

BBauPl. Nr. 31 "Bertoldshofen West"

der Stadt Marktoberdorf

Die Stadt Marktoberdorf erläßt aufgrund des § 2 Abs.1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGB1 I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGB1 I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGB1 I S. 2665), des Art. 91 der bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) nach ordnungsgemäßer Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landratsamt Ostallgäu folgenden BBauPl. Nr. 31 " Bertoldshofen West" in der Fassung vom 11.12.1989 als

S a t z u n g

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

für das oben genannte Gebiet, das wie folgt begrenzt wird:

- | | |
|------------|---|
| Im Norden: | Durch den Fischerweg |
| Im Osten: | Durch die Turnhalle und den Kindergarten
und anschließende bogenförmige Ortsbebauung |
| Im Süden: | Durch die B 472 |
| Im Westen: | Durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
mit den Flurstücks-Nummern 631 und 630 |

gilt die von der Stadt Marktoberdorf, Stadtbauamt ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 11.12.1989.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

a) Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO (WA)

- In allen mit WA bezeichneten Gebieten sind die in § 4 (3) 4-6 BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes § 1 (6) 1 BauNVO

b) Mischgebiet § 6 BauNVO (MI)

§ 3

Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig.
3. Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden und ein Satteldach erhalten, sofern sie nicht ohnehin ins Haus einbezogen werden. Dasselbe gilt für Nebengebäude.
4. Nebengebäude, wie z.B. Gewächshäuser und Gartenhäuschen über 5m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zugelassen.
5. Die Grenzbebauung der Garagen und Nebengebäude ist an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Länge von 8 m zulässig. Die Gesamtnutzfläche von 50 m² darf nicht überschritten werden.
6. Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich zusammengebaut werden. Vorderfronten (zur öffentlichen Verkehrsfläche gewandt) und Dachdeckung, sowie Trauf- und Firsthöhen müssen einheitlich ausgeführt werden. Zwischen den Einfahrten ist ein Pflanzstreifen anzuordnen.

7. Die traufseitige Wandhöhe darf bei Garagen und damit verbundenen untergeordneten Bauteilen 2,50 m über Garagenfußboden nicht übersteigen. Die Firsthöhe darf max. 5,00 m betragen.

§ 4

Gestaltung der Gebäude

Dächer

1. Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° mit 2° Toleranz zulässig.
2. In der Bebauungsplanzeichnung ist die festgesetzte Firstrichtung eingetragen.
3. Satteldächer sind mit mittigem First über die Längsseite des Hauptbaukörpers auszubilden.
4. Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachpfannen in ziegelroter Farbe zu verwenden, Dachrinnenverblendungen sind verboten.
5. Sogenannte Kniestöcke sind bei eingeschossigen Wohnhäusern bis zu einer Höhe von 1,40 m mindestens jedoch 0,75 m, bei 2-geschossigen Wohnhäusern bis zu einer Höhe von 0,25 m zugelassen. Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 0,35 m hohen Kniestock aufweisen.

Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer.

6. Dachgauben sind unzulässig.
7. Dacheinschnitte sind unzulässig.
8. Dachflächenfenster sind zulässig bis zu einer Einzelgröße von $0,8 \text{ m}^2$ bis $1,2 \text{ m}^2$
9. Dachrinnenverblendungen, Dunstrohre und ähnliche sind im Farbton der Dachdeckung anzupassen.

10. Der Dachüberstand darf betragen:
Am Giebel 0,60 - 1,70 m
An der Traufe 0,80 - 1,10 m
Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkone sind erlaubt.
11. Dachflächen sind rechteckig auszubilden.
12. Sonnenkollektoren sind aus nichtreflektierenden dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch einwandfrei in die Dachfläche einzufügen.
13. Die Oberkante der Kellerdecke darf in Hausmitte höchstens 0,40 m über fertiger Straßendecke liegen.
14. 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 Ortsbild und Landschaftsbild einfügen.
Alle Arten von Wandverkleidungen, außer Holzverkleidungen mit lasierendem Anstrich sind nicht gestattet.
 - b) Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern ist nicht zugelassen.
 - c) Giebelfenster müssen von der Unterkante Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.

§ 5

Freiflächengestaltung

1. Aufschüttungen und Abgrabungen
 - a) Veränderungen der Geländeoberfläche 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.

- c) Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.
2. Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 5 m breit sein. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muß auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
 3. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind als Holzlattenzäune (z.B. Hanichelzaun) max. 0,90 m hoch oder als Laubgehölzhecke auszuführen. Zwischen den Baugrundstücken sind auch Drahtzäune mit dichter Vor- und Hinterpflanzung, auch durchsichtige Holzzäune bis zu 80 cm Höhe zulässig. Sockelmauern dürfen max. 0,20 m hoch sein. Sichtschutzmatten und geschlossene Wände sind unzulässig. Pfeiler für Gartentüren und -tore werden als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,0 m und in gleicher Höhe wie die Einfriedung zugelassen.
 4. Behälter für Abfallbeseitigung
Die Abfallbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in ummauerten Müllboxen, die gestalterisch in die Einfriedungen einzubeziehen sind, untergebracht werden. Es wird gewünscht, daß kompostierbare Garten- und Hausabfälle in Komposthaufen auf dem eigenen Grundstück entsorgt werden.
 5. Außenantennen
Soweit Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.
 6. Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen
Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.
 7. Sichtdreiecke
Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 90 cm über OK Straße unzulässig. Eine Ausnahme bilden hochstämmige Bäume mit Kronenansatz über 2,50 m.

§ 6

Grünordnung

Zu pflanzende Bäume:

1. Die in der Planzeichnung aufgeführten Bäume sind spätestens bis zu der Bezugsfertigstellung bzw. Fertigstellung der Straßen und Plätze folgenden Pflanzperiode zu pflanzen. Die im Bebauungsplan angegebenen Solitärbäume werden auch auf den Privatgrundstücken von der Stadt gepflanzt.
2. Die öffentlichen Grünflächen einschließlich der Ortsrandeingrünung im Süden sind nach einem Objektplan anzulegen und zu bepflanzen:
 - a) Die Versiegelung des Bodens (z.B. durch Zufahrten, Terrassen, Überbauung etc.) darf in den mit "WA" bezeichneten Gebieten nicht mehr als 40% und in den mit "MI" bezeichneten Gebieten nicht mehr als 60% der als Bauland ausgewiesenen Grundstücksfläche betragen.
Die Befestigung von Flächen über die festgesetzten Prozentzahlen hinaus ist z.B. für Stellplätze nur in Rasengittersteinen oder in Kies zulässig.
 - b) Grundstückszufahrten und Zugänge dürfen nicht mit bituminösen Belägen ausgeführt werden.
 - c) Die nicht versiegelten Flächen sind in ortsbildgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.

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

Verzichten Sie auf Cotoneaster und Essigbaum, etc.

§ 7

Automaten und Werbeanlagen

1. Automaten und Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.
2. Warenautomaten dürfen an den Außenseiten der Gebäude, sowie im Freien nicht angebracht oder aufgestellt werden.
3. Werbeanlagen sind nur direkt an Gebäudewänden, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind, an der Stätte der Leistung im Erdgeschoßbereich zulässig. Sie sind in Form, Farbe und Gestaltung auf das Gebäude abzustimmen und dürfen nicht aufdringlich wirken.

Leuchtreklame ist nur in Form indirekter Beleuchtung mit weißem Licht zulässig; Anlagen mit wechselndem oder beweglichem Licht und Rückstrahler sind unzulässig.

Pro Gebäude und Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

§ 8

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) rechtsverbindlich.

Marktobersdorf, den 09.10.1990



Weinmüller

1. Bürgermeister