

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN
NR. 39 - "AM WEGACKER"
STADT MARKTOBERDORF**

08.02.1999

Auftraggeber:

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

Planung:

Zettler - Aalto & Partner
Orts- und Freiraumplanung
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen
Tel.: 08331/12027-8
Fax.: 08331/47110

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 zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in der Stadt Marktoberdorf, Ortsteil Geisenried, nach ordnungsgemäßer Durchführung des Verfahrens, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für das Gebiet „Am Wegacker“ als

SATZUNG

Textliche Festsetzungen

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das o. g. Gebiet gilt die vom Planungsbüro Zettler-Aalto & Partner, Memmingen ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil), der Begründung und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 18.12.1998.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird festgesetzt als:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 27.01.1990 (BG Bl.IS 132)
- Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5, Abs 1 und 2 BauNVO in der Neufassung vom 27.01.1990 (BG Bl.IS 132).
- Flächen für die Landwirtschaft im Sinne des § 9, Abs.18 BauGB

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

- 3.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschoße, der Grund- und Geschoßflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.
- 3.2 Bei Gebäuden mit zulässiger, 2-geschossiger Bauweise ist der Ausbau des Dachgeschosses, jedoch nicht als Vollgeschoß, erlaubt.
- 3.3 Bei Gebäuden mit zulässiger Bauweise „I + D“ darf das Dachgeschoß

auch Vollgeschoß sein.

§ 4 Bauweise, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 5 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

- 4.1 Im Plan gilt die offene Bauweise laut § 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO.
- 4.2 Ebenso gelten die im Plan festgesetzten Haustypen (Einzel- / Doppel- bzw. Reihenhäuser laut § 22 Abs. 2 bis 4 BauNVO wie auch die festgesetzten Baugrenzen laut § 23 BauNVO.
- 4.3 Unabhängig von den dargestellten Baugrenzen gelten die Abstandsflächen entsprechend der Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

§ 5 Gestaltung

Art. 91 BayBO

- 5.1 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und mit glänzenden Oberflächen dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.
- 5.2 Einrichtungen und Anlagen der Werbung sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes an Wohnhäusern unzulässig.
- 5.3 In der Bebauungsplanzeichnung ist die festgesetzte Firstrichtung eingetragen.
- 5.4 Satteldächer sind mit dem First über die Längsseite des Hauptbaukörpers zu erstellen. Die Traufseite muß mindestens 10 % länger sein als die Breite der Giebelseite.
- 5.5 Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachpfannen zu verwenden. Dachrinnenverblendungen sind verboten.
- 5.6 Bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschossen wird ein Kniestock in Höhe von 0,25 m zugelassen.
Bei eingeschossigen Wohnhäusern mit Dachgeschoß wird ein Kniestock von 1,50 m zugelassen.
Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer.
- 5.7 Dachflächenfenster sind zulässig bis zu einer Einzelgröße von maximal 1,2 m².
- 5.8 Quergiebel und Zwerchgiebel sind zulässig.
Der Quergiebel muß sich in Größe, Form und Dachneigung in das Hauptgebäude einfügen. Die Gesamtbreite des Quergiebels wird auf 1/3 der Gebäudelänge beschränkt.
Die Quergiebel müssen einen Abstand von mindestens 3,00 m

zur Gebäudeecke einhalten.

- 5.9 Dachgauben sind nur bei Gebäuden ab einer Dachneigung von 30 ° zulässig.
Die Summe der Gaubenbreiten darf nicht größer als 1/3 der betreffenden Trauflänge sein.
Der Abstand zwischen Außenseite Giebelwand und Gaube muß mindestens 2,5 m betragen.
- 5.10 Der Dachüberstand darf betragen:
am Giebel: bis 1,5 m
an der Traufe: bis 1,0 m
Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkone sind erlaubt.
- 5.11 Dachflächen sind rechteckig auszubilden.
- 5.12 Sonnenkollektoren sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch einwandfrei in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes vorliegt.
- 5.13 Die Oberkante Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschosses darf in der Hausmitte höchstens 0,40 m über der davorliegenden Erschließungsstraße liegen.
- 5.14 Bei der Außengestaltung sind nur zulässig:
- a) Verputzmauerwerk mit lichtem Anstrich
 - b) Bauteile aus Holz
 - c) Alle verwendeten Wandverkleidungen müssen den Ansprüchen des landschaftsgebundenen Bauens entsprechen.
 - d) Farbige Anstriche sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

§ 6 Flächen für Garagen und Nebengebäude
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 6.1 Alle Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten.
- 6.2 Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig.
- 6.3 Garagen sind mit Satteldach zu erstellen.
Carports sind erlaubt.

- 6.4 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind als Grenzgaragen lt. Art. 7 Abs. 4 BayBO zu errichten.
Grenzgaragen dürfen nur dann zusammengebaut werden, wenn ihre Vorderfronten (zur öffentlichen Verkehrsfläche gewandt, Dachdeckung sowie Trauf- und Firsthöhen einheitlich ausgeführt werden.

§ 7 Freiflächengestaltung / Einfriedungen

§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 und § 11 BauBO

7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

- a) Veränderungen der Geländeoberflächen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden.
Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.
- b) Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

- 7.2 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 5,0 m breit sein. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muß auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

- 7.3 Grundstückszufahrten und offene Stellplätze sind im festgesetzten „halböffentlichen Bereich“ nur begrünt und mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig.

- 7.4 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind als Holzlattenzäune max. 0,9 m hoch oder als Gehölzhecken auszuführen. Zwischen den Baugrundstücken sind auch Drahtzäune mit dichter Vor- und Hinterpflanzung sowie durchsichtige Holzzäune bis max. 0,8 m Höhe zulässig.

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

- 7.6 Die Versiegelung des Bodens (z. B. durch Zufahrten, Terrassen, Überbauung etc.) darf nicht mehr als 40 % der nicht überbauten Grundstücksfläche betragen.
Die Befestigung von Flächen über die festgesetzten Prozentzahlen hinaus ist z.B. für Stellplätze nur in Rasengittersteinen oder in Kies zulässig und versickerungsfähig auszubilden.

- 7.7 Sämtliches anfallendes Dach- und Oberflächenwasser ist über Sickerschächte zu versickern. Dabei ist ein Überlauf an das öffentliche Kanalnetz möglich.

§ 8 Einfriedungen

- 8.1 Einfriedungen privater Flächen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, sowie zwischen „halböffentlichen Bereichen auf privaten Grundstücken“ und privaten Grünflächen, sind als Holzlattenzäune max. 0,9 m hoch, oder als Gehölzhecken auszuführen.
Zwischen den Baugrundstücken sind auch Drahtzäune mit dichter Vor- und Hinterpflanzung sowie durchsichtige Holzzäune bis max. 0,8 m Höhe zulässig.
- 8.2 Einfriedungen halböffentlicher Bereiche bzw. deren Abgrenzung durch heckenartige Pflanzungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nicht zulässig.

§ 9 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen aller Art oberhalb einer Höhe von 0,90 m über OK Straße unzulässig.

§ 10 Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB

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

§ 11 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB Art. 91 (1) Nr. 4 BayBO

- 11.1 Auf dem Einzelgrundstück ist mindestens ein Baum I. Ordnung bzw. zwei Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis unter 15.3
- 11.2 Die halböffentlichen Bereiche sind als Wiesenfläche mit aufgelockerter Pflanzung von mittelgroßen Bäumen heimischer Sorten (bevorzugt Obst) zu gestalten.

§ 12 Immissionsschutz

Immissionen in Form von Geruch, Lärm Staub, und dergleichen von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung können nicht ausgeschlossen werden und sind zu dulden, soweit die Immissionsrichtwerte der einschlägigen Gesetze und Rechtsverordnungen nicht überschritten werden.

§ 13 Denkmalpflege

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

Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich der unteren Denkmalbehörde, oder dem Landesamt für Denkmalschutz gemeldet werden.

§ 14 Grundstücksteilungen

Teilungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach § 19, Abs. 1 BauGB genehmigungspflichtig.

§ 15 Hinweise / Empfehlungen

- 15.1 Stellplätze, Zufahrten und Höfe sollen möglichst in wassergebundener Form (Splitt) ausgeführt werden.
- 15.2 Die nicht versiegelten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise nach einem Gestaltungs- und Bepflanzungsplan mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 15.3 Pflanzenauswahl

Sträucher:

Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rosa canina - Hundsrose
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Schneeball

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Picea abies - Rotfichte
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Bäume II. Ordnung:
Acer campestre - Feldahorn
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus aucuparia - Vogelbeere

- 15.4 Naturnahe Gartengestaltung gelingt mit Wildrosen, Heckenrosen, Schlehen, Hainbuchen, Eberesche, Eiche, Weidenarten, Holunder, Brombeerhecken, Efeu, Schlingknöterich, Jelängerjelier.
Zurückhaltung ist in der Verwendung von Cotoneaster, Essigbaum und immergrünen Großgehölzen sowie Thuja etc. angebracht.
- 15.5 Es wird gewünscht, daß die auf den Grundstücken anfallenden kompostierbaren Abfälle auf dem eigenen Grund durch Kompostierung einer Verwertung zugeführt werden.
Eine mögliche Befreiung von der Biotonne kann nur mit Nachweis eines geeigneten Kompostierplatzes erfolgen.
- 15.6 Sockel und geschnittene Hecken sollten unbedingt vermieden werden. Sollten Sockel notwendig sein, dürfen diese eine Höhe von 15 cm nicht überschreiten.
- 15.7 Um das Mischsystem zu entlasten, wird die Auffangung und Nutzung von unverschmutztem Niederschlagswasser mittels Zisternen empfohlen.
- 15.8 Die Trasse der bestehenden Freileitung mit einem beidseitigen Schutzabstand von 5,50 m ist von Bebauung sowie höherer Bepflanzung freizuhalten. Vor Realisierung der im Schutzbereich der Freileitung geplanten Bebauung ist die Verkabelung bzw. Verlegung der Leitung erforderlich.

§ 16 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.



Marktoberdorf, den 22.03.1999

Weinmüller
1. Bürgermeister