

6. Änderung der Satzung
über den Bebauungsplan Nr. 12
für den Bereich nördlich der Keltenstraße
Fl.Nr. 741, 810/6 und 810/4

Der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf hat mit Beschluß vom 06.05.1991 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 im Bereich nördlich der Keltenstraße Fl.Nr. 741, 810/6 und 810/4 beschlossen.

Für diesen Bereich wurden folgende Satzungsänderungen beschlossen:

§ 3

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird festgesetzt als reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 1 (2) Ziff. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 1 (2) Ziff. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

§ 4

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

im reinen Wohngebiet	0,4
im allgemeinen Wohngebiet	0,4

Geschoßflächenzahl

im reinen Wohngebiet	1,0
im allgemeinen Wohngebiet	0,7; 1,0

§ 5

Bauweise und Gestaltung

1. Gebäudegestaltung und Geschoßzahl richten sich nach den Eintragungen im geänderten Bebauungsplan der Stadt Marktoberdorf vom 27.04.1992
2. Der Erdgeschoßfußboden darf bei Gebäuden westlich der inneren Erschließungsstraße max. 0,30 m über Straßenhöhe liegen.

Für die übrigen Gebäude werden max. Wandhöhen festgelegt:

II + D	Wandhöhe	6,50 m
III + D	Wandhöhe	9,00 m
IV + D	Wandhöhe	11,50 m

Die Wandhöhe wird gemessen von OK natürliches oder im Einvernehmen mit Behörde und Stadt festgelegtes Gelände bis OK Fußpfette, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

3. Die Dächer aller Gebäude sind als Satteldächer mit einer Neigung von $32 - 35^{\circ}$ auszubilden.
4. Die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten. Der First der Hauptgebäude ist über deren Längsseite zu führen.
5. Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachpfannen in ziegelroter Farbe zu verwenden. Dachrinnenverblendungen sind verboten.
6. Sogenannte Kniestöcke sind bei Wohnhäusern bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen. Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis 0,35 m hohen Kniestock aufweisen. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von OK Rohdecke bis UK Sparren, gemessen in Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer.
7. Der Dachüberstand kann bei Wohngebäuden an Giebel und Traufseite max. 0,8 m, bei Garagen und Nebengebäuden max. 0,4 m betragen.
8. Dacheinschnitte und schräge Dachausschnitte sind unzulässig.
9. Dachflächenfenster sind zulässig bis zu einer Einzelgröße von $0,8 \text{ m}^2$ bis $1,0 \text{ m}^2$.
10. Dachgaupen dürfen nur eine Breite von max. 2 Sparrenfeldern aufweisen. Der Mindestabstand der Gaupe vom Gebäudeende muß mindestens 3,0 m oder $1/4$ der Gebäudelänge betragen. Der Abstand vom First soll mindestens 3 Ziegelreihen betragen. Es sind nur Giebel- oder Dreiecksgaupen zulässig. Dachaufbauten müssen in Größe und Höhenentwicklung auf das notwendige Maß beschränkt bleiben und sich dem Hauptdach unterordnen.
11. Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.
12. Bei der Außengestaltung sind zulässig:
 - a) Glattes Verputzmauerwerk mit lichtem Anstrich und Bauteile aus Holz. Anstriche sind nur als weiße oder schwache, erdfarbene Farben zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die Farbgebung ist mit Behörde und Stadt abzusprechen. Alle verwendeten Wandverkleidungen müssen den Ansprüchen des landschaftsgebundenen Bauens entsprechen und in gestalterischer Hinsicht Holz und Putz gleichgestellt sein.

- b) Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern ist nicht zugelassen.

§ 6

Nebengebäude - Garagen

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

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

Zusätzlich sind pro Wohnung 1,25 Stellplätze nachzuweisen.

§ 12

Grünanlagen und Außenbereich

Für die Grünanlagen und den Außenbereich ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. In ihm muß in Absprache mit der Genehmigungsbehörde die Bepflanzung festgelegt sein. Pro 250 m² ist ein großer Baum zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind heimische Gehölze zu verwenden.

§ 13

Immissionsschutz

1. Bei der zweigeschoßigen, geschlossenen Bebauung westlich der Erschließungsstraße dürfen Aufenthaltsräume (Wohnräume, Schlaf-
räume, Kinderzimmer) und Balkone im Obergeschoß nicht nach Westen und Norden orientiert werden (siehe Planzeichen "Schallschutz-
maßnahmen erforderlich"). Ist eine entsprechende Grundrißgestaltung nicht möglich, darf pro Wohnung max. ein Fenster zu Aufenthalts-
räumen abweichend von Satz 1 orientiert werden, wenn dieses als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 "Schall-
dämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" ausgeführt wird. In diesem Fall ist eine fensterunabhängige Lüftung,
z.B. durch integrierte Lüftungseinheiten, sicherzustellen.
2. Bei der zwei- und dreigeschoßigen Bebauung nordöstlich der Er-
schließungsstraße dürfen die Aufenthaltsräume und Balkone bei allen
Geschoßen nicht auf die im Plan gekennzeichnete Seite der Gebäude

(Planzeichen "Schallschutzmaßnahmen erforderlich") orientiert werden.

3. Die Tiefgaragenrampen sind vollständig zu umhausen. Die Rampenhäuser sind innenseitig schallabsorbierend auszuführen. Die Tiefgaragentore sind unterhalb der Rampe anzubringen. Die Abluft der Entlüftungsanlage ist innerhalb der Gebäude hochzuführen und bis 0,4 m über First senkrecht nach oben abzuleiten.
4. Die Schallschutzwand muß eine Höhe von mindestens 3 m über Straßenniveau (Kaufbeurener Straße) aufweisen und ist straßenseitig hochabsorbierend auszuführen.
5. Der Kinderspielplatz im Norden ist mit dichtbepflanzten Erdwällen gegen Verkehrslärm und -abgase von der Kaufbeurener Straße zu schützen.


§ 12

Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich.

Stadt Marktöberdorf, den 15.02.1993




Weinmüller

1. Bürgermeister