

BEBAUUNGSPLAN NR. 35
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
"AN DER FRANZ-SCHMID-STRASSE"

Auftraggeber:

Stadt Marktoberdorf
Jahnstraße 1
87616 Marktoberdorf
Landkreis Ostallgäu
Tel.: 08342/4008-0
Fax.: 08342/4008-75

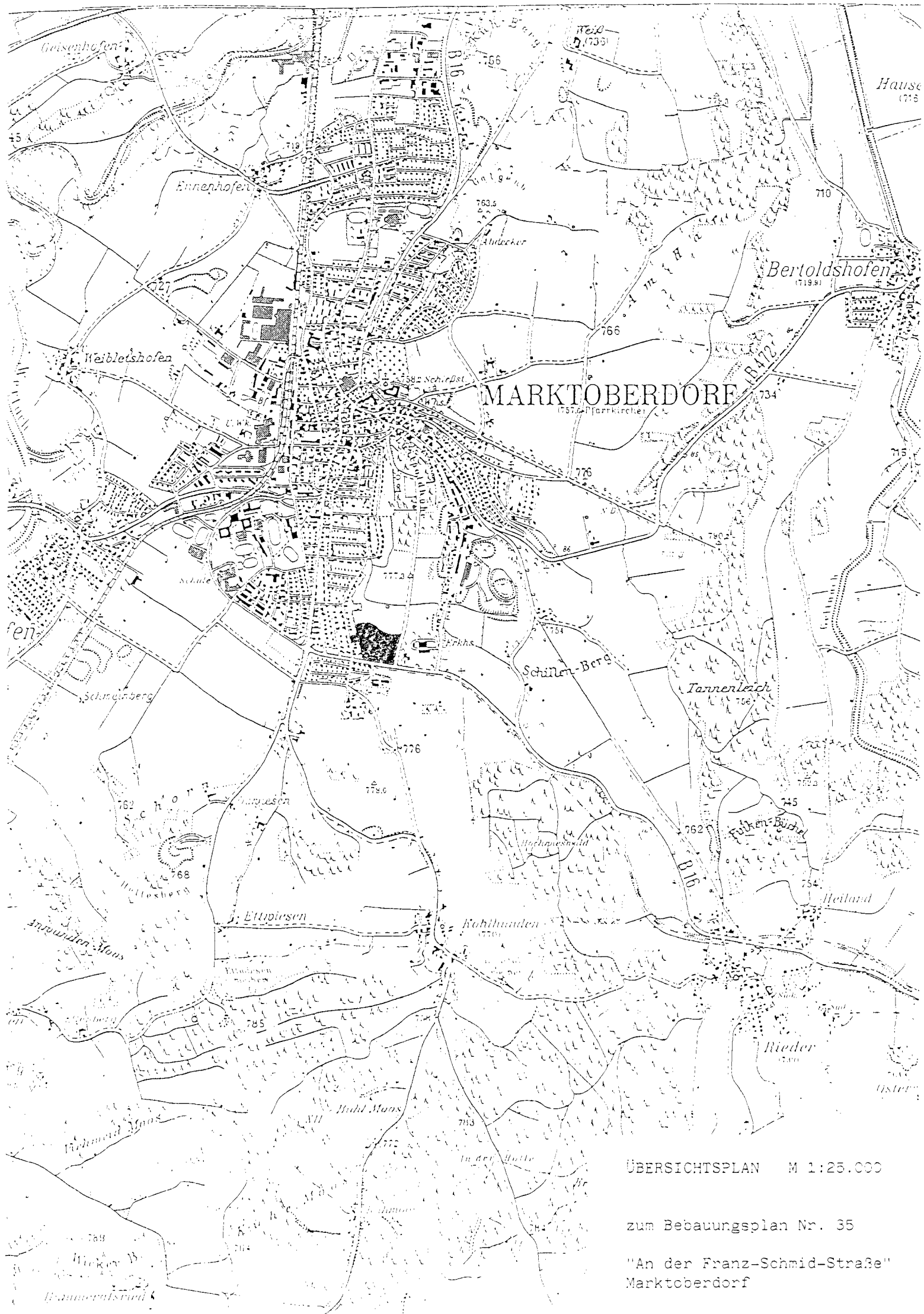
Planung:

Planungsbüro
Dipl.-Ing. Dr. L. Zettler
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen
Tel.: 08331/12027-8
Fax.: 08331/47110

Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet "An der Franz-Schmid-Straße" in Marktoberdorf liegt südlich des Hangbereiches "Buchel" und grenzt an die bestehende Bebauung der Hochwiesstraße und im Westen an die Bebauung der Franz-Schmid-Straße an. Im Osten wird es durch den Fußweg zur "Buchel" und im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.



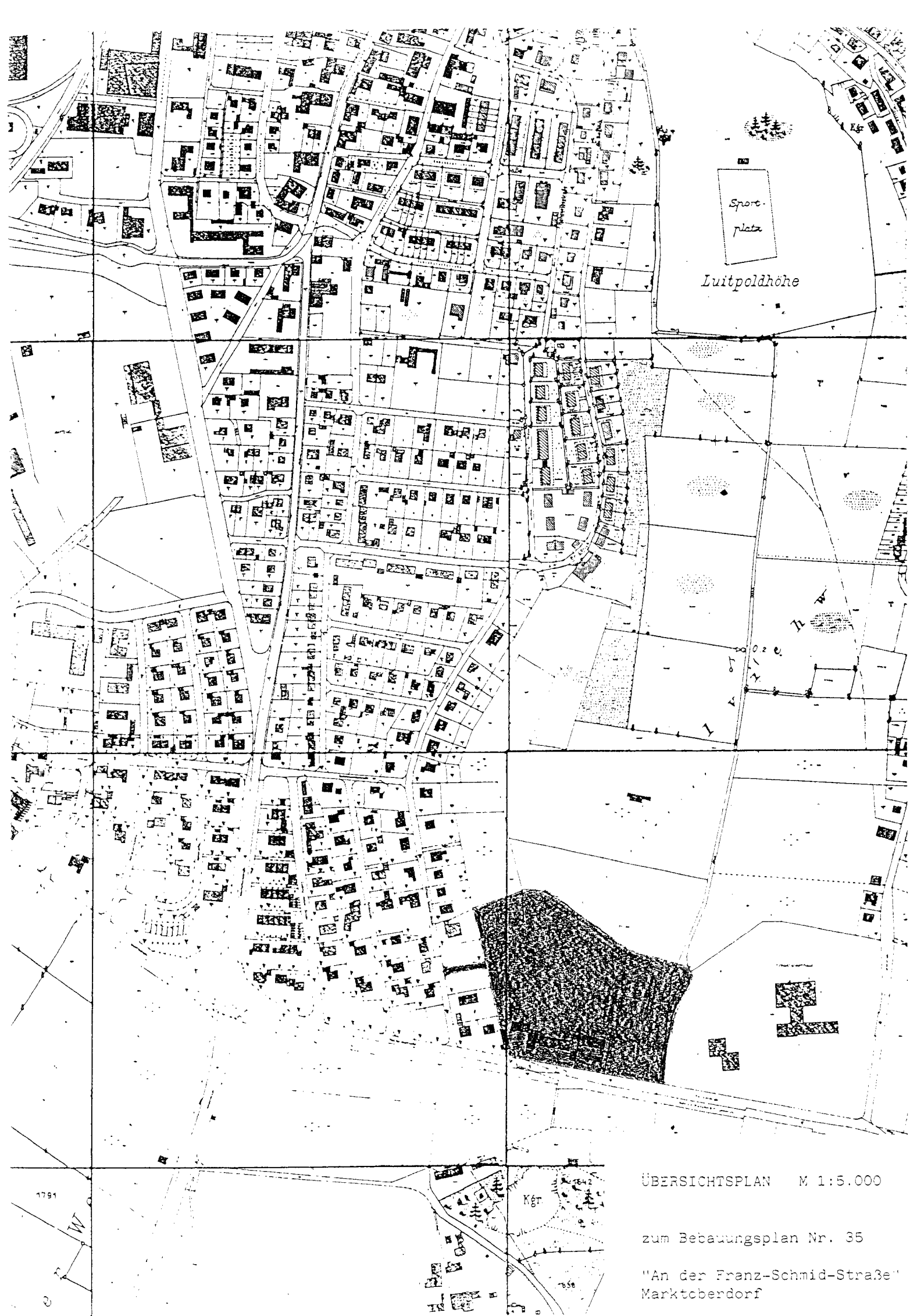


MARKTOBERDORF
 (757.0 Pfarrkirche)

ÜBERSICHTSPLAN M 1:25.000

zum Bebauungsplan Nr. 35

"An der Franz-Schmid-Straße"
 Marktoberdorf



Sportplatz
Luitpoldhöhe

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000

zum Bebauungsplan Nr. 35

"An der Franz-Schmid-Straße"
Marktobendorf

1791

K&T

756

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 35 ~~Gemeinde~~ ~~Markt~~ Stadt¹⁾ Marktoberdorf vom

für das Gebiet "An der Franz-Schmid-Straße" in Marktoberdorf. Das Gebiet liegt südlich des Hangbereiches "Buchl". Es grenzt an die bestehende Bebauung der Hochwiesstraße, im Westen an die Bebauung der Franz-Schmid-Straße an. Im Osten wird es durch den Fußweg zur "Buchl" und im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

Entwurfsverfasser: Planungsbüro Dipl.-Ing. Dr. Lothar Zettler, 87700 Memmingen

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. ~~Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde~~
..... vom entwickelt.

oder¹⁾

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan - ~~fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde~~
..... - vom 14.08.1981 ab. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig geändert;
das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:

Die Änderung wird zur gleichen Zeit vom Stadtbauamt durchgeführt.

oder¹⁾

~~Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende dringende Gründe es erfordern
(§ 8 Abs. 4 BBauG):~~

oder¹⁾

~~Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städte-
bautische Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):~~

2. ~~Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 MABl S. 467) besteht nicht.~~

oder¹⁾

~~Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 MABl S. 467) ist vom Stadt Markt Gemeinderat mit
Beschuß vom verabschiedet worden. Sie ist im Bebauungsplan berücksichtigt.~~

oder¹⁾

~~Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 MABl S. 467) ist vom Stadt Markt Gemeinderat mit
Beschuß vom verabschiedet worden. Der Bebauungsplan weicht aus folgenden Gründen davon ab:~~

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Bereitstellung von Flächen zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs im Rahmen
des Wohnungsbauerleichtungsgesetzes.

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt 1500 m — ~~nördlich~~ — südlich — ~~westlich~~ — ~~östlich~~ — des Ortskerns von Marktoberdorf.
 Es grenzt an das Baugebiet — ~~die Baugebiete~~ — im Süden an den Bebauungsplan Nr. 8.

Es hat eine Größe von 3,50 ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	<u>1700</u> m	Volksschule	<u>1000</u> m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	<u>300</u> m	Versorgungsläden	<u>1200</u> m
..... Kirche: <u>1500</u> m		Krankenhaus	<u>100</u> m

Süden

3. Das Gelände ist ~~eben~~ — ~~ist hügelig~~ — fällt nach Süden ~~leicht~~ — stark — ab.
 Das Grundwasser liegt ca. 10 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus kiesigem Untergrund mit Braunerdeüberdeckung.
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)
 Es sind keine — ~~folgende~~ — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

5. Es ist ~~noch keine~~ — bereits folgende — Bebauung vorhanden:

Im Süden und Westen besteht ein Allgemeines Wohngebiet (WA):
Im direkten Anschluß am Hangfuß im Osten liegt das Krankenhaus.

Es ist kein — ~~folgender~~ — Baumbestand vorhanden:

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung <small>(§§ 1 ff. BauNVO)</small>	Bruttofläche	Fl.-Nr. <small>(die mit *) bezeichneten teilweise)</small>
WR- und WA	<u>2,48 ha</u>	
öffentliche Grünfläche mit Spielplatz	<u>1,02 ha</u>	

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

16 1+Dach-geschoßige Wohngebäude mit ca. 16 Wohnungen
-geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen
-geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

16 Garagen und 16 PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 1 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
 Dann werden ca. 48 Einwohner mit ca. 16 Volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)		
umfaßt	2,18	ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	0,30	ha (2)
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))		2,48 ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen		1,02 ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen		ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))		3,50 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf	
das Bruttowohnbauland (3)	70,8 %
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	29,2 %
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)%
	100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf	
das Nettowohnbauland (1)	87,9 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	12,1 %
	100 %

d) Es ergibt sich eine
Bruttowohnungsdichte von Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
Nettowohnungsdichte von Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — nicht — im gesamten Baugebiet — in folgenden Teil des Baugebiets — notwendig:

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Franz-Schmid- Straße und die --- Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — ~~in folgenden Teillabschnitten~~ — hergestellt:
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — ~~im Bau befindliche~~ ~~geplante~~ ~~zentrale~~ Wasserversorgungsanlage ~~der Gemeinde~~ / Stadt Marktoberdorf — des Verbandes Der Anschluß ist sofort — ~~etwa ab~~ — möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch — Anschluß an die vorhandene — ~~im Bau befindliche~~ ~~geplante~~ — zentrale Kanalisation der ~~Gemeinde~~ / Stadt Marktoberdorf — des Verbandes Der Anschluß ist sofort — ~~etwa ab~~ — möglich. — folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage:
- Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz de. VWEW (Vereinigte Wertach Elektrizitätswerke)

Übertrag:

III. Für Straßen, Wege und Plätze:

1. Herstellungskosten

- a) Grunderwerb für qm à 70 DM
- b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:
- c) Herstellung der Fahrbahnen
 290 lfm in 4,5 m Breite à 675 DM
 lfm in m Breite à DM
 lfm in m Breite à DM
- d) Herstellung der Gehbahnen
 490 lfm in 2 m Breite à 300 DM
 lfm in m Breite à DM
- d) Beleuchtung: 6 Einheiten à 3.000 DM
- e) Straßenentwässerung 290 lfm à 100 DM
- f) Erschließungsbeitrag (..... 90 % der unter a) — f) genannten Kosten)
- g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:

- 2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:
 jährlich ca. DM

IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG Erschließungsanlagen sind:

1. Herstellungskosten

- a) Grunderwerb für qm à 70 DM
- b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:
- c) Anlage der Parkflächen 150 qm à 40 DM
- d) Anlage der Grünanlagen 10.200 qm à 25 DM
- e) Erschließungsbeitrag (..... 90 % der unter a) — d) genannten Kosten)
- f) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:

- 2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:
 jährlich ca. DM

V. Sonstige Kosten:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
242.000	
195.750	
147.000	
18.000	
29.000	
892.750	

Kosten DM	Einnahmen DM
892.750	
25.000	
917.750	

Übertrag:

VI. Nachfolgelasten:

1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich
2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich:
3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich
Spielplatz mit Einrichtungen
4.
5.
6.

Summe:

Der Gemeinde / Stadt / Dem Markt entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme

Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von DM

dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, III. 2, und IV. 2) von DM

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten:

Verbesserung der Wohnsituation in Marktoberdorf, Abnahme der Warteliste

2. Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 13a Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.

oder¹⁾

~~Nachteilige Auswirkungen aus der Verwirklichung der Planung sollen durch folgende Maßnahmen möglichst vermieden oder gemildert werden:~~

~~Im übrigen wird ein Sozialplan nach § 13a Abs. 3 BBauG erstellt, das Verfahren dazu hat folgenden Stand erreicht:~~

3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

- a) Bau einer Erschließungsstraße
- b)
- c)

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

H. Weitere Erläuterungen

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6—9, § 9 a BBauG)

- siehe Anlage -

Memmingen 11. OKT. 94

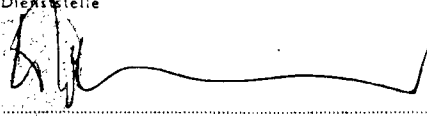
Ort, Tag

Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser

LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
DIPL.-ING. DR. LOTHAR ZETTLER
Bahnhofstraße 20, 87700 Memmingen
Tel.: 08331/42027-28, Fax: 08331/47110


Dienststelle


Ober-/Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom
mit in öffentlich ausgelegt.

Memmingen 14. OKT. 94

Ort, Tag


Ober-/Bürgermeister

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35 mit Grünordnungsplan "An der Franz-Schmid-Straße", Marktoberdorf

zu H. Weitere Erläuterungen

Städtebauliche Zielvorstellungen

Aufgrund der exponierten Lage wurde von vorneherein versucht, das Baugebiet in bestmöglicher Form in seiner Höhenentwicklung zu beschränken. Neben der darauf abgestimmten Lage der Häuser und der reduzierten Dachneigung wurde insgesamt versucht, die Bebauung an die Höhenlinien anzulehnen. Gleichzeitig wurde im östlichen Teilbereich eine Fläche ganz von der Bebauung herausgenommen. Zur Erreichung eines einigermaßen homogenen Ortsbildes und zur Reduzierung des übermäßigen Eingriffs in die Topographie wird dem Bebauungsplan nach erfolgtem Bau der Straße ein Plan mit Höhenangaben für jedes einzelne Grundstück beigelegt.

Grünordnung

Zur landschaftlichen Einbindung dieser baulichen Erweiterung wurden sowohl im Norden als auch im Westen, insbesondere aber im Osten großflächig Flächen für eine Ortsrandeingrünung freigelassen. Im Rahmen dieser Freiflächen kommen auch die Fußwege und der Spielplatz zum liegen. Insbesondere wurde Wert darauf gelegt, daß der Horizont mit dem Kuppenbereich im Norden durch die Bebauung nicht überragt wird. Die Fußwege und öffentlichen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches können an die öffentlichen Grünanlagen der Luitpoldhöhe angeschlossen werden.

Emissionsschutz - Immissionsschutz

Auf dem im Südosten noch unbebauten Grundstück an der Hochwiesstraße ist eine dreigeschossige Wohnbebauung zugelassen.

Die Hochwiesstraße stellt eine stark befahrene innerstädtische Straße mit überörtlicher Funktion dar. Dies belegen auch die im Jahr 1987 vom Ingenieurbüro "INGEVOST" durchgeführten Verkehrszählungen am Knotenpunkt Meichelbeckstraße/Hochwiesstraße. Die Verkehrszählung ergab damals während der Tageszeit ein durchschnittliches stündliches Verkehrsaufkommen von ca. 240 Kraftfahrzeugen bei einem Schwerverkehrs-Anteil von ca. 10%. Ausgehend von diesem Verkehrsaufkommen können die Beurteilungspegel der Verkehrsgläusche anhand der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" errechnet werden. Danach ergeben sich an der Baugrenze in 17 m Entfernung von der Straßenmitte folgende Beurteilungspegel der Verkehrsgläusche:

tagsüber 62 dB (A)
nachts 53 dB (A).

Der schalltechnische Orientierungswert für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 beträgt für Allgemeine Wohngebiete

tagsüber 55 dB (A)
nachts 45 dB (A).

Ein Vergleich der errechneten Beurteilungspegel mit den Richtwerten zeigt, daß diese tags und nachts um 7 bis 8 dB (A) stark überschritten werden. Schallschutzmaßnahmen sind deshalb bei der Bebauung dieses Grundstücks unerlässlich. Als mögliche Schallschutzmaßnahmen kommen abschirmende Vorbauten, wie z. B. eine Garagenzeile oder Maßnahmen am Gebäude, wie z. B. optimale Grundrißgestaltung, verlastete Loggien oder Wintergärten, in Frage. Da über die künftige Bebauung dieses Grundstückes noch keine konkreten Vorstellungen bestehen wird vorgeschlagen, die notwendigen Schallschutzmaßnahmen erst bei der Bauplanung detailliert zu untersuchen und festzulegen.