

Stadt Marktoberdorf
-Stadtbauamt-
Eberle-Kögl-Str. 11, II. Stock
8952 Marktoberdorf
Tel. 08342/2023

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 29

" Im Gewend "

in Marktoberdorf, Landkreis Ostallgäu

Der Bebauungsplan Nr. 29 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch den Mühlsteig bzw. die Goethestraße
Im Osten: Durch die Staatsstraße 2008 bzw. die Ettwieser Straße
Im Süden: Durch die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1775-1868-1822-
1822/2-1823-1826-1838/1 der Gemarkung Marktoberdorf
und die Fl.Nr. 316 der Gemarkung Thalhofen.
Im Westen: Durch die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 312/4-311/3-311/2-
310/2-309/2-212-209-208-206/2 der Gemarkung Thalhofen.

Entwurfsverfasser:
Stadtbauamt Marktoberdorf
in Zusammenarbeit mit der
Planungsgemeinschaft Zett-
ler/Aalto, Büro für Frei-
raum und Ortsplanung,
8942 Otto-beuren-Stephansried

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem von der Regierung von Schwaben mit Bescheid vom 22.01.1984 unter 420-4621/286.2 genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt, der am 11.04.1985 rechtswirksam wurde. Er stimmt mit den dort vorgenommenen Ausweisungen überein.

1.2 Bebauungsplan

Der Rat der Stadt Marktoberdorf hat mit Beschluß vom 28.02.1983/09.05.1983 und 12.12.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Notwendigkeit für diesen Beschluß ergab sich aus der Tatsache, daß Marktoberdorf schon zu dieser Zeit über keinen Bauplatz im Zentralort mehr verfügte und gerade hier eine ausgesprochen große Wohnungsnot herrscht. Unterstrichen wird diese Wohnungsnot durch die Tatsache, daß bei der Stadt Marktoberdorf z.Zt. 290 Bewerbungen für einen Bauplatz vorliegen.

Die durch das novellierte Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.05.1976 in Kraft getreten, vorgeschriebene Bürgerbeteiligung, hat am 27.07.1983 um 19.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses stattgefunden. Das Bauamt hatte für diese vorgezogene Bürgerbeteiligung 3 Varianten einer möglichen Bebauung ausgearbeitet, die von den 26 anwesenden Interessenten bzw. Grundstücksbesitzern rege diskutiert worden sind. Das Ergebnis dieser vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde in einer Niederschrift festgehalten.

1.3 Landesentwicklungsprogramm

Die Stadt Marktoberdorf ist nach der Verordnung über den Teilabschnitt "Bestimmung der zentralen Orte" des Landesentwicklungsprogrammes vom 03.08.1973 zum Mittelzentrum bestimmt worden. Nach dem Entwurf des Landesentwicklungsprogrammes, Teil C I überfachliche Ziele Nr. 4.3.1 liegt

Die Stadt Marktoberdorf an der überregionalen Entwicklungsachse Baden-Württemberg-Kempten-Rosenheim. Zudem endet hier nach dem Entwurf des LEP die überregionale Achse Donauwörth-Augsburg-Marktoberdorf (Achsenverlauf entlang der Bahnlinien 970 und 971).

Marktoberdorf gehört nach der raumstrukturellen Gliederung des LEP, Teil A, Abschnitt II Nr. 3 zum ländlichen Raum. Als Mittelzentrum umfaßt die Stadt Marktoberdorf einen Mittelbereich mit insgesamt 31.000 Einwohnern. Der Mittelbereich Marktoberdorf gehört nach den Strukturdaten zur Gruppe 3, die den Bundesdurchschnitt unterschreitet. Der Mittelbereich Marktoberdorf ist mit dem östlichen Teil in das oberbayerisch-schwäbische Fördergebiet im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" des Bundes und der Länder aufgenommen worden.

1.4 Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

- 1.4.1 §§ 1 ff des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl.I.S. 2256, ber. S 3617), zuletzt geändert durch G vom 06.07.1979 (BGBl. IS. 949)
- 1.4.2 Baunutzungsverordnung. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO- i.d.F. der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl.I.S. 1763).
- 1.4.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).
- 1.4.4 Des Artikels 91 der Bayer.Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419).
- 1.4.5 Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der derzeit gültigen Fassung.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden der Kreisstadt zwischen der Staatsstraße 2008 Marktoberdorf-Seeg im Osten und dem Schul- und Sportgelände im Westen. Es gliedert sich an die bereits bestehende Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 7, der am 09.05.1973 unter Nr. 420.xx 310/73 durch die Regierung von Schwaben genehmigt wurde an und bildet mit diesem Baugebiet eine harmonische Einheit.

Das Plangebiet ist insgesamt 39,5206 ha groß. Die Nutzung dieser Fläche ist wie folgt vorgesehen:

| | | | |
|----------|------------------------------------|---|--------|
| 27,66 ha | bebaubare Grundstücksstreifen | = | 70 % |
| 0,44 ha | Grünflächen für Kleingartenanlagen | = | 1,2 % |
| 4,35 ha | Straßenverkehrsflächen | = | 11 % |
| 0,53 ha | fußläufige Anlagen | = | 1,3 % |
| 5,75 ha | öffentliche Grünanlagen | = | 14,5 % |
| 0,79 ha | Wasserflächen | = | 2 % |

39,52 ha = 100 %

Diese Planungseinheit "Baugebiet Im Gewend" am südlichen Stadtrand von Marktoberdorf bildet eine städtebauliche Einheit.

Das Gebiet grenzt im Süden und Westen an landwirtschaftliche Nutzflächen, die am Rande der Bebauung über einen Feldweg erreichbar sind, an.

Im Osten verläuft in einem Abstand von ca. 20 - 39 m die Staatsstraße nach Seeg, diese Abstandsflächen stellen eine Pufferzone zwischen Baugebiet und Straße dar.

Im Norden wird das geplante Baugebiet durch die Goethestraße einschl. Begleitgrün von der bestehenden Bebauung getrennt. Diese Grünzone an der Goethestraße hat eine räumliche Trennfunktion nebst einer Fuß- und Radverbindungsfunktion in Ost-Westrichtung (östliche Baugebiete - Schulgelände).

Im Norden, Osten und größtenteils auch im Westen grenzt dieses Gebiet an bestehende Bebauungen an. Gegen Süden und teils im Westen stößt es an landwirtschaftliche Flächen bzw. Kiesabbaugebiete an. Letztere sind ca. 200 - 300 m entfernt. Aufgrund dieser Sachlage werden die jetzt geplanten Wohnbaugebiete in diesen Bereichen nicht als reines, sondern vielmehr als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Entfernung des Baugebietes beträgt:

| | |
|----------------------------|----------------------|
| Zum Bahnhof | 1.400 m |
| zum Rathaus | 1.500 m |
| zur Grundschule | 1.600 m |
| zum Kindergarten | 900 m |
| zu weiterführenden Schulen | 800 m |
| zu den Kirchen | 1.100 m bzw. 1.400 m |
| zu den Versorgungsläden | 1.000 - 1.500 m |

Zur Deckung des täglichen Bedarfs werden Einkaufsmöglichkeiten im Kern des neuen Baugebietes neu geschaffen.

3. Topografische, geologische und hydrologische Verhältnisse

Das Gelände ist als fast eben anzusehen. Es fällt von Ost nach West um ca. 1.0 m und von Süd nach Nord um ca. 1.50 m. Die Höhenlage liegt bei 732 m über NN.

Das geologische Profil sieht wie folgt aus:

| | |
|--------------------|---------------------------|
| Humusdecke | ca. 30 cm |
| Kies | bis 15 cm Durchmesser |
| und etwas Sand | bis ca. 4,50 m |
| darunter | |
| Kies | bis ca. 20 cm Durchmesser |
| Schotter und Sand. | |

Das Grundwasser steht bei ca. 8.0 - 9,60 m unter Gelände an. Die Notwendigkeit von Abdichtungen gegen drückendes Wasser wird kaum gegeben sein. Sollten Drainagen gewünscht und angelegt werden, so sind diese in Schluckschächten auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Ebenso muß das unverschmutzte Regenwasser grundsätzlich auf dem Grundstück versickert werden.

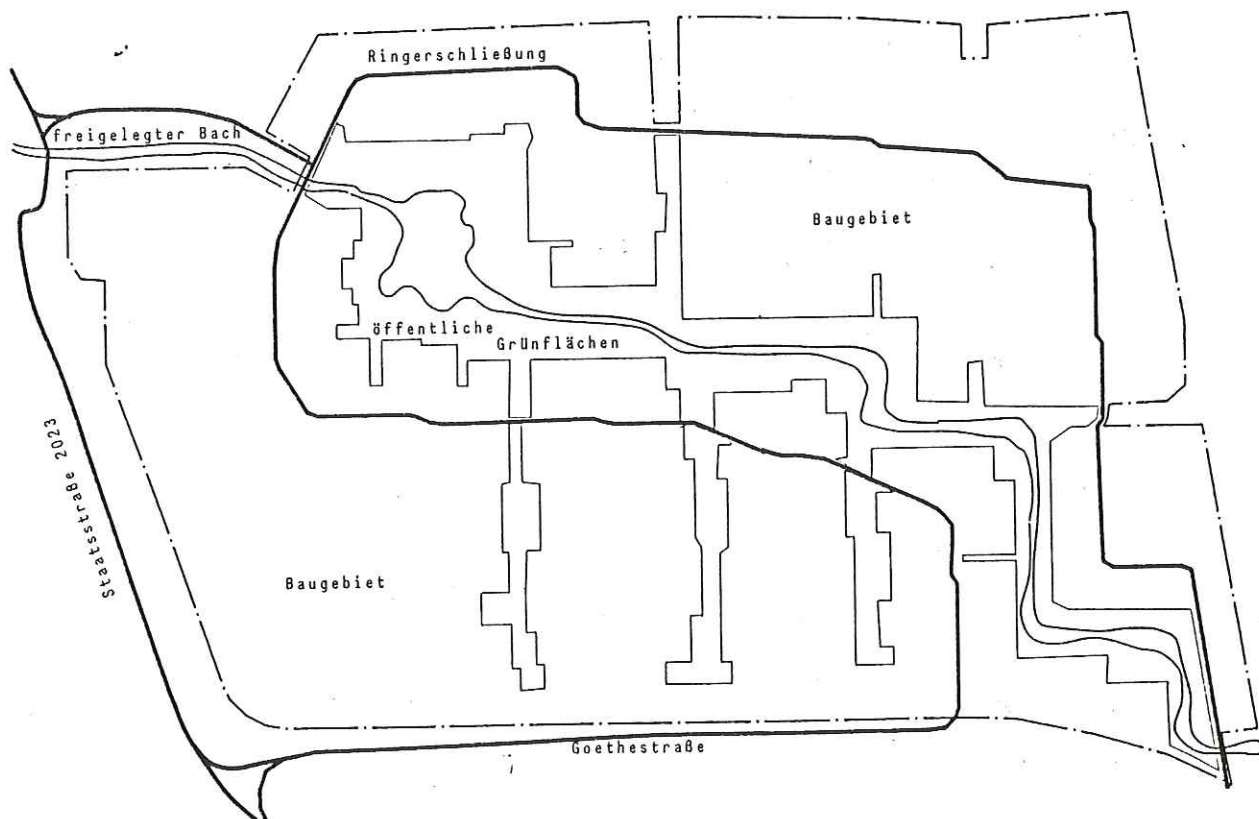
Als Entwässerungsverfahren ist für das gesamte Baugebiet das Mischsystem vorgesehen. Der vorhandene Boden ist nur so weit unbedingt notwendig zu versiegeln. Alle anderen Flächen, wie z.B. Garagenvorplätze sind so zu befestigen, daß Regenwasser noch in den Untergrund einsickern kann.

Im gesamten Planungsgebiet gibt es weder einen Bestand an Gebäuden noch an Bäumen. Ökologisch wertvolle Flächen sind auch nicht vorhanden.

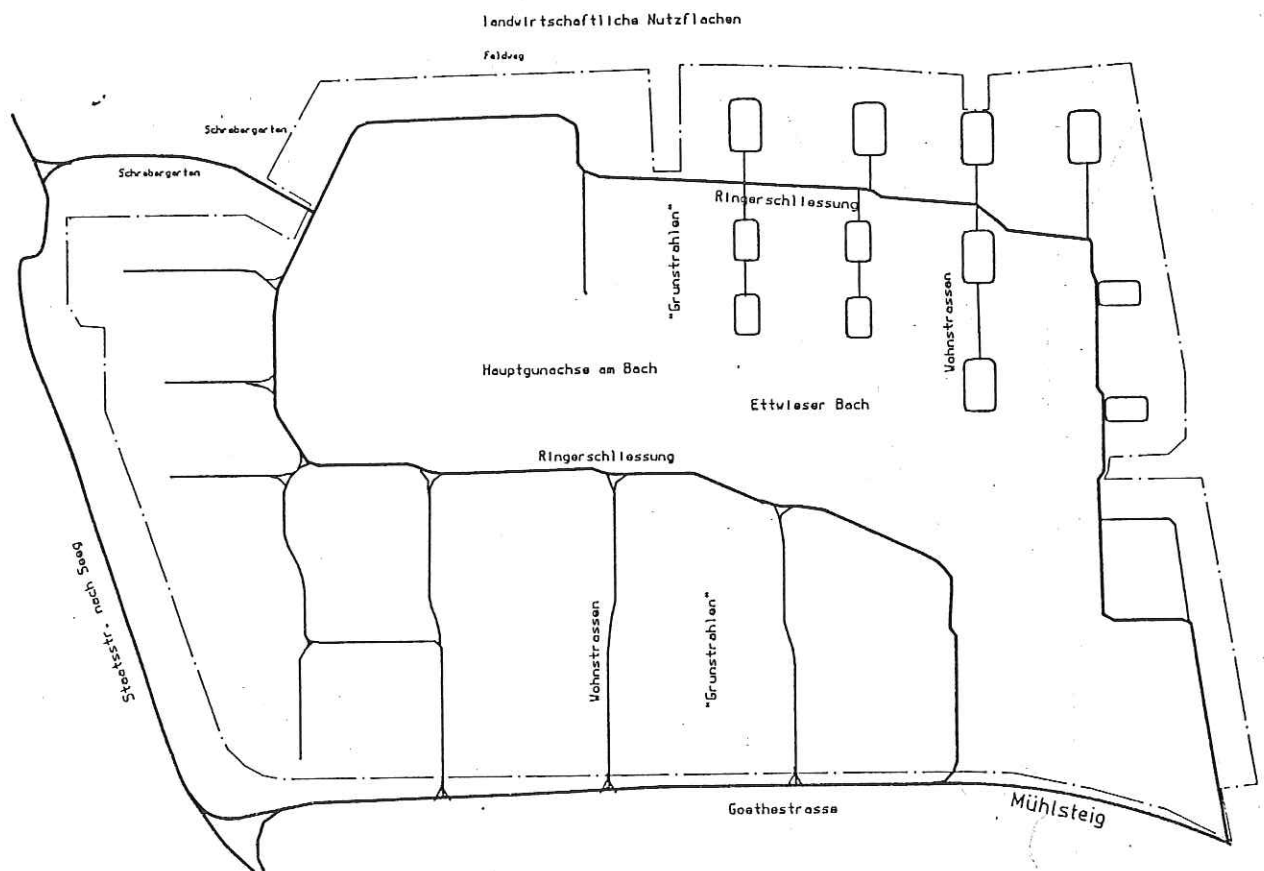
4. Planung

Die Planungskonzeption stellt ein sich zu der Hauptgrünachse am Bach konzentrierendes System von bebauten Flächen mit den internen Wohnstraßen und den dazwischen liegenden "Grünstrahlen" dar.

Die Hapterschließung wird durch die Ringerschließungsschleife gebildet (s. Skizze 1). Der südliche Teil des geplanten Baugebietes kann getrennt von der Staatsstraße 2008 aus erreicht werden, ohne die Wohnstraßen in dem nördlichen Teil zu durchfahren.



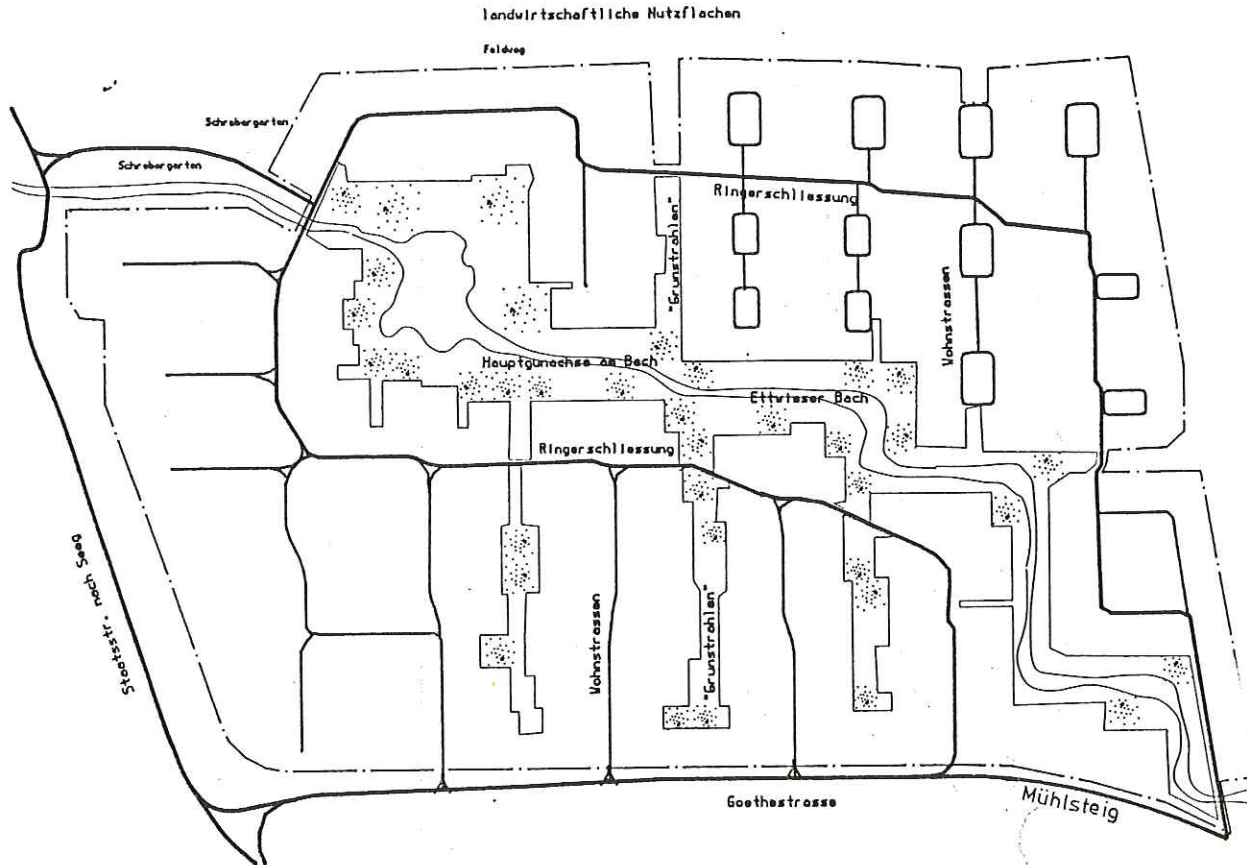
Von dieser Ringschleife verzweigen sich die Wohnstraßen strahlenartig in die einzelnen Parzellen (s. Skizze 2).



Skizze 2

In den Bereichen, wo eine verdichtete Bauweise geplant ist (um die Hauptgrünachse am Bach herum, sowie nördlich davon) werden Einzelgrundstücke "doppelt erschlossen":

- 1. Durch die Wohnstraßen als "verkehrsberuhigte Zone".
- 2. Durch die zwischen den einzelnen Parzellen liegenden "Grünstrahlen" auf der Seite der Wohngärten. Diese "Grünstrahlen" stellen eine Grün- und Fußverbindung zu der Hauptgrünachse am Bach dar; weiterhin über die Hauptgrünachse in die freie Landschaft bzw. zum Schulgelände (s. Skizze 3)



Skizze 3

Einen Leitgedanken in der städtebaulichen, sowie in der Grünflächenplanung stellt der Ettwieser Bach, um den sich die Hauptgrünachse und das gesamte Baugebiet gruppiert, dar. Der bislang verrohrte Bach wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen für das geplante Baugebiet entrohrt und großzügig zu einem Gebilde von ausgedehnten (z.T. aufgestauten) Wasserflächen, sowie schmälere Fließwasserabschnitten gestaltet, um das sich weiträumige Erholungs-, Spiel- und für ein versiegeltes Baugebiet wichtige sowohl klimatische, als auch ökologische Ausgleichsflächen gestalten.

Freiflächensystem/Funktionen

Entsprechend der räumlichen Struktur des Freiflächensystems verteilen sich hierarchisch die "Grünfunktionen".

Die Hauptgrünachse am Bach nimmt folgende Funktionen auf:

- Erholungs- und Freizeitfunktionen (Feierabend- und Wochenenderholung); wobei die Attraktivität der Flächen durch die Erlebarkeit des Wassers,

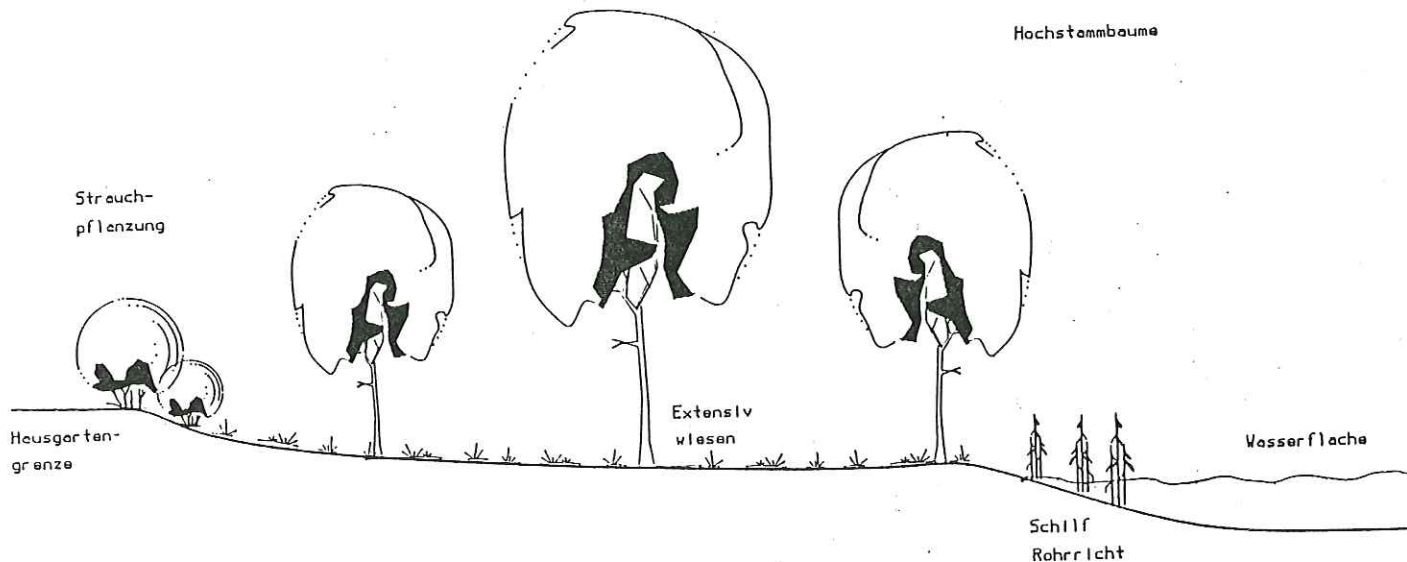
(stehend oder fließend), durch das bachbegleitende Wegesystem mit Überquerungen (3 Brücken) und durch die vielfältige Vegetation am Wasser erhöht wird. Bezugspunkte können in detaillierten Planungen gebildet werden durch Sitz- und Spielplätze (Grillplatz, Jugend- und Erwachsenenspiele, wie z.B. Schach, Boccia bzw. Eisstockschießen etc.).

- Kinderspieleinrichtungen für Kinder von 6 - 12 Jahren sollen hier an 2 Stellen untergebracht werden.

Die "Grünstrahlen" zwischen den einzelnen Wohnstraßen bieten Möglichkeiten zu:

- Kommunikation innerhalb der einzelnen Parzellen
- Kleinkinderspiel (bis 6 Jahre)
- Bolzen, Federballspielen etc.
- "Gartenexperimentationen" wie z.B. sukzessive Entwicklung verschiedener Wildblumenwiesen, Erziehung von verschiedenen Obstgehölzen etc.
- Vor allem nehmen diese Flächen die Funktion einer Grün- und Fußverbindung zwischen den einzelnen Parzellen des Baugebietes auf, ohne von einer ständigen Gefahrenquelle durch den Autoverkehr begleitet zu sein.

Die Begrünungsmaßnahmen im Bereich der Hauptgrünachse am Bach gliedert sich funktionell in drei Kategorien (s. Skizze 4):



Skizze

Außen: Eingrünung der anliegenden Grundstücke mit niederen und hohen (abgestuft von 1 - 4 m) Strauchpflanzungen, Artenlistenauszug:

- Hartriegel
- Liguster
- Strauch- und Wildrosen
- Kreuzdorn
- Zwergpurpurweide
- Waldrebe
- Brombeere

Am Wasser: mittelhohe Strauchgruppen mit mittelhohen Bäumen an Fließwasserstrecken (auf Böschungen), Artenlistenauszug:

- Wasserschneeball
- Heckenkirsche
- Purpurweide
- Zwergpurpurweide
- Bochsdom
- Brombeere
- Schwarzerle
- Grünerle
- Bruchweide
- Silberweide

Am stehenden Wasser: (ausgeweitete Wasserflächen z.T. gestaut)

- Schilfzonen, Röhricht
- Irisgürtel an Uferlinie
- Binsen, Seerosen und Mummeln

Die flächigen Bereiche dazwischen: werden als Extensivwiesenflächen (z.T. niedere Flächen am Wasser als Feuchtwiesen) gestaltet und durch hohe Einzelbäume bzw. Baumgruppen aufgelockert, Artenlistenauszug:

- Bergahorn
- Sommerlinde
- Esche
- Silberweide
- Sandbirke

"Grünstrahlen" die sich von der Hauptgrünachse abzweigen, erhalten eine Wiesenansaat, sowie Reihen- und Gruppenpflanzungen mit Obstgehölzen (Apfel, Zwetschge, Birne, Sauerkirsche) an Wegkreuzungen z.T. Großbäume wie vor.

Die Strauchpflanzungen am Rande dieser öffentlichen Grünzüge sollen auf Seite der Hausgärten erfolgen.

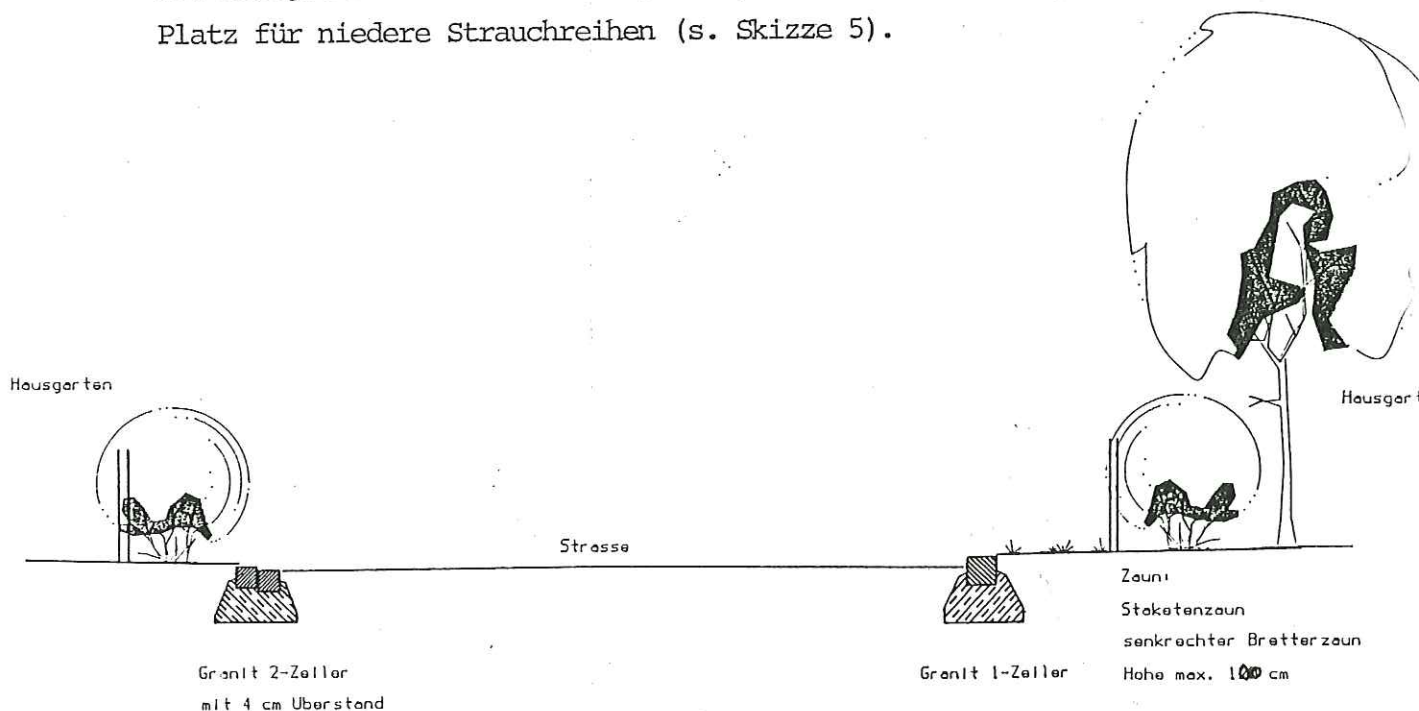
Als Einfriedung gartenseitig wird ein grün-plastikummantelter Maschendrahtzaun max. 0,80 m hoch gewählt, der langfristig von den Strauchpflanzungen eingewachsen werden soll.

Straßenraumgestaltung

a) Ringstraße

Die Ringerschließungsstraße stellt eine Sammelstraße für das gesamte Neubaugebiet dar. Der Ausbau soll mit einer Profilbreite von ca. 6 m erfolgen, begleitet von einem einseitigen Gehweg in ca. 1,5 m Breite. Die Straßenrandbegrenzungen gestalten sich durch eine "Homburger Kante" (Granit-2-Zeiler) als wasserführende Rinne bzw. durch einen Granit-1-Zeiler bei einseitigem Gefälle. Zwischen Fahrbereichen und Hoffflächen bzw. Flächen für ruhenden Verkehr ist eine Granit-3-Zeiler-Mulde (bzw. 3-Zeiler-Streifen ohne Entwässerungsfunktion) geplant.

Zwischen Fahrbahn- bzw. Gehwegaußenkante und Grundstücksgrenzen bleibt ein Restgrünstreifen von ca. 0,6 - 0,7 m Breite als Rasenstreifen bzw. Platz für niedere Strauchreihen (s. Skizze 5).



Skizze 5

b) Wohnstraßen/verkehrsberuhigte Zonen

Die äußere Gestalt der Bebauung wird entscheidend durch den Straßenraum bestimmt. Als Straßenraum ist der Raum zwischen den aufgehenden Gebädefassaden zu sehen, nicht nur die Straßen mit dem üblicherweise dazugehörenden Gehweg.

Außer der visuellen Erlebbarkeit des Straßenraumes spielen sich hier viele Funktionen wie z.B. Gehen-Kommen-Nachbarschaftsbegegnungen-Empfangen-Spielen-Bolzen-Autowaschen-Wochenendreisen vorbereiten usw., ab.

Verglichen mit dem Haus- und Wohngarten, der eher eine Stätte der Verborgenheit darstellt, herrschen im Straßenraum aktive Funktionen und Geselligkeit.

In diesen Wohnstraßen haben wir versucht, die sonst oft sehr stark kanalisierte Straßen, umgeben von streng angeordneten Vorgärten, Einzäunungen/Fluchten, aufzulösen in ein vermischte Verkehrsfläche, wo sich solche Funktionen wie vorhin erwähnt, überlappen.

Die Wohnstraßen im nördlichen Teil des Neubaugebietes sollen in sich einheitlich (Wahl des Belages, der Pflanzenarten, der räumlichen Elementstrukturen) jedoch untereinander verschieden gestaltet werden, um bestimmte Identifikationsmerkmale für die jeweiligen Parzellen zu setzen.

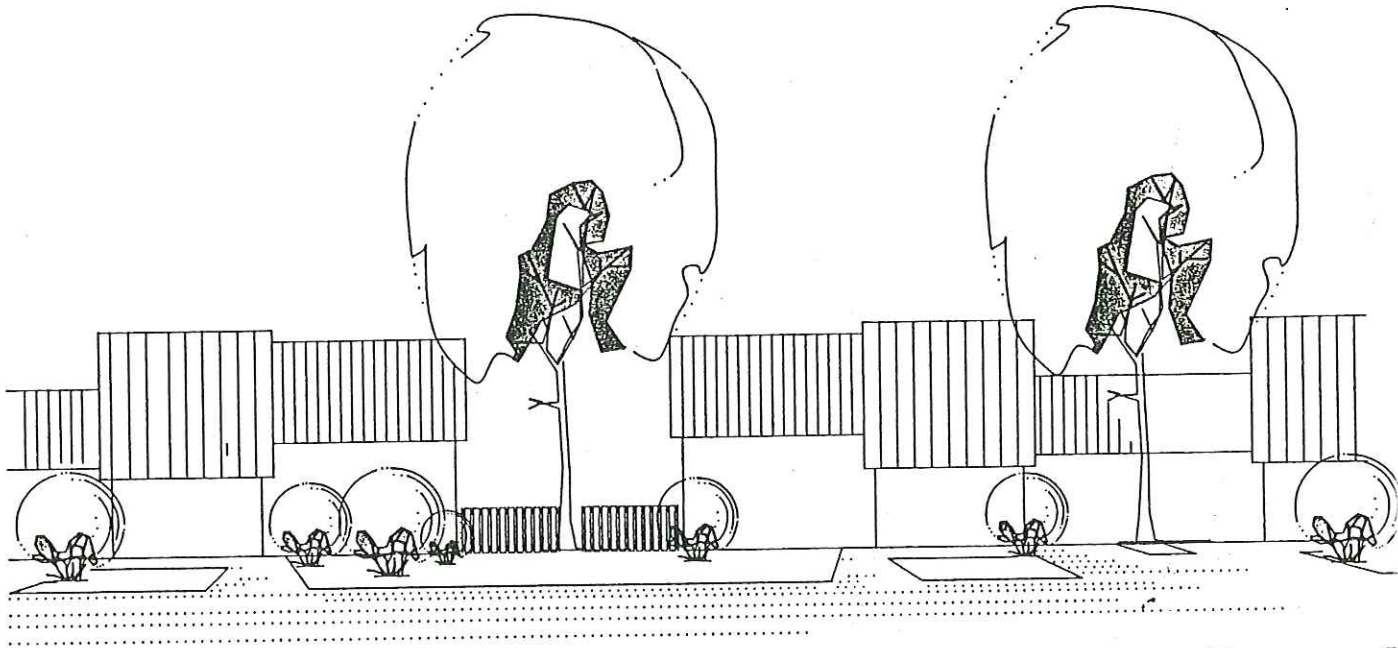
Solche Merkmale können sein z.B. Farbe und Folge des Belages, Hauptbaumarten, auf bestimmte Arten beschränkte Strauch-Begleitpflanzungen, sowie markante Ausweisungen des Straßenraumes ("platzartig") im Bereich der Kreuzungen von Fahrwegen bzw. Fahr- und Fußwegen.

Aus Kostengründen wir als Belag eine Kombination von rechtwinkligem Betonsteinpflaster (Farbe je Wohnstraßeneinheit unterschiedlich) und Asphalt mit farblich abgestimmtem Vorsatz gewählt. Auf jeglich überhöhte Fahrbahn-Einfassung sollte verzichtet werden, da dadurch nur die kanalisierende Wirkung der Fahrbahn, begleitet durch schnelleres Fahren, erhöht wird.

Die westliche Wohnstraße stellt eine flächensparende Lösung dar, die ganz in Pflaster gestaltet werden könnte.

Mit dem Pflastermaterial sollte grundsätzlich in Abschnitten gearbeitet werden, wo sich die Hauseingänge bzw. angebaute Garagenzufahrten direkt an die Fahrbahn anschließen. Eine Fortführung des gleichen Materials in

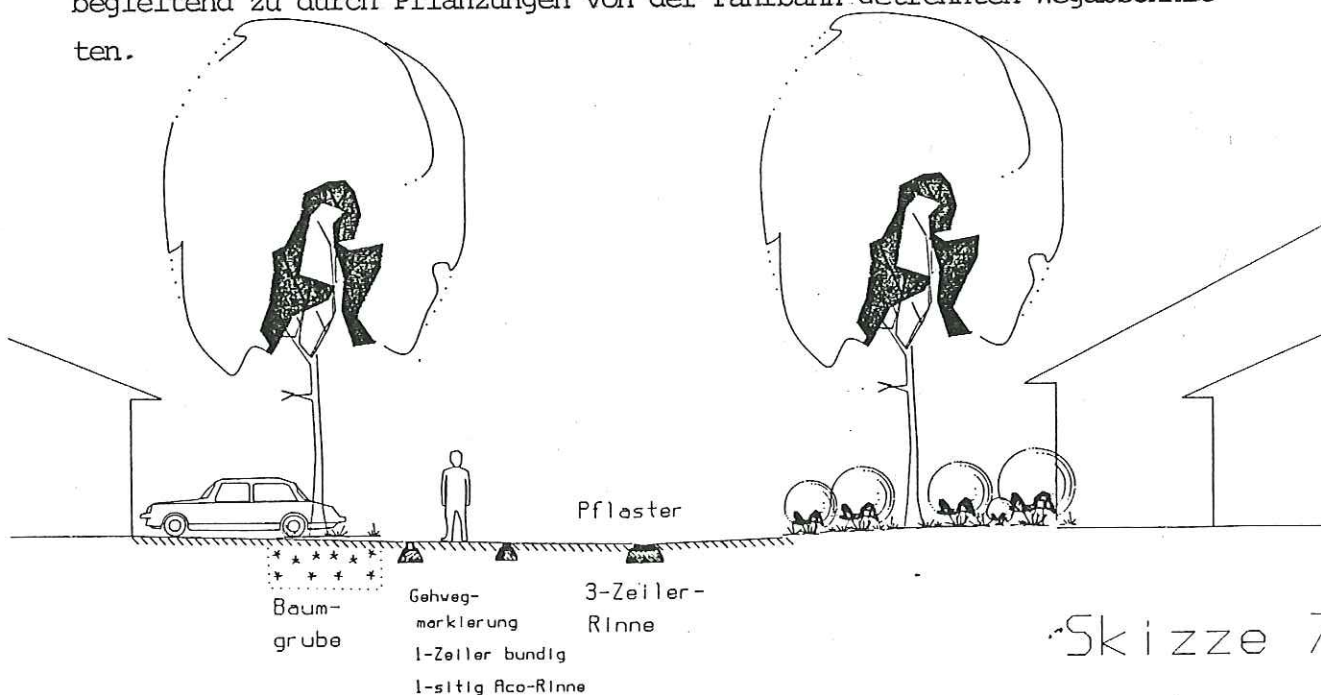
den vorgenannten Privatbereichen ist sehr wünschenswert.



Skizze 6

Die Flächenentwässerung kann auch Fahrbahnmittig erfolgen, was ein wesentlich geringere optische Trennung der Straßenraumböden bewirkt. Einfriedungen sind nur als Verbindungselemente zwischen den Baukörpern in Form von Holzzäunen mit senkrechten Latten bzw. Brettern (Höhe 90 cm) geplant. Die Farbgebung der Zäune soll in den sonstigen Holzelementen bzw. -verkleidungen am Gebäude entsprechen (s. Skizze 6 und 7).

Die Gehwegführungen wechseln innerhalb der Wohnstraße von Fahrbahn begleitend zu durch Pflanzungen von der Fahrbahn getrennten Wegabschnitten.



Skizze 7

Bei den Pflanzungen sind zugelassen:

- hohe und mittelhohe Halb- bzw. Hochstammbäume
- Strauchpflanzungen jeglicher Art, Koniferen jedoch nur einzeln bzw. in Gruppen aus einer Pflanzenart.
- Bodendecker nur als Stauden bzw. Halbsträucher oder Kletterpflanzen.
- Rasen- und Wiesenflächen

Das Erkennungsmerkmal der Stichstraßen in dem südlichen Einzelhausgebiet ist eine Abfolge von Fahrbahnbereichen mit nur 4,5 m Breite und Wendebereichen mit inneren Grüninseln auf denen jeweils 2 - 5 Großbäume vorgesehen sind. Die einseitige 3-Zeiler-Rinne aus Granit bzw. Betonpflaster dient der Entwässerung sowie als Ausweichsfläche. Die andere Fahrbahnseite soll bündig eingefasst sein.

Die Fahrbahn um die Wendepalte herum hat eine Breite von 3,5 m. In der Mitte stellt die Schotterrasen- bzw. Wiesenfläche eine Parkmöglichkeit für Besucher dar.

Die zugelassenen Einfriedungen als Holzzäune mit waagrechten oder senkrechten Brettern stehen von der Fahrbahnkante 60 - 70 cm entfernt; diese Restgrünstreifen als Schotterrasen dienen als Fußgänger-Ausweichflächen, sowie als Schneestauräume. Gesonderte Gehwege sind bei diesen Stichstraßen nicht notwendig. Ähnlich gestalten sich die Stichstraßen in dem östlichen Teil des geplanten Neubaugebietes. Die geschlossenen Wendepalten bilden sich hier jedoch teils aus den Garagenvorplätzen um ein Überdimensionieren der versiegelten Flächen zu vermeiden.

Öffentliche Parkplätze, Verkehrsgrün:

Öffentliche Parkplätze sind im gesamten Planbereich, mit Ausnahme im Vorfeld der Läden, nicht erforderlich. Jedes Wohngrundstück muß entsprechende Garagen und Stellplätze nachweisen. In den Bereichen mit dichterem Bebauung sind eigene Garagen bzw. Stellplatzhöfe vorgesehen und festgesetzt. Das im Bebauungsplan ausgewiesene Verkehrsgrün ist ein gestaltendes Element innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Hierdurch wird dokumentiert, daß eine Eingrünung von Verkehrsflächen vorgenommen werden soll.

Immissionsschutz:

Bei der städtebaulichen Planung sind Regeln für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes nach Vornorm DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau- Hinweise für die Planung; Berechnungs- und Bewertungsgrundlagen" einzuhalten. Diese Vornorm aus dem Jahre 1972 gibt Planungsrichtpegel für Baugebiete vor. Diese Planungsrichtpegel sehen vor:

a) im allgemeinen Wohngebiet

| | |
|----------|----------|
| tagsüber | 55 dB(A) |
| nachts | 40 dB(A) |

b) in reinen Wohngebieten

| | |
|----------|----------|
| tagsüber | 50 dB(A) |
| nachts | 35 dB(A) |

Das Straßenbauamt Kempten hat in den Voruntersuchungen folgende Werte ermittelt:

St 2008

| | |
|--------------------|----------------|
| Verkehrsbelastung: | 2.348 Kfz/24 h |
| PV: | 2.148 Kfz/24 h |
| GV: | 200 Kfz/24 h |
| LKW-Anteil= | 8,5 % |

$$\text{Tag: } L_{m,E} = 59.0 \text{ dB(A)} - 0,5 \text{ dB(A)} - 4.0 \text{ dB(A)} = 54.5 \text{ dB(A)}$$

$$\text{Nacht: } L_{m,E} = 53.0 \text{ dB(A)} - 0,5 \text{ dB(A)} - 4.0 \text{ dB(A)} = 48.5 \text{ dB(A)}$$

Unter Berücksichtigung dieser Aussage sieht die Stadt Marktoberdorf vor, längs der St 2008 eine vegetative Lärmschutzwand im System "Mast" zu errichten. Nach den geprüften Unterlagen kann bei einer Höhe der Schallschutzwand von 3.0 m eine Pegelminderung der Verkehrsgeräusche von 8 dB(A) erreicht werden.

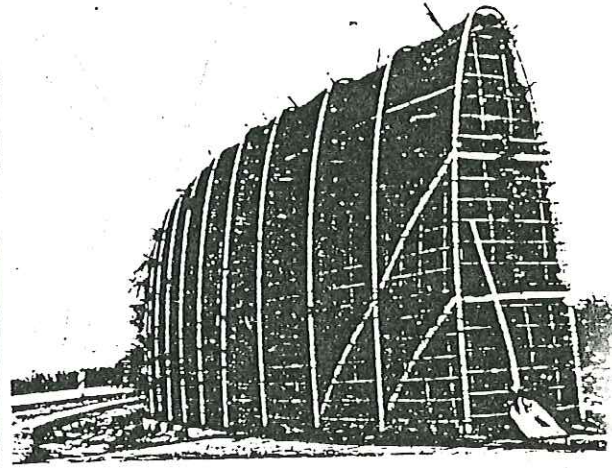
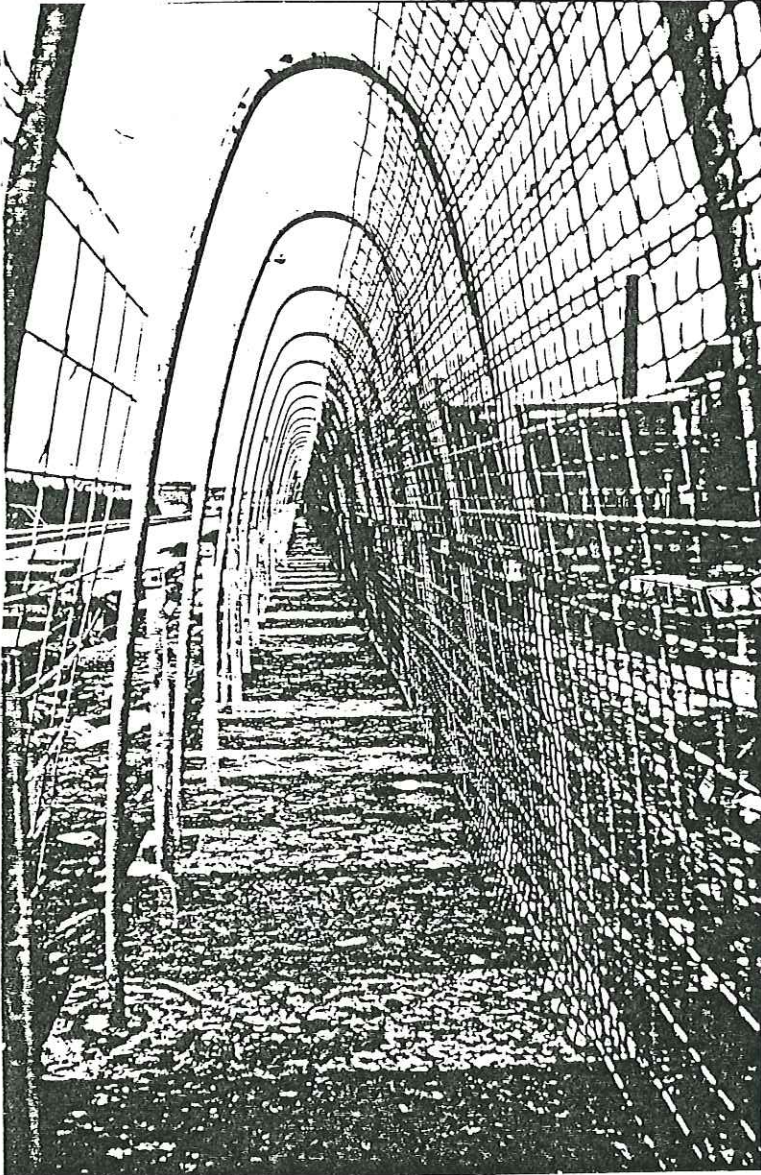


Abbildung 2: Fertiggestellte vegetative Lärmschutzwand,



Abbildung 3: Die Lärmschutzwand nach der 2. Vegetationsperiode

Der Planungsrichtpegel für ein allgemeines Wohngebiet während der Nachtzeit kann somit exakt eingehalten werden.

Es bleibt dem Bauherrn noch vorbehalten, im eigenen Interesse weitere bauliche Schallschutzvorkehrungen (z.B. Schalldämmende Fenster, Grundrißgestaltung etc.) zu treffen.

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt in Anlehnung an die bereits bestehenden benachbarten Bebauungen, im Kern als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in den Randgebieten gegen die Staatsstraße 2008 bzw. an die landwirtschaftlichen Flächen angrenzend, erfolgt die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der BauNVO (Baunutzungsverordnung). Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung sollen nicht zugelassen werden.

Angaben über Bauflächen

Das gesamte, innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet, umfaßt 39,52 ha.

Davon entfallen auf: Brutto Wohngebiet 27,66 ha

Wohnbaugrundstücksflächen

a) bebaut

Häuser:

| | | |
|------------------------|----------------------|-----------|
| Einzelhäuser I | 90 Einheiten | 1,5120 ha |
| Einzelhäuser II | 82 Einheiten | 1.3776 ha |
| Reihenhäuser II | 134 Einheiten | 1.6080 ha |
| Doppelhaus- hälften | II 66 Einheiten | 0,99 ha |

372 Einheiten 5,4876 ha

Garagen 560 Einheiten 0,8370 ha

3 - 4 geschossige Bauweise 111 Einheiten 0,2711 ha

Sammelgaragen 160 Einheiten 0,4 ha

6,9957 ha = 18 %

b) Hausgärten 20,6643 ha = 52 %

Gemeinsame Zubehörflächen

| | | |
|--------------------------------------|---------|--------|
| a) Straßenverkehrsflächen | 4,35 ha | 11 % |
| fußläufige Anlagen | 0,53 ha | 1,3 % |
| Öffentliche Grünanlagen, Spielplätze | 5,75 ha | 14,5 % |
| Wasserflächen | 0,79 ha | 2 % |
| Kleingartenanlagen | 0,44 ha | 1,2 % |

Fn - netto - Wohngebiet 27,66 ha 30 %

Fb - brutto - Wohngebiet 39,52 ha 100 %

Brutto - Grundflächen 6,9957 ha

Brutto - Geschoßflächen 11,6510 ha

$$\text{GRZ} = 69.957 : 276.600 = 0,25$$

====

$$\text{GFZ} = 116.510 : 276.600 = 0,42$$

====

Mit dieser verhältnismäßig lockeren Bebauung soll dem Wohngebiet eine besondere Wohnqualität zugestanden werden.

Flächen für den Gemeinbedarf

Im Plangebiet werden 2 Flächen für den Gemeinbedarf zur Erstellung von Trafostationen zugunsten der Vereinigten Wertachelektrizitätswerke ausgewiesen.

Bauweisen

Im Bereich des Bebauungsplanes wird ausnahmslos die offene Bauweise vorgeschrieben. Die festgesetzten Baulinien sind mit mindestens 2/3 der Hauslänge unbedingt einzuhalten. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Aus gestalterischen Gründen ist jedoch das Einrücken bzw. das Zurücktreten von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen möglich.

Garagen und Stellplätze

Der Bedarf an Garagen und Stellplätzen ist auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu erfüllen. Bei größerem Bedarf können Ausnahmen für Stellplätze in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise gestattet werden. In den Vorgärten nur, wenn für Stellplätze, Garagenzufahrten und Hauszüge nicht mehr als 50 % des Vorgartens beansprucht werden.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Die Zulassung von Nebenanlagen über 5 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird ausdrücklich versagt.

Grünflächen einschließlich Spielbereiche

Die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche erfolgt hauptsächlich längs des Baches. Hier ist geplant, den verrohrten Ettwieser Bach auf einer Länge von ca. 1.000 m als natürlichen Bach oberirdisch auszubauen. Der Gewässerausbau erfolgt unter ökologischen Gesichtspunkten. Die einzelnen Bachquerschnitte weichen voneinander stark ab. Nach erfolgtem Ausbau dient das parkähnlich gestaltete Gelände der Bevölkerung als Freizeit- und Erholungsgelände, in dem auch diverse Spiel- und Sitzplätze angelegt werden. Für die Detailgestaltung liegt beim Stadtbauamt ein Plan im Maßstab 1 : 500 auf. Das wasserrechtliche Verfahren für diese Maßnahme wurde bereits eingeleitet.

Die "Grünstrahlen" zwischen den einzelnen Wohnstraßen bieten zusätzliche Möglichkeiten zur Kommunikation der angrenzenden Bewohner, als Spielflächen für Kleinkinder und für Gartenexperimente.

Die Festsetzung bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften erfolgt mit dem Ziel, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu ordnen.

Dachaufbauten (Gauben) werden grundsätzlich nicht zugelassen, da die Anordnung von Dachaufbauten bei den vorgesehenen flachen Dachneigungen nicht den Zielvorstellungen über die Gestaltung des Bebauungsplangebietes entspricht.

Die sonstigen Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen. Durch diese Festsetzungen wird eine gewisse Harmonisierung angestrebt, da das räumliche Erscheinungsbild der Straßen durch Zäune, Hecken und Mauern etc. wesentlich beeinflusst wird.

Höhenentwicklung

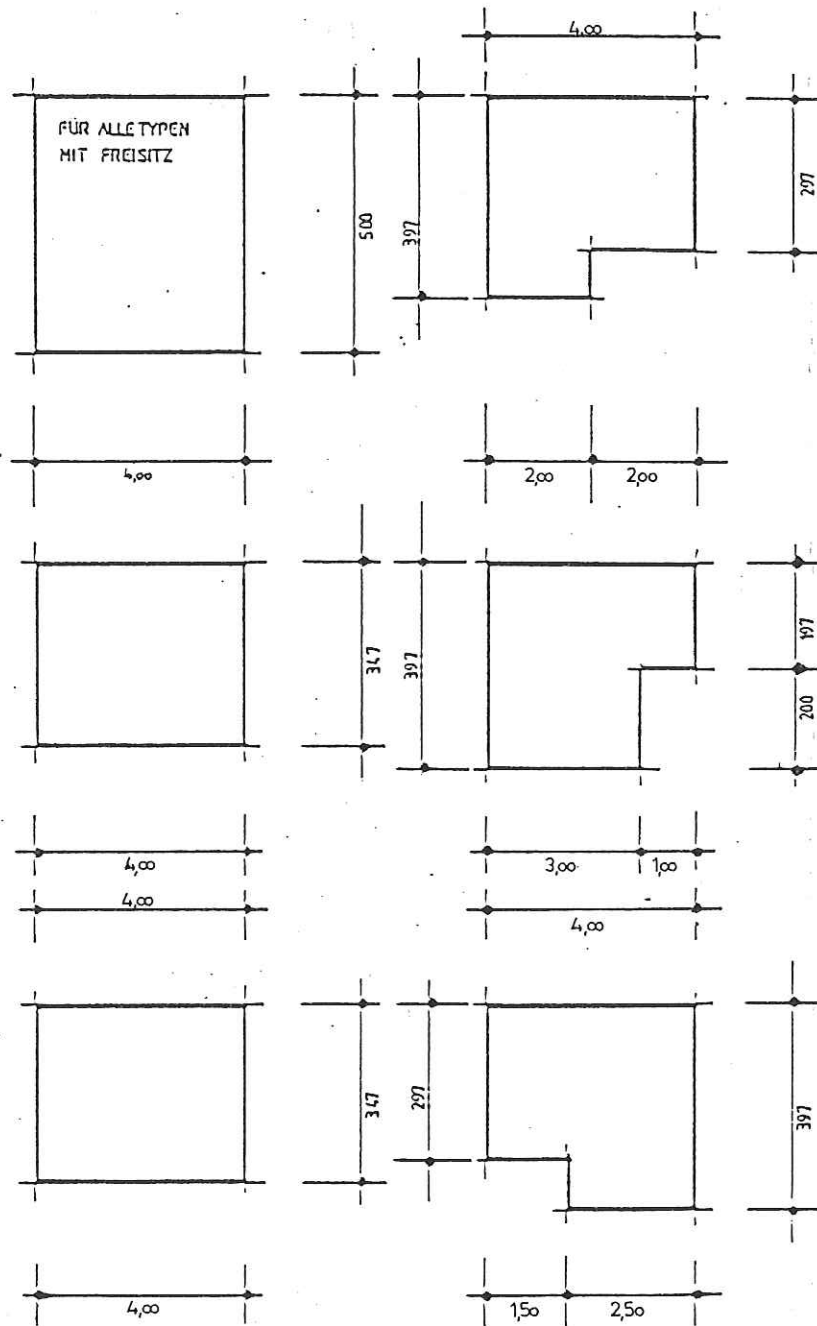
Nach § 4 Nr. 3 des Bebauungsplanteiles darf der Erdgeschoßfußboden der Wohngebäude nicht mehr als 0.40 m über Oberkante fertiger Straße liegen, bei 3- und mehrgeschoßiger Bauweise bei max. 1,20 m. Die in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren zugrunde zu legenden Bezugspunkte können dem Höhenknotenplan des Stadtbauamtes für das Gebiet des Bebauungsplanes entnommen werden.

Kleingartenanlagen

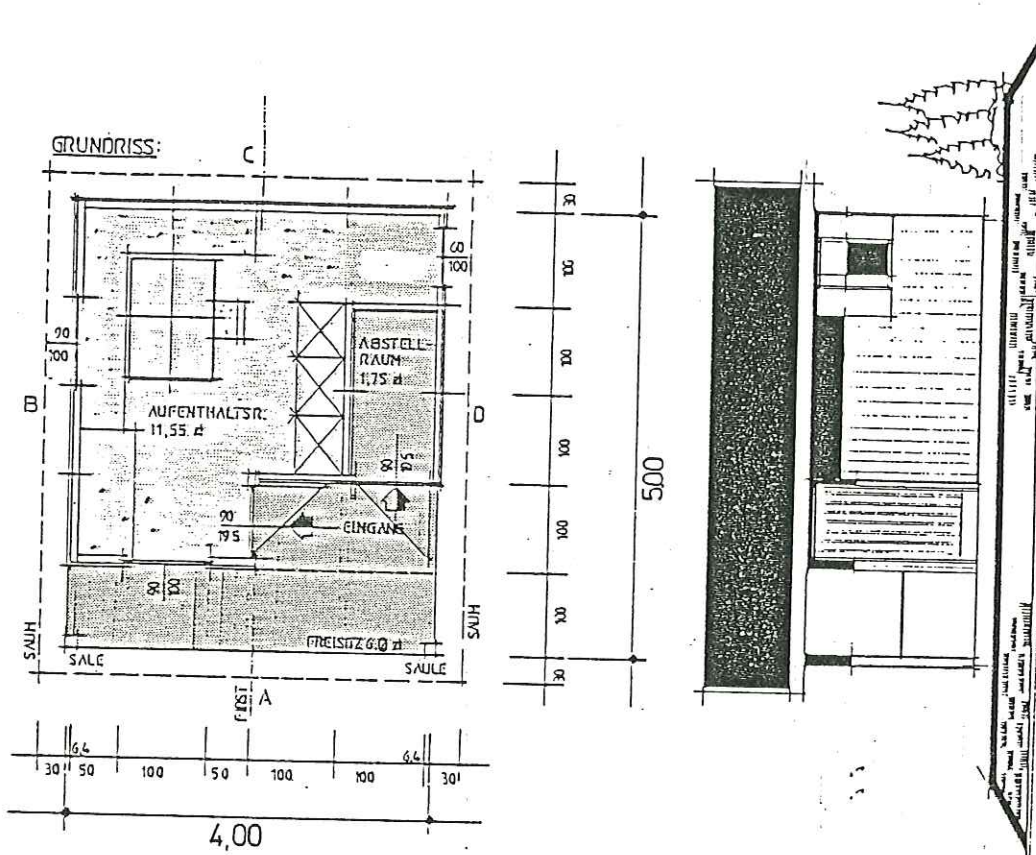
Die im südöstlichen Teil ausgewiesenen Kleingärten sollen in erster Linie den Bewohnern der Mietwohnungen zur Verfügung gestellt werden. Da nach dem Bundeskleingartengesetz eine Gartenlaube in solider Ausführung bis max. 20 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig ist, soll hierfür eine möglichst einheitliche Regelung getroffen werden.

Die Lauben müssen grundsätzlich aus Holz errichtet werden, weil Holz ein Stück Natur ist und mit dem lebenden Gestaltungselement Pflanze zu einem harmonischen Ganzen zusammenwachsen kann. Nachdem das Kleingartengelände verhältnismäßig klein ist muß auch die Auswahl von Gartenlauben-Typen möglichst begrenzt bleiben. Aus diesem Grunde werden folgende Grundrißlösungen vorgeschlagen:

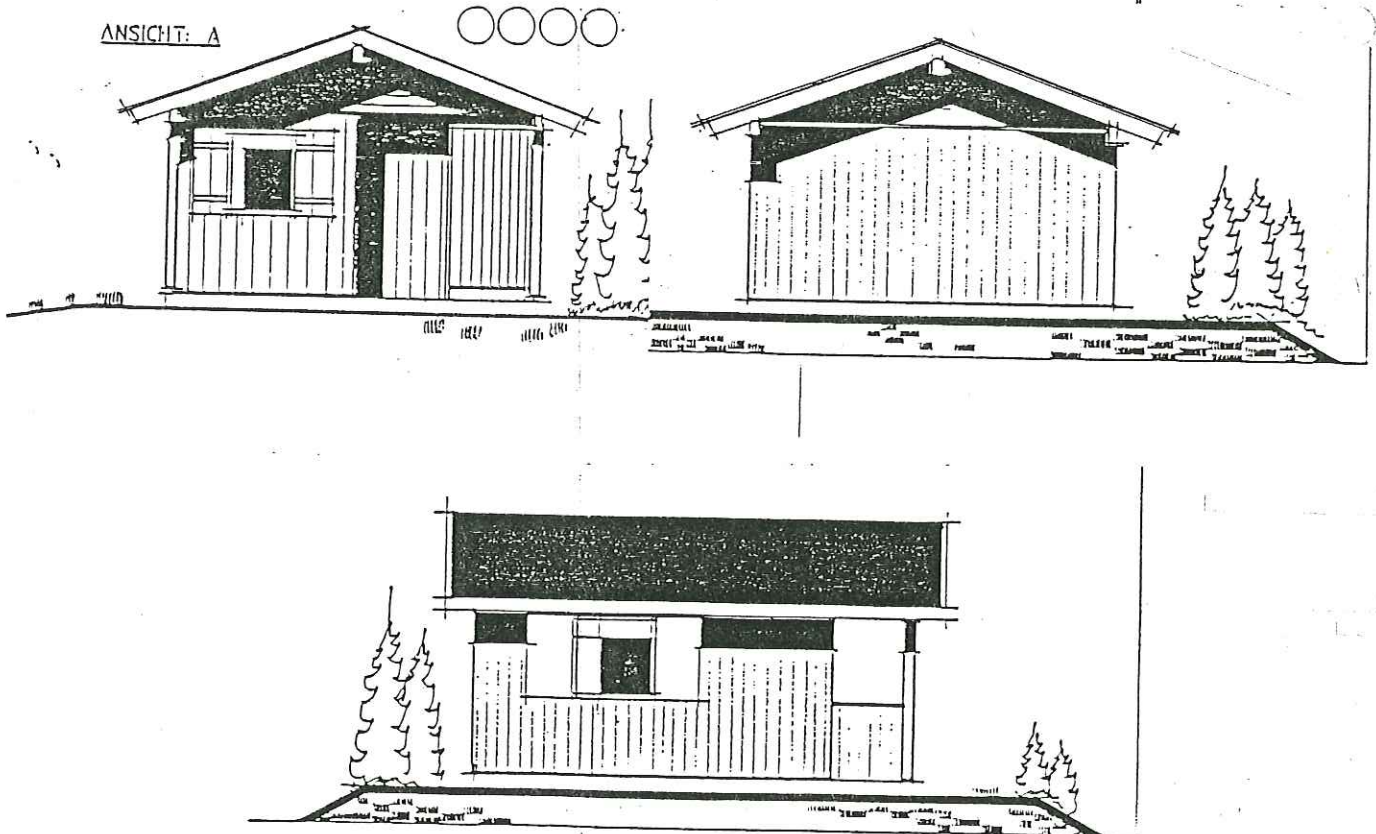
Grundriß - Übersicht



Gestaltungsmöglichkeit



ANSICHT: A



ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN

a) Abwasser

Für die Entsorgung des Neubaugebietes hat die Stadt im Jahre 1983 eine Studie durch das Ing.Büro Schlegel, München, erarbeiten lassen. Unter Zugrundelegung des GKP wurden 3 Entsorgungsmöglichkeiten untersucht. Mit Schreiben vom 26.01.1984 hat sich das Wasserwirtschaftsamt Kempten für die Entsorgung über den Stadtentlastungskanal, der die wirtschaftlichste Lösung darstellt, ausgesprochen. Im Gesamtkanalplan der Stadt Marktoberdorf aus dem Jahr 1978 waren diese Flächen bereits der hydraulischen Berechnung der Kanäle zugrunde gelegt worden. Die Vorflut, bestehend aus Stahlbetonrohren in der Nennweite (NW) von 1.000 mm, ist somit im Planungsgebiet bereits gegeben.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über die voll biologische Kläranlage der Stadt, die mit 65.000 EGW noch nicht voll ausgelastet ist. Der vorhandene Stadtentlastungskanal liegt bereits bis südlich der Goethestraße. Die Kanäle in den einzelnen neu anzulegenden Straßen werden eine Nennweite von 300 - 600 mm haben.

Unverschmutztes Regenwasser wird in diesem Baugebiet grundsätzlich versickert.

b) Wasserversorgung

In der Goethestraße liegt die Ringleitung der Stadt Marktoberdorf mit einer Nennweite von 150 mm. Das Baugebiet kann an dieser Ringleitung angeschlossen werden. Die Quellgebiete der Stadt Marktoberdorf verfügen über eine ausgebaute Kapazität von 150 l/sek.. Der derzeitige Verbrauch der Stadt Marktoberdorf beträgt ca. 75 l/sek. Die ausgebauten Hochbehälter beinhalten insgesamt 4.600 m³ und sind damit ausreichend bemessen.

c) Elektrizität

Zur Sicherung der Stromversorgung in einem ausreichend Maß werden 2 neue Trafostationen durch die Vereinigten Wertach-Elektrizitätswerke errichtet. Diese versorgt das gesamte Plangebiet mittels Kabelanschlüssen und kann auch Strom für Nachtspeicherheizungen zur Verfügung stellen.

d) Gasversorgung

Als weitere umweltfreundliche Heizmöglichkeit bietet sich in diesem Baugebiet die Gasversorgung an. Die Schwabengas-AG hat längs der Staatsstraße 2008 und längs der Goethestraße bereits ihre Hauptversorgungsleitungen liegen.

e) Antennenanlagen

Bei der Bürgeranhörung haben sich die meisten Interessenten für dieses Baugebiet dahingehend ausgesprochen, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gemeinschaftsantennen für den Rundfunk- und Fernsehempfang installiert werden sollen. Die Stadt Marktoberdorf hat mit der Deutschen Bundespost dahingehend verhandelt. Diese ist bereit, das gesamte Neubaugebiet an das Kabelnetz anzuschließen.

f) Müllbeseitigung

Der anfallende Hausmüll wird staubfrei durch den Landkreis Ostallgäu abgeführt und in der Müllverbrennungsanlage Marktoberdorf verbrannt. Für den Sonder- und Sperrmüll werden eigene Termine angesetzt.

g) Baugrund

Der Baugrund besteht aus gut tragfähigem, kiesigem Boden. Das Gelände ist grundwasserfrei.

Hinweise für bodenordnende Maßnahmen

Zur schnelleren Realisierung des Straßenbaues und der Erschließung, sowie der Anlage des Ettwieser Baches, ist ein Umlegungsverfahren unter Einbeziehung der entsprechenden Bereiche des Bebauungsplangebietes vorgesehen. Der Bebauungsplan ist Grundlage zur Realisierung der Straßenbaumaßnahmen, einschließlich Kanalisation und Wasserleitungsbau, sowie Grundlage für die Errichtung des Ettwieser Baches mit allen parkähnlichen Anlagen der Grünzonen.

Erschließungskosten - Grunderwerbskosten

Die für die Erschließung erforderlichen Straßen-, Wege- sowie Grundflächen werden durch die Stadt Marktoberdorf erworben. Es fallen an:

| | | | | |
|-----------------------|--------------------------|---|---------|--------------|
| 48.800 m ² | Straßen- und Wegeflächen | x | 3,--DM | 146.400,--DM |
| 65.400 m ² | Grün- und Wasserflächen | x | 3,--DM | 196.200,--DM |
| 4.400 m ² | Kleingartenflächen | x | 20,--DM | 88.000,--DM |
| Grunderwerbskosten | | | | 430.600,--DM |

Herstellungskosten für Straßen, Gehwege, fußläufige Anlagen

| | | | | |
|-----------------------|--------------------|---|-----------|----------------|
| 30.800 m ² | Straßenflächen | x | 135,50 DM | 4.173.400,--DM |
| 12.700 m ² | Gehwege | x | 85,50 DM | 1.085.850,--DM |
| 5.400 m ² | fußläufige Anlagen | x | 72,-- DM | 381.600,--DM |
| Straßenbaukosten | | | | 5.640.850,--DM |

Grünanlagen, Wasserflächen, Bepflanzung

| | | | | |
|-----------------------|---------------------------------|---|----------|----------------|
| 57.500 m ² | Grünanlagen | x | 16,50 DM | 948.750,--DM |
| 7.900 m ² | Wasserflächen mit Befestigungen | x | 78,-- DM | 616.200,--DM |
| 4.400 m ² | Kleingartenanlagen | x | 35,-- DM | 154.000,--DM |
| Grünanlagen | | | | 1.718.950,--DM |

Straßenbeleuchtungseinrichtungen

| | | | | |
|----------------------------------|-----------------------|---|-----------|--------------|
| 6.000 lfm | Kabelgraben mit Kabel | x | 36,50 DM | 219.000,--DM |
| 120 Stück | Leuchten mit Mast | x | 780,-- DM | 93.600,--DM |
| Straßenbeleuchtungseinrichtungen | | | | 312.600,--DM |

Schallschutzmaßnahmen

| | | | | |
|---------------------------|--|---|------------|--------------|
| Vegetative Lärmschutzwand | 3.0 m Höhe mit Absorbtionswert von 8.0 dB(A) | | | |
| 450 lfm | | x | 1.700,--DM | 765.000,--DM |

Zusammenstellung der Erschließungskosten

| | |
|--|-----------------|
| Grunderwerbskosten | 430.600,--DM |
| Straßenbaukosten | 5.640.850,--DM |
| Grünanlagen mit Bepflanzung und Wasserflächen | 1.718.950,--DM |
| Straßenbeleuchtungseinrichtungen | 312.600,--DM |
| Schallschutzmaßnahmen | 765.000,--DM |
| | <hr/> |
| | 8.868.000,--DM |
| Planungskosten | 886.800,--DM |
| | <hr/> |
| | 9.754.800,--DM |
| Unvorhergesehenes | 245.200,--DM |
| | <hr/> |
| Summe | 10.000.000,--DM |
| | ===== |

Auf die Stadt Marktoberdorf entfallen hiervon 10 %, das sind 1.000.000,--DM, die in den endgültigen Haushalten der Jahre 1986 bis 1988 bereit gestellt werden. Die restlichen Kosten werden durch Erschließungskostenbeiträge anteilmäßig erhoben. Der umzulegende Anteil in Höhe von 9.000.000,--DM entspricht bei einer Netto-Bauplatzfläche von 276.600 m² einem Wert von ca. 31.50 DM pro m² Grundstücksfläche.

Wasserversorgung

| | | |
|------------------------|---|--------------|
| 6.120 lfm | duktile Rohre in den Nennweiten von NW 80 und NW 150 mm | |
| | 6.120 lfm x 123.70 DM | 757.044,--DM |
| Formstücke , Hydranten | | 60.000,--DM |
| | | <hr/> |
| Wasserversorgung | | 817.044,--DM |

Diese Kosten werden durch die Gebührensatzung der Stadt Marktoberdorf vom 22.07.1982 gedeckt. Der Beitrag beträgt:

- a) pro m² Grundstücksfläche 2,-- DM
- b) pro m² Geschoßfläche 3,50 DM

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Die Vorflut ist im Baugelände bereits vorhanden.

5.750 lfm Abwasserrohre in Stahlbeton in den x 440,--DM 2.530.000,--DM
Nennweiten von NW 300 - NW 600 mm

Diese Kosten werden durch die städtische Beitrags- und Gebührensatzung vom 22.07.1982 gedeckt. Die Beiträge betragen:

- a) pro m² Grundfläche 4,-- DM
- b) pro m² Geschoßfläche 9,-- DM

Marktoberdorf, den 17. Dezember 1984, geändert am 22.07.1985
Stadt Marktoberdorf


Schmid
1. Bürgermeister



Genehmigt mit Bescheid
vom 12. 11. 85
Landratsamt Ostallgäu




Kühnl
Reg. Amtmann