
MARKT OBERSTDORF



Landkreis Oberallgäu

BEBAUUNGSPLAN „Gewerbegebiet Karweidach“

VORENTWURF

SATZUNG

Fassung vom 06.12.2017

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Christoph Roider

INHALTSVERZEICHNIS

D)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	Art der baulichen Nutzung	4
2.	Mass der baulichen Nutzung	5
3.	Bauweise	6
4.	Gestaltungsfestsetzungen	6
5.	Werbeanlagen	6
6.	Ver- und Entsorgungsanlagen	7
7.	Geländeveränderungen	7
8.	Entwässerung, Versickerung, Versiegelung	8
9.	Bodenschutz und Grünordnung	8
10.	Artenschutz	9
11.	In-Kraft-Treten	9
E)	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10
1.	Artenspektrum für Baumpflanzungen – Pflanzliste	10
2.	Bodendenkmäler	10
3.	Niederschlagswasser	11
4.	Immissionsschutz (Landwirtschaft)	12
5.	Denkmalschutz	12
6.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	13

PRÄAMBEL

Der Markt Oberstdorf erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) in der Fassung vom 14.08.2007 sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I) folgende

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Karweidach“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Karweidach“ des Marktes Oberstdorf gilt der von dem Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom xx.xx.2017, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung Bebauungsplan im M 1 : 1.000 in der Fassung vom
- B1) Festsetzungen durch Planzeichen
- B2) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- C) Verfahrensvermerke
- D) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom

Beigefügt sind:

- E) Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- F) Begründung in der Fassung um
- G) Umweltbericht in der Fassung vom

- **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Bebauungsplanänderung Sondergebiet Karweidach, Markt Oberstdorf vom 23.07.2013, Dr. Hermann Stickroth, Augsburg**
- **Hydrologisches Gutachten „Hotelplanung Karweidach an der Trettach – 2D-Abflussberechnung“ vom 29.04.2013, Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch, Kempten/Allgäu**
- **Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Karweidach – Neubau eines Hotels mit Therme vom Mai 2013, Stadt-Land-Verkehr, München**

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Gewerbegebiet (GE)

Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze (auch für Kompost) und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.3 Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Hotels und hotelähnliche Nutzungen mit temporären Wohnen (Boarding-House) und andere Nutzungen mit einem erhöhten Schutzanspruch nachts
- Vergnügungsstätten
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, sind nicht zulässig.
- Lagerplätze für Abfälle, Schrott oder Fahrzeugwracke und ähnlich wirkende Lagerflächen. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen für zulässige Betriebe bleiben davon unberührt.
- Zentrenrelevante (Definition s. Abschnitt E; Hinweise und nachrichtliche Übernahmen) ist gleich Innenortsrelevante Einzelhandelsvorhaben jeglicher Größenordnung, großflächige Einzelhandelsvorhaben und Einkaufszentren.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

2.3 Höhe Erdgeschossfußboden

Der Erdgeschossfußboden (FOK Rohbeton) darf höchstens 0,40 m über der jeweiligen Erschließungsstraße Fahrbahnrand liegen (gemessen an der Gebäudemitte der straßenzugewandten Gebäudefront).

Ausgenommen sind Gebäude mit notwendigen Laderampen, wobei dann die Gebäudehöhe vom Niveau 0,40 m über der jeweiligen Erschließungsstraße gemessen wird.

2.4 Gebäudehöhe

Als maximale Höhe (Oberkante Dachhaut/Attika) für Gebäude und Silobauten gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Gesamthöhe (16,50 m).

Definition: Die Gesamthöhe bezieht sich auf die Oberkante (FOK) des Rohfußbodens (RFB) des Erdgeschosses.

Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Untergeordnete technische Bauteile (z. B. Klimaanlage, Abluftanlagen, etc.) dürfen die festgesetzte max. Gesamthöhe (GH) bis zu max. 4,0 m mit insgesamt Fläche von 20 m² überschreiten.

2.5 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG).

Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Flachdächern ist für die Gesamthöhe (GH) die Oberkante der Attika maßgebend.

3. BAUWEISE

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude dürfen eine Gesamtlänge von 50 m überschreiten und es darf an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

4. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

4.1 Dachformen, Dachneigungen

Zulässig sind ausschließlich die folgenden Dachformen und -neigungen:

Satteldach und Pultdach mit einer Dachneigung von 10° - 25°

Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 5°

Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.

Gebäude die mit Flachdach ausgebildet werden, sind extensiv zu begrünen.

Die Errichtung von Dachüberständen ist bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig. Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch die zulässigen Dachüberstände bis zu 1,50 m überschritten werden.

Lichtbänder und Firstverglasungen sind nicht zulässig. Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nicht zulässig.

4.2 Farbdefinition Dacheindeckungen und Außenwände

Zulässig sind helle Grau- oder Erdtöne sowie Pastellfarben oder weiß. Dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 2 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten. Massive Einfriedungen in Form von Gabionen, Beton- oder Mauerwerksbauten sowie Sockel, die über das natürliche Gelände hinausragen, sind nicht zugelassen.

5. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur für das eigene im Gebiet vorhandene Unternehmen zulässig.

Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Wandhöhe der Gebäude nicht überschreiten und in der Fläche max. 15 % der jeweiligen Fassade einnehmen.

Die Fläche des Reklamefeldes (Schriftfeld) darf eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen an den Fassaden der Gebäude dürfen die Wandhöhe nicht überschreiten und je Anlage nicht mehr als 10 % der Fassadenfläche verdecken. Die Werbeanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Nicht zulässig sind:

- Eigenständige Werbeanlagen, wie z.B. Pylone
- blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen
- Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen
- Werbeanlagen an Schornsteinen, an Einfriedungen und sonstigen hochragenden Bauten,
- Werbeanlagen mit Blink-, Wechsel-, Lauf-, Flimmer- oder Reflexeffekten, greller oder blendender Lichtwirkung,

Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrages erkennbar sein.

6. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Solaranlagen oder Grundwasser-Wärmepumpen sind nicht zulässig. Zur Versorgung mit Energie (Strom + Wärme) sind ausschließlich die Anlagen der EVO zu verwenden.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

7. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen ohne Stützmauern auszugleichen.

Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Lagerplätzen und Betriebsflächen zulässig. Das geplante Gelände darf die festgesetzte FOK nicht überschreiten und ist großflächig ohne Stützmauern an die anliegende Verkehrsfläche anzugleichen.

8. ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG, VERSIEGELUNG

- 8.1 Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Oberstdorf (Entwässerungssatzung – EWS), in der aktuell gültigen Fassung, ist anzuwenden.
- 8.2 Gebäudeöffnungen unterhalb des bestehenden natürlichen Geländeniveaus sind nicht zulässig.

9. BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

9.1 Versiegelung

Die Versiegelung der privaten Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

9.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode anzulegen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

9.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Innerhalb der mit „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern“ gekennzeichneten Flächen dürfen keine baulichen Nebenanlagen, keine Werbeanlagen, keine Verkehrsanlagen, keine Stellplätze, keine Lagerflächen etc. errichtet werden.

Der Baumbestand ist im Rahmen der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu erhalten und zu schützen. Ausgefallene und gerodete Gehölze sind vor der nächsten Vegetationsperiode durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Im Übergangsbereich zwischen den gewerblichen Bauflächen und dem Wald ist durch die Herstellung eines Waldsaumes sicherzustellen, dass bei eventuellem Umbruch von Bäumen Ausreichend Abstand zum Schutz von Gebäuden gewährleistet ist.

10. ARTENSCHUTZ

Zum Bauleitplanverfahren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in der Fassung vom 22.05.2013 erstellt. Die Vermeidungs-, CEF- und Ausgleichsmaßnahmen sind wie dort vorgesehen entsprechend in Art und Umfang mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und umzusetzen.

11. IN-KRAFT-TRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

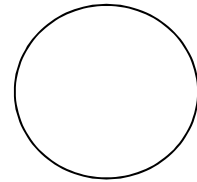
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Mineralwasser - Abfüllanlage Karweidach“ in all seinen Bestandteilen aufgehoben.

Ausgefertigt

Markt Oberstdorf, den

.....

Laurent O. Mies
1. Bürgermeister



Siegel

E) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENSPEKTRUM FÜR BAUMPFLANZUNGEN – PFLANZLISTE

Bäume I. Wuchsklasse

Pflanzqualität: mind. StU 12-14

Arten wie:

- Tilia cordata (Winter-Linde)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Bäume II. Wuchsklasse

Pflanzqualität: mind. StU 12-14

Arten wie:

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Zierobst

2. BODENDENKMÄLER

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayem.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Hinweis:

Der Denkmalbestand ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege (BLfD) ist jedoch bestrebt, die Informationen zu den Denkmälern auf Stand zu halten. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der unter <http://www.blfd.bayem.de> zugängliche BayernViewer-denkmal.

3. NIEDERSCHLAGSWASSER

3.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

3.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

4. IMMISSIONSSCHUTZ (LANDWIRTSCHAFT)

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

5. DENKMALSCHUTZ

5.1 Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

5.2 Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

5.3 Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6. ATTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

- 6.1** Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
- 6.2** Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.