

Die Stadt Marktoberdorf, Landkreis Ostallgäu, erläßt aufgrund des §2 Abs.1 und des §9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der geltenden Fassung, in Verbindung mit dem Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (Bay BO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der gültigen Fassung, nach ordnungsgemäßer Durchführung des Verfahrens folgender Bebauungsplan Nr. 41 „Im Riedle“.

## **Satzung**

### **§ 1**

#### **Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das oben genannte Gebiet gilt die vom Ingenieurbüro Schindlbeck, Marktoberdorf, ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 14.02.2000.

### **§ 2**

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

2.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinnes des §4 der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL.I.S.132) und als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 der Bau NVO festgesetzt.

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:

Die Ausnahme des §4 Abs.3Ziff.5 (Tankstellen) der Bau NVO ist nicht zugelassen.

2.3 Im Mischgebiet (MI) gilt:

Im besonders gekennzeichneten Bereich auf der Flur-Nr. 1081, 1082 und 1082/5 „Erweiterungsfläche Steinmetzbetrieb Rieger“ sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des bestehenden Steinmetzbetriebes auf Flur-Nr. 1081 nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- a) Der Gesamtbetrieb (Bestand und Erweiterung) muß die im Allg. Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) gültigen Immissionsrichtwerte einhalten. Mess- und Beurteilungsvorschrift ist die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26. August 1998, GMBI 1998, Seite 503. Gemäß Ziffer 6.1 der TA Lärm gelten im WA die Immissionsrichtwerte von tags/nachts 55/40 dB(A) und im MI die Immissionsrichtwerte von tags/nachts 60/45 dB(A).

- b) Bei genehmigungsfreien oder genehmigungspflichtigen Bauvorhaben ist mit der Planeingabe ein schalltechnisches Gutachten eines qualifizierten Ingenieurbüros vorzulegen, das die Einhaltung der in a) genannten Immissionsrichtwerte nachweist bzw. die zur Einhaltung erforderlichen technischen und organisatorischen Maßnahmen aufzeigt.
- c) Für Hallen wird die maximale Wandhöhe auf 6,10 m festgelegt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

2.4 Für das neu geplante Gebäude an der Hohenwartstraße gilt:

Die maximale Wandhöhe wird auf 9,12 m festgelegt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Gehweghinterkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen an der Gebäudemitte der Gebäudefront.

### § 3

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse, der Grund- und Geschossflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden. Das Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss im Sinne des Art. 2 BayBO sein.

### § 4

#### **Bauweise, Baugrenzen**

- 4.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise laut §9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO.
- 4.2 Es gelten die im Geltungsbereich festgesetzten Hausformen laut § 22 Abs.2 und 4 BauNVO.
- 4.3 Es gelten die im Geltungsbereich festgesetzten Baugrenzen und Baulinien laut § 23 BauNVO.
- 4.4 Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

- 4.5 Die Baulinie an der Füssener Straße verlangt keine geschlossene Bauweise, jedoch müssen die Hauptgebäude auf der Baulinie errichtet werden.

## § 5

### Gestaltung

- 5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 32 – 38 Grad zulässig.

Im Mischgebiet sind sowohl Satteldächer mit einer Neigung von 24 – 35 Grad als auch Sheddächer mit einer Neigung bis 45 Grad zulässig.

- 5.2 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und mit glänzenden Oberflächen dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.
- 5.3 Einrichtungen und Anlagen der Werbung sind im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes unzulässig. Im Mischgebiet sind Werbeeinrichtungen zugelassen.
- 5.4 Die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegte Firstrichtung für den Hauptbaukörper ist einzuhalten.
- 5.5 Satteldächer sind mit mittigem First über die Längsseite des Hauptkörpers auszubilden.
- 5.6 Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachpfannen in ziegelroter Farbe zu verwenden. Dachrinnenverblendungen sind verboten.
- 5.7 Sogenannte Kniestöcke sind bei eingeschossigen Wohnhäusern bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig; bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden nur bis zu einer Höhe von 0,34 m; dies gilt auch für Garagen und Nebengebäude. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer.
- 5.8 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.9 Dachflächenfenster sind zulässig bis zu einer Einzelgröße von 1,4 m<sup>2</sup>.



- 5.10** Dachgauben sind nur bei Gebäuden ab einer Dachneigung von 30° zulässig:
- a) Es sind nur Giebel-, Schlepp- oder Walmgauben zulässig; je Haus ist nur eine Gaubenart zugelassen.
  - b) Die Summe der Gaubenbreiten darf nicht größer als 1/3 der dazugehörigen Trauf-  
länge sein.
  - c) Zwischen Gaube, Traufe und Giebelwand muß mindestens eine 1,0 m breite Dach-  
fläche durchlaufen; die Breite einer Gaube darf 1,9 m nicht überschreiten.
  - d) Gaubenfirste müssen mindestens 1,0 m unter dem Hausfirst liegen.

**5.11** Dunstrohre und ähnliches sind im Farbton der Dachdeckung anzupassen.

**5.12** Der Dachüberstand darf betragen:

am Giebel:	bis 1,0 m
an der Traufe:	bis 1,0 m

Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkone sind erlaubt

**5.13** Dachflächen sind rechteckig auszubilden.

**5.14** Sonnenkollektoren sind aus nichtreflektierendem Material erlaubt. Diese sind baue-  
stalterisch einwandfrei in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur  
Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt soweit nicht eine unzumutbare  
Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes vorliegt.

**5.15** Bei der Außengestaltung sind nur zulässig:

Verputzmauerwerk mit lichtem Anstrich und Bauteile aus Holz. Farbige Anstriche sind  
dann zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Alle verwendeten Wandverkleidungen müssen den Ansprüchen des landschaftsgebun-  
denen Bauens entsprechen und in gestalterischer Hinsicht Holz und Putz gleichge-  
stellt sein.

Die Verwendung von Glasbausteinen, farbigen Gläsern und Profilgläsern ist nicht zu-  
gelassen.

## § 6

### Garagen und Nebengebäude

- 6.1 Bei Wohnungen mit einer Fläche von bis zu 60 m<sup>2</sup> sind jeweils 1,5 Stellplätze nachzuweisen, in den übrigen Fällen 2 Stellplätze.
- 6.2 Alle Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 6.3 Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind Tiefgaragen an den dafür vorgesehenen Stellen.
- 6.4 Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden und ein Satteldach mit der Dachneigung der angrenzenden Gebäude erhalten.
- 6.5 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich zusammengebaut werden. Vorderfronten (zur öffentlichen Verkehrsfläche gewandt) und Dachdeckung sowie Trauf- und Firsthöhen müssen einheitlich ausgeführt werden.
- 6.6 Die Traufhöhe darf bei Garagen und damit verbundenen untergeordneten Bauteilen 3,00 m nicht übersteigen.
- 6.7 Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
- 6.8 Tiefgaragenrampen müssen aus Schallschutzgründen eingehaust werden.

## § 7

### Freiflächengestaltung/Einfriedungen

- 7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen  
Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.

- 7.2 Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauern und ohne künstliche Böschung anschließen.
- 7.3 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind unzulässig.
- 7.4 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 5,00 m breit sein. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
- 7.5 An Verkehrsflächen angrenzende Grünflächen dürfen nicht eingezäunt werden.
- 7.6 Die Versiegelung des Bodens (z. B. durch Zufahrten, Terrassen, Überbauung etc.) darf nicht mehr als 50 % der nicht überbauten Grundstücksfläche betragen.
- Die Befestigung von Flächen über die festgesetzte Prozentzahl hinaus ist z. B. für Stellplätze nur in Rasengittersteinen oder in Kies zulässig.
- 7.7 Anfallendes Dach- und sonstiges Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
- 7.8 Die Abfallbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in ummauerten Müllboxen, die gestalterisch einzubeziehen sind, untergebracht werden.
- Die Müllsammelstellen sind in ihrer Größe entsprechend dem Bedarf auszuweisen.

## § 8

### Verkehrsflächen

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen usw. ab in einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten. Ausnahme bilden hochstämmige Bäume mit Kronenansatz über 2,50 m.

## § 9

### Flächen für Versorgungsanlagen

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

## § 10

### Grünflächen/Landschaftspflege

- 10.1 Bei Anpflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich müssen heimische, standortgerechte Pflanzenarten verwendet werden. Der Nadelholzanteil darf 10 % der Baum- und Großstrauchpflanzung nicht übersteigen.
- 10.2 Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher müssen spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden.
- 10.3 Die Gestaltung der Außenanlage ist fachgerecht in einem Lageplan darzustellen.
- 10.4 Auf den Einzelgrundstücken ist mindesten ein Baum I. Ordnung bzw. zwei Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Auf gemeinschaftlichen Privatgrundstücken sind pro 1.000 m<sup>2</sup> 2 Bäume I. Ordnung bzw. 4 Bäume II. Ordnung zu pflanzen (siehe Hinweis Pflanzenauswahl).

## § 11

### Oberflächenwasser/Grundwasser

- 11.1 Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
- 11.2 Soweit eine Versickerung aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, soll das Regenwasser in einer Zisterne aufgefangen werden. Der daran anschließende Überlauf kann an die Ortskanalisation angeschlossen werden.



- 11.3 Hang- und Drainagewasser darf nicht abgeleitet werden. Falls erforderlich, sind die Gebäude mit dichten Wannern auszustatten.

## § 12

### Immissionsschutz

Für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten im Mischgebiet unmittelbar entlang der Füssener Straße (B 16) gilt:

Die lärmbeaufschlagten Außenflächen (bei Dachgeschossausbau einschließlich der Dachhaut) der einzelnen Raumarten, insbesondere der Aufenthaltsräume von Wohnungen (Art. 45 BayBO), müssen die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße entsprechend den Tabellen 8 und 10 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ aufweisen.

In den West-, Süd- und Ostfassaden der Gebäude im Mischgebiet ist die Anordnung von zur Belüftung notwendigen Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern nur zulässig, wenn sie hinter einer festen und mit einer Lüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (z. B. Loggia oder Wintergarten) liegen oder die betreffenden Räume mit einer schallgedämpften Lüftungseinrichtung ausgestattet werden. Beide Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall möglich, wenn durch eine schalltechnische Berechnung nachgewiesen wird, dass von den betreffenden Fenstern die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 Teil 1 für Mischgebiete nicht überschritten werden.

#### Hinweise

Im Mischgebiet entlang der Füssener Straße (B 16) kommt es aufgrund des von der Straße ausgehenden Verkehrslärms zu teilweise erheblichen Überschreitungen der für Mischgebiete maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 Teil 1.

## § 13

### Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.



### Hinweise/Empfehlungen

- 14.1 Stellplätze, Zufahrten und Höfe sind in wassergebundener Form (Splitt) oder mit Wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 14.2 Zwischen den Baugrundstücken der Reihenhäuser wird eine lockere Bepflanzung vorgeschlagen, Zäune sind nicht erwünscht.
- 14.3 Es wird gewünscht, dass die auf den Grundstücken anfallenden kompostierbaren Abfälle auf dem eigenen Grund durch Kompostierung einer Verwendung zugeführt werden.

14.4 Hinweis Pflanzenauswahl

#### Sträucher

*Cornus sanguinea* (Hartriegel)

*Corylus avellana* (Haselnuss)

*Crataegus monogyna* (Weißdorn)

*Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)

*Ligustrum vulgare* (Liguster)

*Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)

*Prunus spinosa* (Schlehdorn)

*Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

*Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)

#### Bäume I. Ordnung

*Acer plantanoides* (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)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Prunus arium (Vogelkirsche)  
Prunus padus (Traubenkirsche)  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Die Pflanzung von heimischen Obstbäumen wird empfohlen.

Naturnahe Gartengestaltung gelingt mit Wildrosen, Heckenrosen, Schlehen, Hainbuche, Eberesche, Eiche, Weidenarten, Holunder, Brombeerhecken, Efeu, Schlingknöterich, Jelängerjelieber.

Zurückhaltung ist in der Verwendung von Cotoneaster, Essigbaum und immergrünen Großgehölzen sowie Thuja etc. angebracht.

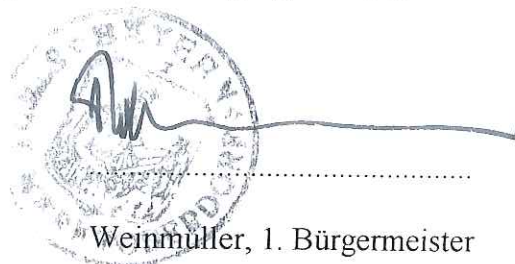
- 14.5 Die Nutzung der Neubauten darf nur dann erfolgen, wenn die nach Gutachten der Tecum GmbH vom 06.09.1999 vorgeschriebenen Lärmschutzmaßnahmen erstellt sind.

## **§ 15**

### **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft.

Marktoberdorf, den 10. April 2000



Weinmüller, 1. Bürgermeister