

Bebauungsplan Nr. 30 „Schwendener Straße“ der Stadt Marktoberdorf

2. Änderung

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 nach ordnungsgemäßer Durchführung des Verfahrens den Bebauungsplan Nr. 30 für das Gebiet „Schwendener Straße“ Gemarkung Leuterschach als

Satzung

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das o.g. Gebiet gilt die vom Stadtbauamt Marktoberdorf ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 08.04.2002.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als:

1. im westlichen Teil als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
2. im östlichen Teil beidseitig längs der Schwendener Straße bis zum Abzweig Sportplatz einschließlich der Fl.Nr. 189 als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschößzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschößflächenzahlen (GFZ) bestimmt. Die eingetragenen Zahlen gelten als höchstzulässig.

§ 4 Bauweise

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise mit folgenden Aunahmen:
 - 1.1 Im als Gewerbegebiet ausgewiesenen Planbereich können Gebäude und Gebäudegruppen auch mit mehr als 50m Länge errichtet werden (§ 22 BauNVO).

2. Im Planbereich sind die über- und nicht überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt.
3. Im Gewerbegebiet darf die Traufhöhe höchstens 11,0 m betragen (gemessen von Erdoberfläche bis Traufkante).
4. Für den Planbereich sind für die gewerblich genutzten Gebäude im Gewerbegebiet ausschließlich flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von höchstens 10° und - bei Ausnutzung der Traufhöhe von 11m - Flachdächer mit max. 3% Gefälle, bei Wohngebäuden für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bis 30° Neigung zulässig. Die Firstrichtung ist beliebig.
5. Die Oberkante der Keller-Rohdecke darf bei gewerblichen Gebäuden höchstens 1,50 m über Geländeoberkante liegen. Bei Wohngebäuden maximal bei 0,50 m.
6. Dachüberstände an Ort, Gang und Traufe sind bei flachgeneigten Dächern nicht gefordert. Bei Satteldächern der Wohngebäude sind mindestens 0,60 m einzuhalten.

§ 5 Nebengebäude und Garagen

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen und Nebengebäude einen Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.
3. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig.
4. Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.

§ 6 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1. Alle Gebäude müssen einen Außenputz oder eine Holz-Außenverkleidung erhalten.
2. Nebengebäude müssen sich in ihrer äußeren Gestaltung und der Wahl der Baustoffe den Hauptgebäuden anpassen.
3. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roter Farbe zu erfolgen.
4. Sogenannte Kniestöcke sind bei eingeschößigen Wohnhäusern bis zu einer Höhe von 1,20 m, bei zweigeschoßigen Wohnhäusern bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen. Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 0,35 m hohen Kniestock aufweisen. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Decke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Innenkante der Umfassungsmauer.

5. Bei der Außengestaltung sind nur zulässig:
Verputztes Mauerwerk mit weißem Anstrich und Bauteile aus Holz. Farbige Anstriche sind als Ausnahme zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Alle Arten von Wandverkleidungen außer Holzverkleidungen mit lasierendem Anstrich sind nicht gestattet.
Im Gewerbegebiet sind Ausnahmen zulässig, diese müssen jedoch vor der Planeingabe mit der Stadt Marktoberdorf und dem Landratsamt Ostallgäu (Kreisbauamt) abgestimmt werden.

§ 7 Einfriedungen

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Ausnahme des Gewerbegebietes nur zulässig:
Holzzäune mit waagrechten Brettern nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Durchlaufende Beton- oder Steinsockel bis 0,15 m Höhe sind gestattet. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muß vor dem Pfosten durchlaufen.
Im Gewerbegebiet ist die Einfriedung bis zu 2,0 m Höhe zulässig. Hier kann auch ein Maschendrahtzaun zur Verwendung kommen. Dieser ist dann jedoch 1,0 m hinter die Grundstücksgrenze zu setzen und beidseitig dicht zu bepflanzen.
2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über dem fertigen Gelände hoch sein.
3. Pfeiler für Gartentürchen und -tore werden als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,0 m und in gleicher Höhe wie die Einfriedung zugelassen.

§ 8 Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.
2. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
3. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig.
4. Die Geländeoberfläche zwischen Straße und den Gebäuden ist auf Höhe der Straße anzuschütten.

§ 9 Sichtdreiecke

Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Gartenvorplätzen und Ausfahrten ist im Sichtbereichdreieck unzulässig.

§ 10 Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege, Stellplätze und Verkehrsflächen angelegt werden, einzugrünen.
2. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische oder den einheimischen ähnliche Arten verwendet werden.
3. Die in der Bebauungsplanzeichnung als zu erhaltend eingetragenen Bäume und Gehölze sind auch während der Bauzeit zu schützen. Desgleichen müssen alle erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung und zur Pflege dieser Anpflanzungen, z.B. Baumscheiben durchgeführt werden.
4. Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Gehölze müssen spätestens bis zum 1. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden.

§ 11 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung inkraft.

Marktoberdorf, den 29.04.2002



Weinmüller
1. Bürgermeister