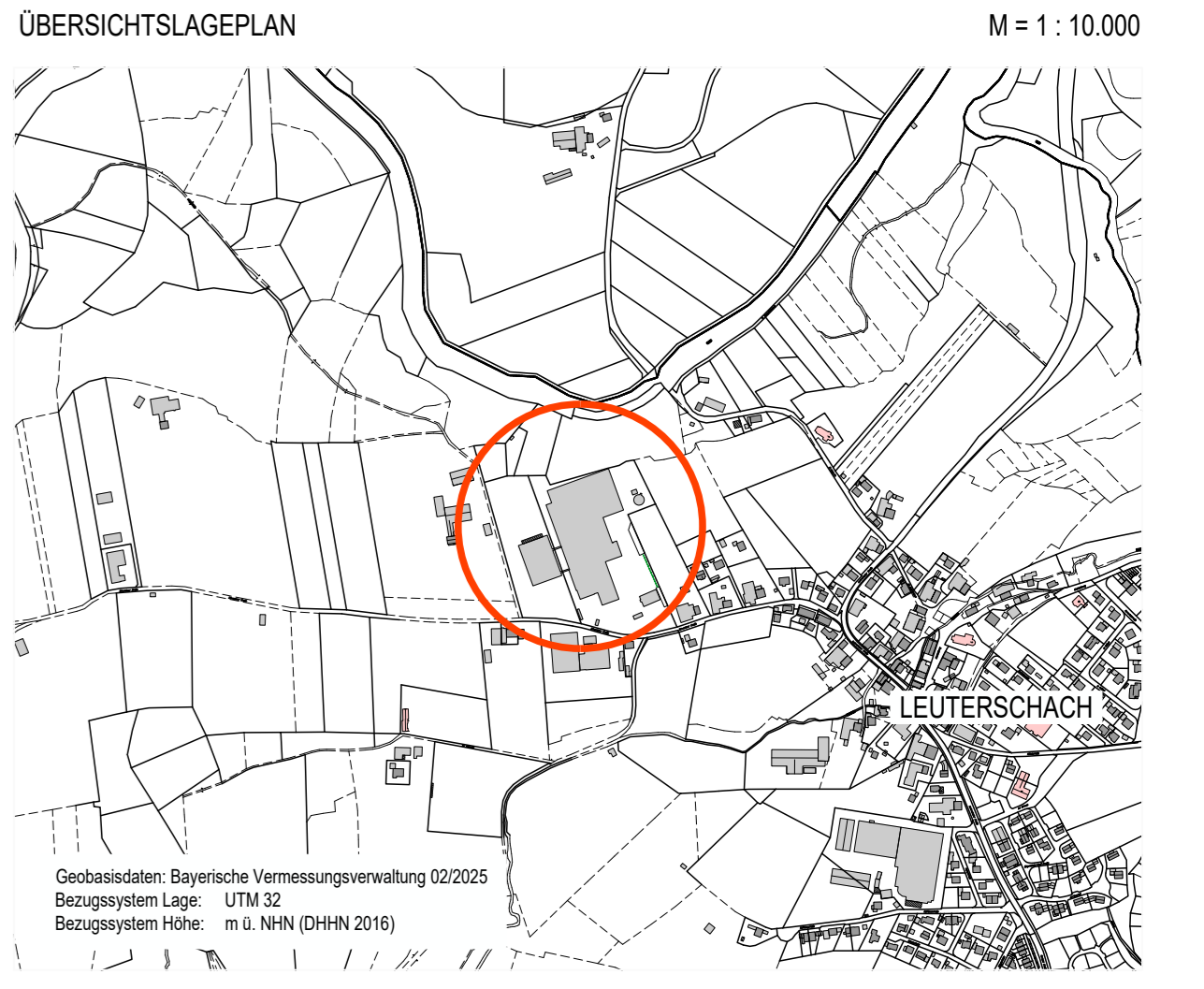
- Erweiterung der Baugrenze im GE1 in Richtung Süden
- Verschiebung der privaten Grünfläche und Neuordnung der Pflanz- bzw. Erhaltungsgebiete in diesem Abschnitt der Randbegrenzung
- Aufnahme einer Stellplatzfläche im GE1 an der Schwendener Straße zulasten einer privaten Grünfläche
- Neuordnung der Pflanz- und Erhaltungsgebiete im GE4 aufgrund der inzwischen realisierten Pflanzungen und des geeigneten Stellplatzes
- Rücknahme des Geltungsbereichs auf die Grundstücksgrenze und Anpassung weiterer Festsetzungen am östlichen Rand des Geltungsbereichs

Auf die Begründung und den Umweltbericht zur 3. Änderung wird verwiesen.

STADT MARKTOBERDORF
LANDKREIS OSTALLGÄU

BP NR. 30 "SCHWENDENER STRASSE" 5. ÄNDERUNG

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



ENTWURFSVERFASSTER: PFAFFENHOFEN, 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