

# **T e x t l i c h e F e s t s e t z u n g e n**

**zum  
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 15  
der Gemeinde Oberostendorf**

**„Gewerbegebiet Oberostendorf Nord“**

**Fassung 01.09.2011**

**Auftraggeber:**

Gemeinde Oberostendorf  
Angerstraße 12  
86869 Oberostendorf  
Tel.: 08344/551  
Fax: 08344/8356

**Planung Bebauungsplan Nr. 15**

Ingenieurbüro Schindlbeck  
Birkenweg 8  
87616 Marktoberdorf  
Tel.: 08342/9666-50  
Fax: 08342/9666-59

**Planung Grünordnungsplan und Umweltbericht**

Landschaftsarchitekturbüro  
Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger  
Lindenstraße 13 A  
87600 Kaufbeuren  
Tel.: 08341/41697  
Fax: 08341/41435

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 400) in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Feb. 2010 (GVBl. S. 66) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), erlässt die Gemeinde Oberostendorf folgende Satzung:

## **§ 1**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Oberostendorf Nord“ umfasst die Flurstücke 59 und 61 sowie Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 58, 60, 62 und 62/1 der Gemarkung Unterostendorf sowie Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 325, 326, 326/2, 326/3, 326/4 und 327/2 der Gemarkung Oberostendorf. Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan des zeichnerischen Teiles im M 1 : 1.000.

## **§ 2**

### **Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle**

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 100 (Teilfläche) der Gemarkung Gutenberg, Gemeinde Oberostendorf.

## **§ 3**

### **Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Oberostendorf Nord“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil und dem textlichen Teil in der Fassung vom 01.09.2011.

Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 01.09.2011 sowie der Umweltbericht beigelegt.

## **§ 4**

### **Inkrafttreten und Außerkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Oberostendorf Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Oberostendorf, \_\_\_\_\_  
GEMEINDE OBEROSTENDORF

---

Fischer, Erster Bürgermeister

## **Textlicher Teil**

zum Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Oberostendorf Nord“

### **A Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, (GVBl. S. 588, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66).
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82)
6. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 958).

## **Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **B Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### ***1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)***

1.1 Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bauflächen werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. (§ 8 Abs 3 Ziffer 1 BauNVO)

#### ***2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)***

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen, durch die Anzahl der zulässigen Geschosse, durch Grundflächenzahlen (GRZ) und durch Geschossflächenzahlen (GFZ), sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen.

Die Gebäudehöhe wird ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante Gebäude) und der Oberkante der Erschließungsstraße im Endausbau, gemessen senkrecht zur Straßenachse bzw. zu deren Verlängerung in der Gebäudemitte. Die zulässigen Höhen dürfen für notwendige, untergeordnete Dachaufbauten, Betriebsvorrichtungen und technischen Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden.

2.2 Für die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten die §§ 17 und 19 der Baunutzungsverordnung.

#### ***3. Bauweise (§ 22 BauNVO)***

3.1 Im Planungsbereich gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind (abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO).

#### ***4. Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)***

4.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen erstellt werden.

## **5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11, 26 und Abs. 2 BauGB)**

5.1 Die in der Planzeichnung entsprechenden gekennzeichneten Flächen werden als Verkehrsflächen festgesetzt.

5.2 Bei Einmündungen sind innerhalb der Sichtdreiecke Sichtbehinderungen aller Art über 0,80 m Höhe über Oberkante Strasse unzulässig. Ausnahmen bilden hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 3,0 m.

## **6. Flächen für Versorgungsanlagen und Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 13 BauGB)**

6.1 Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Bestehende Freileitungen unterliegen dem Bestandsschutz.

## **7. Flächen für die Regenwasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB)**

7.1 Die Ableitung des innerhalb der Baugebiete (Baugrundstücke) entstehenden Niederschlagswasser-Abflusses und von Quellwasser in die geplante Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (so genannte Zisternen) ohne Zwangs-Entleerung und für Drainagen jeder Art. Das genannte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück auf dem es anfällt durch geeignete Versickerungsanlagen zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind nach den üblichen Vorgaben zu bemessen, zu planen und auszuführen.

## **8. Öffentliche und Private Grünflächen, Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)**

### 8.1 Ortsrandeingrünung

Mit dem Ziel einer Ortsrandeingrünung und zur Schaffung eines begrünten Übergangs in die freie Landschaft ist entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ein 6,0 m breiter Gehölzgürtel aus freiwachsenden, heimischen Laubbaum- und Straucharten anzulegen. Mit der entsprechenden Artenwahl ist die Höhenlinie abwechslungsreich und wellig zu gestalten, um eine starre, geometrische Erscheinungsform zu vermeiden. Die Gehölze sind zum Außenrand hin entsprechend ihres Höhenwuchses nach unten hin abzustufen. Bei der Pflanzung der Außenkante ist auf eine buchtige Ausformung zu achten. Gehölze sind insgesamt dicht zu setzen. Die nördlichste Strauchreihe ist in 4 m Abstand zur Grundstücksgrenze zu setzen. Der seitliche Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Dahinter folgt versetzt in 1,50 m Abstand die zweite Gehölzreihe mit Bäumen der 2. Ordnung und daran anschließend nochmals auf Lücke einige Sträucher. Der gehölzfreie Streifen am Außenrand von ca. 4 m Breite ist als extensiver, artenreicher Wiesenstreifen auszuführen mit einmaliger Mahd pro Jahr. Um sowohl die Artenvielfalt der Blütenpflanzen als auch die Einsparung zusätzlicher Mäharbeiten zu gewährleisten, ist auf humusarmes, mageres Bodensubstrat zu achten.

## 8.2 Baumallee entlang der St 2035

Der vorhandene Baumbestand entlang des Bauhofs an der östlichen Straßenseite der Staatsstraße St 2035 ist entlang des geplanten Gewerbegebiets mit der Pflanzung einer weiteren Baumallee aus Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) fortzuführen. Für die Pflanzung der Bäume ist ein Mindestabstand von 7,50 m bis zum Fahrbahnrand einzuhalten. Sie sind als Hochstämme 3xv., StU 18-20 zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Bäumen beträgt 7 m. Unter den Bäumen ist eine magere, artenreiche, blütenreiche Wiese anzulegen wie sie bereits entlang des Bauhofs existiert, um auch hier Arbeitersparnis mit ökologischer und gestalterischer Wirkung zu kombinieren.

## 8.3 Eingrünung im Süden

Der Sichtschutzstreifen entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist mit Sträuchern der Artenliste in Kap. 3, D Hinweise anzupflanzen.

## 8.4 Straßenbegleitgrün entlang der inneren Erschließungsstraße

Der Sickerstreifen entlang der gebietsinternen Erschließungsstraße ist 2 m breit auszuführen und mit versickerungsfähigem, humusfreiem, magerem Bodenmaterial zu versehen.

## 8.5 Artenwahl und Pflegehinweise

Für die Gehölzpflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölze aus der Artenliste in Kap. 3, D Hinweise zu verwenden.

Die Grünflächen unter den Bäumen und im Randstreifen vor den Hecken sind auf humusarmem, magerem Bodensubstrat als extensive, blütenreiche, schnittarme Wiesen auszuführen.

Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

## 8.7 Feuerwehrumfahrten, Stellplatzanlagen

Feuerwehrumfahrten und Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind mit Schotterrasen oder Rasenpflaster auszubilden.

## **9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Der erforderliche Bedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beträgt 0,91 ha. Diese Fläche ist abzubuchen von der „Ehemaligen Kiesgrube bei Gutenberg“, Flur-Nr. 100, Gemarkung Gutenberg, die im Jahr 2005 in das gemeindliche Ökokonto eingestellt wurde. Aufgrund der Höherwertigkeit einzelner Umsetzungsmaßnahmen wird der dort vorhandene Flächenumfang von 0,83 ha als ausreichend anerkannt

## **10. Immissionsschutzmaßnahmen / Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die von der Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

## **C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

### ***1. Einfriedungen***

1.1 Zäune sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

1.2 Mauerartige Einfriedungen sind nicht zugelassen.

### ***2. Werbeanlagen***

2.1 Werbeanlagen auf dem Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen, sind unzulässig.

2.2 Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als die Firsthöhe sein.

2.3 Unzulässig sind blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise oder ständig sich bewegende Werbeanlagen

### ***3. Abstandsflächen***

Für das Bebauungsplangebiet gilt auch im Freistellungsverfahren die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

## **D Hinweise**

### ***1. Bodendenkmalfunde***

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

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.

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 f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: hanns.dietrich@bfd.bayem.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### ***2. Versorgungsleitungen***

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmeträgern Verbindung (Spartengespräch) aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelraum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmeträger zu beachten.

### ***3. Artenlisten***

3.1 Für die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wird die Auswahl aus nachgenannten heimischen Gehölzarten und Mindestqualitäten empfohlen. Es ist autochtones Pflanzmaterial zu verwenden.

#### ***3.1.1 B ä u m e***

Mindestqualität: Hochstämme 3xv., Stammumfang 18 – 20 cm oder Heister, 2xv. 250 -300cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche



Tilia cordata	Winterlinde
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Als Baumarten für die Ortsrandeingrünung sind insbesondere klein- bis mittelkronige Bäume zu wählen und als Heister, 2x verpflanzt, 250 – 300 cm zu verwenden.

### 3.1.2 Sträucher

Für die private Ortsrandeingrünung sind die nachfolgend dargestellten Sträucher in der Mindestqualität 2 xv. mit 100 - 150 cm im Abstand von 1,00 x 1,50 m zu verwenden bzw. zu pflanzen.

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes uva-cispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Salix spec.	Weiden-Arten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball