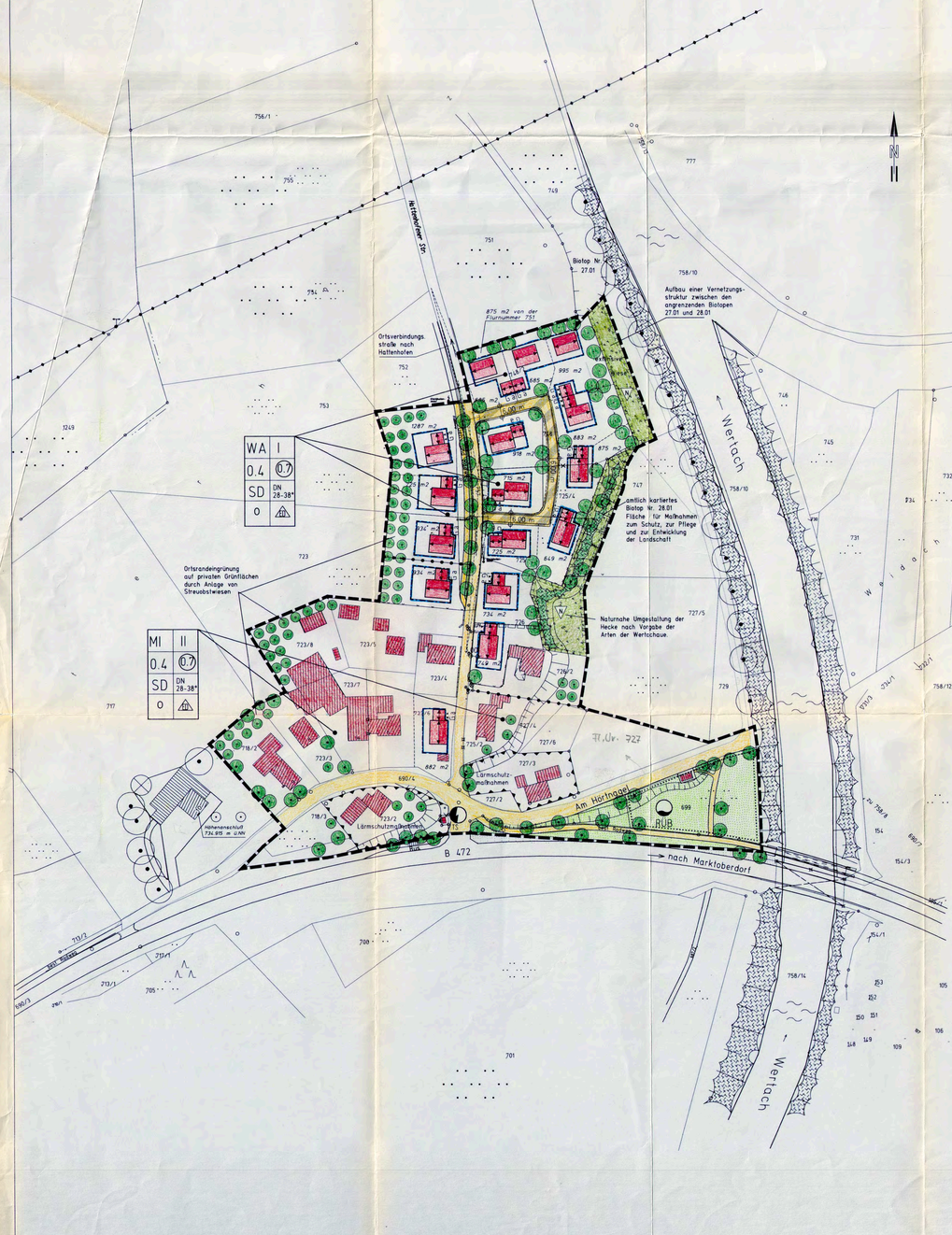


A. ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- I Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze (Erdgeschoß, Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich)
- II Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze (Erdgeschoß, 1. Obergeschoß)
- 0,4 Grundflächenzahl höchstzulässig
- (0,7) Geschoßflächenzahl höchstzulässig

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- o Offene Bauweise
- a nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzungen

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie
- freizuhaltendes Sichtdreieck

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Bestehender Baum zu erhalten Nadel-, Laub-, Obstbaum
- Bäume I und II Ordnung bzw. Obstbäume. Zu pflanzen nach Maßangabe der Pflanzenauswahl.

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- W Extensive Wiese mit Pflegegebot zur Entwicklung eines Halbtrockenrasens als Vernetzungsstruktur zwischen den angrenzenden Biotopen (27.01 und 28.01) siehe Ziff. 11.1
- V Naturnahe Umgestaltung des Biotops 28.01 durch Pflegegebot, siehe Ziff. 11.2

SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- DN 28-38° zulässige Dachneigung
- Firstrichtungen
- SD Satteldach
- 10,00m Maßzahlen
- Ga Garagen
- Leitungsrecht auf Privatgrund
- Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm an den Gebäuden ; gemäß § 12.2 erforderlich

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grunstucksgrenzen
- Grenzpunkt (amtl. Koordinaten)
- Grenzpunkt (digitalisiert)
- 363 Flurnummern
- bestehende Gebäude
- Grünland, Wiese
- 760 m2 Grundstücksgröße neu
- Freileitung

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der geltenden Fassung, in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB Maßnahmengesetz, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BAYBO) 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 (§ 1, Abs.1 und 2, § 2, Abs.1 und 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch - BauGB Maßnahmen G) nach ordnungsgemäßer Durchführung des Verfahrens, genehmigt durch das Landratsamt Ostallgäu mit Bescheid vom _____ Nr. _____ folgenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Gebiet "Am Hörtnagel" als

SATZUNG

C. 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) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 25.03.1998

§ 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 (BGl. BI.IS. 133)
- Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 Abs.1 und 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 27.01.1990 (BGl. BI.IS. 133)
- Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Ziff. 20 BauGB.

§ 3. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 BauGB, 16 Abs. 2 BauNVO

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschoße, der Grund- und Geschoßflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

§ 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- bzw. Doppelhäuser 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 Hauptkörpers zu erstellen. Die Traufseite muß mind. 10% länger sein als die Breite der Giebelseite.

5.5 Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachpfannen in zu verwenden, Dachrinnenverblendungen sind verboten.

5.6 Bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschossen wird ein Kniestock in Höhe von 0.35 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 0,8 m2 bis 1,2 m 2.

5.8 Quergebel und Zwerchgebel sind zulässig, sofern die Traufe nicht über der Traufhöhe des Hauptdaches liegt. Der Quergiebel muß sich in Größe, Form und Dachneigung in das Hauptgebäude einfügen. Die Gesamtbreite des Quergebels wird auf 1/3 der Gebäudelänge beschränkt.
Die Quergebel müssen einen Abstand von mind. 3.00 m zur Gebäudeecke einhalten.

5.9. 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.

5.10 Dachflächen sind rechteckig auszubilden.

5.11 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 Nachbargrundstücks vorliegt.

5.12 Die Oberkante Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschoßes darf in der Hausmitte höchstens 0.40 m über der davorliegenden Erschließungsstraße liegen.

5.13 Bei der Außengestaltung sind nur zulässig.
a) Verputzmauerwerk mit lichtem Anstrich und Bauteile aus Holz, farbige Anstriche sind als Ausnahme nur dann zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
Alle verwendeten Wandverkleidungen müssen den Ansprüchen des landschaftsgebundenen Bauens entsprechen und in gestalterischer Hinsicht Holz und Putz gleichgestellt sein.

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

6.1 Alle Stellplätze, 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.
Falls es vom Geländezuschnitt nicht möglich ist, ein Satteldach zu erstellen, wird ein Flachdach mit Begrünung zugelassen.

6.4 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind als Grenzgaragen lt. Art. 7 Abs. 4 BayBO zu errichten. Die Grenzgaragen müssen einheitlich zusammengebaut werden. Vorderfronten (zur öffentlichen Verkehrsfläche gewandt) und Dachdeckung sowie Trauf- und Firsthöhen müssen einheitlich ausgeführt werden.

§ 7. Freiflächengestaltung/Einfriedungen
§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 u. § 11 BayBO

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 Einfriedungen an öffentliche 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, auch durchsichtige Holzzäune bis zu 0,8 m Höhe zulässig.

7.4 Die Abfallbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in ummauerten Mülboxen, die gestalterisch in die Einfriedung einzubeziehen sind, untergebracht werden.

7.5 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.

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

7.7 Bauherren im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets sind verpflichtet, anfallendes Schichtenwasser und Drainagen zu fassen und, soweit technisch möglich, in die, von der Stadt Marktoberdorf verlegte Transportleitung einzuleiten.

§ 8. 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. Ausnahme bilden hochstämmige Bäume mit Kronenansatz über 2,5 m.

§ 9. Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB

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

§ 10. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB Art. 91 (1) Nr. 4 BAYBO

10.1 Auf den Einzelgrundstücken ist mindestens ein Baum I. Ordnung bzw. zwei Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis unter 13.3

§ 11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

11.1 Entwicklung eines Halbtrockenrasens durch Ausmagerung der Fläche mit folgendem Pflegegebot in Abstimmung mit dem zuständigen Naturschutzamt:
Kein Ausbringen von Dünger. In den ersten 5 Jahren 2-malige Mahd im Juni, September mit Abfuhr des Mähgutes, danach abschnittsweise 1-malige Mahd pro jahr im September mit Abfuhr des Mähgutes.

11.2 Naturnahe Umgestaltung der Hecke (Biotop 28.01) in Abstimmung mit dem zuständigen Naturschutzamt.
Reduzierung des Fichtenanteiles auf max. 1% der gesamten Artenzusammensetzung. Verjüngung des bestehenden Strauchanteils durch abschnittsweises auf Stock setzen im Turnus von 5 Jahren. Ergänzung des Gehölzbestandes durch Zwischenpflanzung mit naturnahen Gehölzarten im oberen Böschungsbereich in Anlehnung an den Gehölzarten der Wertachaue. Erhaltung des mageren Halbtrockenrasens im unteren Böschungsbereich.

§ 12. Immissionsschutz

12.1 Die Emissionen in Form von Geruch, Lärm und Staub, die von der landwirtschaftlichen Nutzung ausgehen, soweit sie die Immissionsrichtwerte nicht überschreiten, sind zu dulden.

12.2 Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm an den Gebäuden im im Nahbereich der Straße (Fl.Nr. 732/2 und 727/3) sind erforderlich. Aufgrund der Geräuscheinwirkungen der tangierenden Hauptstraße (B 472) sind bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen (z.B. Neubauten oder Änderungsmaßnahmen, die in die Bausubstanz wesentlich eingreifen, wie Grundrißänderungen oder der Austausch von Außenbauteilen etc.) ist ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Abschnitt 5 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vom Nov. 1989 (siehe Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 23.04.1991, Nr. 8 B 10-4132 DIN 4109/B4/90), zu erbringen. Dimensionierungsgrundlage ist der Lärmpegelbereich IV nach Tabelle 8 der DIN 4109 (maßgebicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A). Ruheräume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) dürfen nicht zur Straßenseite hin orientiert werden.

§ 13. Denkmalpflege
Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen.

§ 14. HINWEISE/EMPFEHLUNGEN

14.1 Stellplätze, Zufahrten und Höfe sollen möglichst in wassergebundener Form (Splitt) ausgeführt werden.

14.2 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.

14.3 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

Die Mindestqualität der Baumpflanzung innerhalb der Sichtdreiecke wird als Hochstamm, STU 16/18 festgesetzt.

14.4 Naturnahe Gartengestaltung gelingt mit Wildrosen, Heckenrosen, Schlehen, Hainbuche, Eberesche, Eiche, Weidenarten, Holunder, Brombeerhecken, Efeu, Schlingpflanzen, Jelängerjelieber.
Zurückhaltung ist in der Verwendung von Cotoneaster, Essigbaum und immergrünen Großgehölzen sowie Thuja etc. angebracht.

14.5 Es wird gewünscht, daß die auf den Grundstücken anfallenden kompostierbaren Abfälle auf dem eigenen Grund durch Kompostierung einer Verwertung zugeführt werden.
Eine mögliche Betreuung von der Bastonne kann nur mit Nachweis eines geeigneten Kompostierplatzes erfolgen.

14.6 Sockel und geschnittene Hecken sollten auf jeden Fall vermieden bzw. ausgeschlossen werden.
Sollten Sockel notwendig sein, dürfen diese eine Höhe von 15 cm nicht überschreiten.

§ 15. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Marktoberdorf, den 07.09.1998

D. VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 13.03.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 08.05.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Marktoberdorf, den 20.05.1995 _____ 1. Bgm. (Weinmüller)

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 10. Juli 1981

Marktoberdorf, den 20.05.1995 _____ Stadtbaumeister (Sauer)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.12.1997 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 23.12.97 bis 23.01.98 öffentlich ausgelegt.

Marktoberdorf, den 30.01.1998 _____ 1. Bgm. (Weinmüller)

Die Stadt Marktoberdorf hat mit Beschluß des Stadtrats vom 25.03. 1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 25.03.1998 als Satzung beschlossen.

Marktoberdorf, den 30.03.1998 _____ 1. Bgm. (Weinmüller)

Der Bebauungsplan wurde am 01.09.98 vom Landratsamt Ostallgäu gem. 10 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung wurde mit Schreiben des Landratsamtes vom 31.08.98 erteilt.

Marktoberdorf, den 21.09.98 _____ Landratsamt Ostallgäu Oberregierungsrat

Bestätigung der Durchführung des Genehmigungsverfahrens.

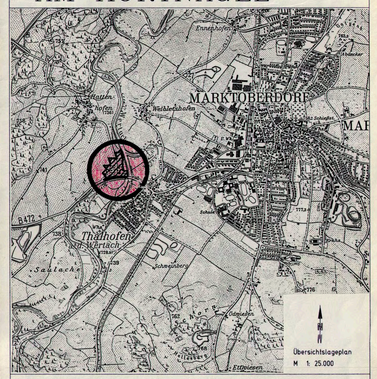
Marktoberdorf, den 25.08.1998 _____ 1. Bgm. (Weinmüller)

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde am 07.09.98 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Marktoberdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsvorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Marktoberdorf, den 08.09.1998 _____ 1. Bgm. (Weinmüller)

STADT MARKTOBERDORF
LANDKREIS OSTALLGÄU

BEBAUUNGSPLAN NR: 21
"AM HÖRTNAGEL"



PLANBEZEICHNUNG: ENTWURF

PLANUNGSBÜRO ZETTLER – AALTO & PARTNER
FREIRAUM- UND ORTSPLANUNG
87700 MEMMINGEN BAHNHOFSTR 20, TEL 08331-12027
FAX: 08331-47110

Projekt: 537
Planstand: 3.0.01
MAßSTAB 1:1000