

## **9. Änderung der Satzung Bebauungsplan Nr. 12**

Für den Bereich nördlich der Keltenstraße Fl.Nr. 741 Teilfläche  
Das Gebiet umfasst die Flurnummern 741/43, 741/46  
und die Teilfläche 741/22 (ehemaliger Wendebereich)

### **Rechtsgrundlagen**

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der gültigen Fassung erlässt die Stadt Marktoberdorf, Landkreis Ostallgäu nach ordnungsgemäßer Durchführung des Verfahrens die folgende 9. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung für den Bereich nördlich der Keltenstraße Fl.Nr. 741/43, 741/46 und die Teilfläche 741/22 (ehemaliger Wendebereich) im Bebauungsplangebiet Nr. 12 „Am Alsterberg“.

### **Satzung**

#### **§1**

#### **Inhalt des Bebauungs-/Grünordnungsplanes**

Für das oben genannte Gebiet gilt die vom Stadtbauamt Marktoberdorf ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil), der Begründung und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 22.07.2009 mit Ergänzung vom 12.02.2010. Die Festsetzungen der 8. Änderung für den jetzt nicht in der Änderung befindlichen Teil des seinerzeitigen Plangebietes gelten weiterhin.

#### **§2**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird festgesetzt als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 1(6) Ziff. 2 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

#### **§3**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Es werden max. Wandhöhen festgelegt. Es wird die Grundfläche des Hauses festgelegt, das in ein Baufenster eingepasst wird. Untergeordnete Bauteile werden nicht in die Grundfläche eingerechnet und dürfen über das Baufenster heraus schauen.

#### **§4**

#### **Bauweise und Gestaltung**

1. Gebäudegestaltung und Geschößzahl richten sich nach den Eintragungen im geänderten Bebauungsplan der Stadt Markt Oberdorf vom 22.07.2009 mit Ergänzung vom 12.02.2010.
2. Das Erdgeschoßniveau soll bei Gebäuden im Hangbereich max. 30 cm über dem Gelände liegen.  
Für die Wohngebäude (Einzelhäuser) werden max. Wandhöhen festgelegt.

Wohngebäude als Einzelhäuser U + E + D  
An der höheren Hausseite 6,60 m einschl. Kniestock  
An der Hauseingangsseite 3,60 m einschl. Kniestock

Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante des festgesetzten Außengeländes bis Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut.

3. Die Dächer im östlichen Mischgebiet (Einzelhäuser) sind als Satteldächer mit einer Neigung von 45 ° auszubilden.  
Es wird festgelegt, dass die Baulinie: +2,0 m an der freien Hausseite über die gesamte Hauslänge für eine Pergola überschritten werden darf.  
  
Gauben oder alternativ „Zwerghäuser“ sind zulässig. Stehende Gauben mit Satteldach dürfen pro Dachseite nur maximal zweimal auftreten. Fenstergröße max. 1,5 m<sup>2</sup>  
Fensterbreite max. 1,25 m Abstand untereinander min. 0,80 m.  
  
Stehende Zwerghäuser dürfen nur einmal pro Dachseite auftreten (pro Einzelhaus). Die Gesamthöhe muss deutlich unter der Firstlinie enden. Das Zwerghaus entwickelt sich direkt aus der Außenwand.  
Die Quergiebel müssen einen Abstand zur Gebäudeecke von mindestens 2,00 m aufweisen.
4. Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind einzuhalten.
5. Als Dachdeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachpfannen in ziegelroter Farbe zu verwenden. Dachrinnenverblendungen sind zugelassen.
6. Garagen und Nebengebäude dürfen nur als Gründach bzw. Terrasse ausgebildet werden.
7. Der Dachüberstand kann bei Wohngebäuden an Giebel und Traufseite max. 0,80 m, bei Garagen und Nebengebäuden max. 0,40 m betragen.  
Im Bereich der Gewerbebauten: Traufe max. 1,0 m      Ortgang max. 1,0 m
8. Dacheinschnitte und schräge Dachausschnitte sind unzulässig.
9. Dachfenster:  
Bei Wohngebäuden zulässig bis zu einer Einzelgröße von 0,8 m<sup>2</sup> bis 1,0 m<sup>2</sup>.
10. Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.
11. Bei der Außengestaltung sind zulässig:
  - a, glattes Verputzmauerwerk mit lichthem Anstrich und Bauteile aus Holz.  
Anstriche sind nur als weiße oder schwach pastellfarbene Farben zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die Farbgebung ist mit der Behörde und Stadt abzusprechen. Alle verwendeten Wandverkleidungen müssen den Ansprüchen des landschaftsgebundenen Bauens entsprechen und in gestalterischer Hinsicht Holz und Putz gleichgestellt werden.
  - b, die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern ist nicht zugelassen.
12. Einrichtungen und Anlagen der Werbung sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes an Wohnhäusern unzulässig, ausgenommen ist Werbung an der Stätte der Leistung.

13. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem, dunklem Material erlaubt. Diese sind einwandfrei in die Dachfläche einzufügen. Aufgeständerte oder freistehende Anlagen sind unzulässig. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes vorliegt.
14. Im Bereich der Wendepalte muss entlang dem Fahrbahnrand ein 1,50 Meter breiter Streifen von Einfriedungen und jeglicher Bebauung freigehalten werden.

## §5

### Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen müssen sich in der äußeren Gestaltung und Wahl der Baustoffe den Hauptgebäuden anpassen und sich dem Ortsbild einfügen. Benachbarte, auf der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind gestalterisch einander anzugleichen.

Wellblech- und Welleternitgaragen dürfen nicht errichtet werden. Der Zugangsbereich und Vorgartenraum ist von Nebengebäuden freizuhalten.

Die notwendige Anzahl der Garagen und Stellplätze bemisst sich nach der jeweils gültigen Fassung der Stellplatzrichtlinien der Stadt Marktoberdorf.

Von der Grundstücksgrenze haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten.

## §6

### Grünanlagen und Außenbereich

Für die Grünanlagen und den Außenbereich ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. In ihm muss in Absprache mit der Genehmigungsbehörde die Bepflanzung festgelegt werden. Pro 300 m<sup>2</sup> ist ein großer Baum zu pflanzen, somit 2 Bäume pro Einzelgrundstück auf privatem Grund. Für die Bepflanzung sind heimische Gehölze zu verwenden.

Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude auszuführen.

Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, sind die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder in wasserdurchlässigem Verbundpflaster auszuführen.

Über Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit an Ort und Stelle zu versickern.

Hierzu wird gesondert auf die Ausführungen der gutachterlichen Stellungnahme Baugrund und Gründung des GeoBüro Ulm vom 31.07.2008 und der Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes von demselben Büro vom 15.06.2008 verwiesen.

Zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedungen als Holzlattenzäune max. 0,9 m hoch oder als Gehölzhecken auszuführen. Im Vorgartenbereich ist auf Schnitthecken zu verzichten.

Zwischen den Baugrundstücken sind auch Drahtzäune mit dichter Vor- und Hinterpflanzung sowie durchsichtige Holzzäune bis max. 0,8 m Höhe zulässig. Zur Gewährleistung der ökologischen Durchlässigkeit für Kleintiere ist ein Bodenabstand von mind. 10 cm freizuhalten. Durchgehende Sockel sind nicht zulässig.

Die Abfallbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in ummauerten Müllboxen, die gestalterisch in die Einfriedungen einzubeziehen sind, untergebracht werden.

## §7

### Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützkonstruktionen

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind im Baugebiet unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf
- Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation.
- max. Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände: für Gelände-Abtrag 2,00 m und für Gelände-Auftrag 1,5 m.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen der Baugebiete sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) aufgrund der vorhandenen Topografie erforderlich sind.

Stützkonstruktionen für Aufschüttungen dürfen maximal eine Höhe von 1,5 m besitzen, Stützkonstruktionen für Abgrabungen maximal eine Höhe von 2,00 m. Die Gesamthöhe von Stützkonstruktionen (Aufschüttung und Abgrabung) darf somit eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

Die Stützkonstruktionen sind optisch zu gliedern und dauerhaft zu begrünen.

Stützkonstruktionen sind in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.).

Böschungen sind mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 herzustellen.

## §8

### Versorgungsanlagen

Sämtliche neu zu verlegenden Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

## §9

### Immisionsschutz

Immisionen in Form von Geruch, Lärm, Staub und dergleichen von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung können nicht ausgeschlossen werden und sind zu dulden, sofern die Immisionsrichtwerte der einschlägigen Gesetze und Rechtsverordnungen nicht überschritten werden. Von dem angrenzenden Einkaufszentrum können auch Immisionen auftreten, die zu dulden sind, sofern die zulässigen Immisionsgrenzwerte der einschlägigen Gesetze und Verordnungen nicht überschritten werden. Die Anlieferungszone ist mit einer Schallschutzwand auszustatten.

An den Südwestfassaden des Dachgeschosses und den nördlichen Dachflächen der Wohngebäude auf Höhengniveau von EG = 737 m dürfen keine zum Lüften notwendige Fenster für Ruheräume und Kinderzimmer angeordnet werden. Dies gilt nicht für den Fall, dass eine fensterunabhängige Lüftung z.B. durch fensterintegrierte Lüftungseinheiten sichergestellt wird.

## §10

### Denkmalpflege

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Die Eigentümer und Besitzer der Grundstücke sind durch diese Satzung auf die Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen.

Alle Beobachten und Funde müssen unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalschutz gemeldet werden.

## §11

### Hinweise / Empfehlung

1. Die nicht versiegelten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen (siehe hierzu die nachfolgende Vorschlagliste) zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Zu näheren Gestaltungs- und Bepflanzungsfragen der Grundstücke können Beratungsangebote der Stadt Marktoberdorf genutzt werden.

Pflanzenauswahl

Sträucher:

Cornus sanguinea – Hartriegel

Corylus avellana – Haselnuss  
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare – Liguster  
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche  
Prunus spinosa – Schlehdorn  
Rosa canina – Hundsrose  
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus – Schneeball

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Fagus sylvatica – Rotbuche  
Fraxinus excelsior – Esche  
Quercus robur – Stieleiche  
Tilia cordata – Winterlinde  
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre – Feldahorn  
Betula pendula – Birke  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Malus sylvestris – Holzapfel  
Prunus avium – Vogelkirsche  
Sorbus aria – Mehlbeere  
Sorbus aucuparia – Vogelbeere

Obstbäume – standortgerechte Hochstammsorten

Die Verwendung von Thujen und Scheinzypressen ist zu vermeiden.

Die Verwendung von Nadelgehölzen ist auf max. 30 % des gesamten Gehölzbestandes zu begrenzen. Es ist darauf zu achten, ausschließlich heimische Arten zu pflanzen.

2. Für die Bebauung des Hanges wird auf die beiliegende gutachterliche Stellungnahme Baugrund und Gründung des GeoBüro Ulm vom 01.07.2008 verwiesen.
3. Bezüglich der Versickerung von Oberflächenwasser wird auf die Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes des GeoBüro Ulm vom 03.06.2009 hingewiesen.
4. Vor der Einleitung des wild zufließenden Hangwassers bis zur Bemessungsgröße HQ100 in die Ableitung zum Sickerschacht muss das Wasser durch eine geeignete Auffang- und Verzögerungsanlage geleitet werden. Hierzu eignen sich z.B. die Anlage einer stein- oder kiesgefüllten Rohrigole für das Hangwasser, z.B. in die hangseitige Stützwand als Gabionenwand integriert, und eine Rückhaltezisterne für die Dach- und Hofwässer. Eine direkte Einleitung zum Sickerschacht ist nicht erlaubt, da die Sickerkapazitäten der Anlage ansonsten überschritten würden. Der Abfluss in das Sickersystem ist auf das Maß der ursprünglich aus Grünland anfallenden Menge zu reduzieren. Der Bau der Hangrigole ist zwingend. Die Sickerschächte, die das aus den insgesamt anfallende Überlaufwasser der Retentionszisternen aufnehmen, erhalten jeweils einen Notüberlauf in das städtische Mischwasserkanalnetz.
5. Die Erschließungsstraße ohne Gehweg weist eine Steigung von 10% auf und kann nicht barrierefrei ausgeführt werden.

§12  
Inkrafttreten

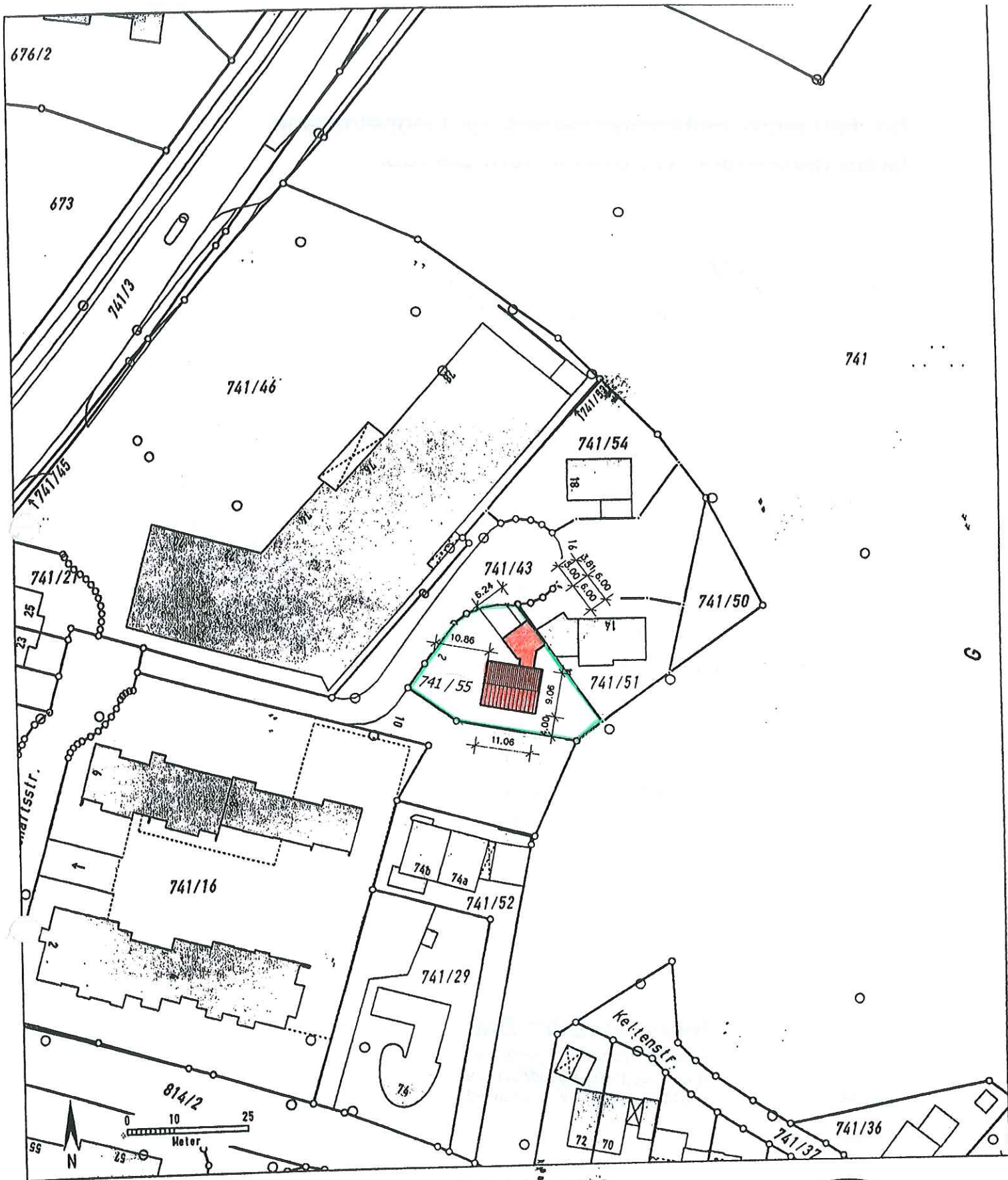
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Anhang: Geo Büro Ulm, Gutachterliche Stellungnahme, Baugrund und Gründung, 01.07.2008  
Geo Büro Ulm, Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes,  
03.06.2009

Marktoberdorf, den 24.07.2009

Ergänzung

Marktoberdorf, den 23.02.2010 .....  .....(Unterschrift)



**Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000**

Gemarkung: Marktoberdorf

Vermessungsamt Marktoberdorf, 03.04.2013

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

*Krumballer*

