

A. ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR Reines Wohngebiet
WA Allgemeines Wohngebiet

MAB DER BAULICHEN NUTZUNG

E+D III V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Kellergeschloß, Erdgeschloß, Dachgeschloß)
0.3 Grundflächenzahl höchstzulässig
0.4 Geschossflächenzahl höchstzulässig

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
B Bauzeile
— Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzungen

VERKEHRSPFLÄCHEN

— Straßenverkehrsfläche
— Straßenbegrenzungslinie
— Verkehrsberuhigter Ausbau
△ Sichtdreiecke

GRÜNFLÄCHEN

□ Öffentliche Grünflächen
■ Private Grünflächen
● Bestehender Baum zu erhalten
○ Baume I und II Ordnung bzw. Obstbäume zu pflanzen nach Maßgabe der Pflanzenauswahl

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

— Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
— Grenzen der angrenzenden Bebauungspläne
— Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
DN=20-24° zulässige Dachneigung
— Firstrichtungen
— Die Vorgärten und Garagenzufahrten der gesondert gekennzeichneten Parzellen dürfen nicht eingefriedet werden

MAßZAHLEN

Ga Garagen
St Stellplätze

HNWISSE

o bestehende Grundstücksgrenzen
36.3 Flurnummern
■ bestehende Wohngebäude
■ bestehende Nebengebäude
7.7 bestehende Höhenlinien
W Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen oberirdisch, **E** = Elektrizitätsleitung
W Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch, **W** = Wasserleitung

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der geltenden Fassung, in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB, Maßnahmegesetz, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BauBO) 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 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch - BauGB, Maßnahme G) nach ordnungsgemäßer Durchführung des Verfahrens, genehmigt durch das Landratsamt Ostallgäu mit Beschloß vom ... Nr. folgenden Bebauungsplan mit Grundrissplanung für das Gebiet „An der Franz-Schmid-Strasse“ als

SATZUNG

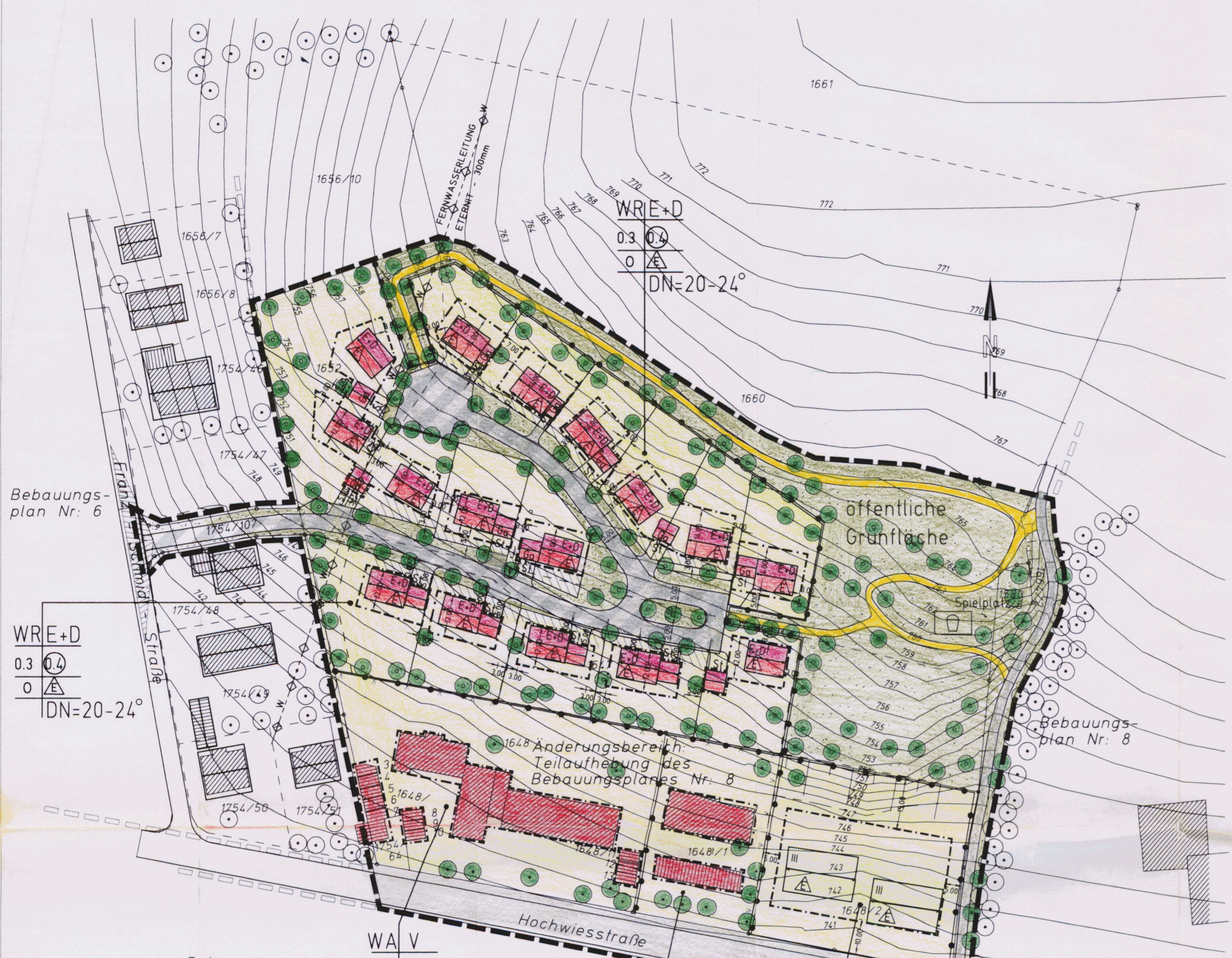
C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1** Inhalt des Bebauungsplanes
Für das o.g. Gebiet gilt die vom Planungsbüro Dr. Zettler, Memmingen, ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 02.06.1993.
- § 2** Art der baulichen Nutzung
Das Gebiet innerhalb des Gestaltungsgebietes wird als Reines Wohngebiet (WR) und Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der § 3 und 4 der Bauordnungsverordnung (BauOV) in der Neufassung vom 27.01.1990 (BGBl. S. 133) festgesetzt. Die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 Ziff. 1 sind nicht zugelassen.
- § 3** Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauVO
Die in der Bebauungsplanzeichnung eingezeichneten 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 BauVO
4.1 Im Plan gilt die offene Bauweise laut § 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauVO.
4.2 Ebenso gelten die im Plan festgesetzten Haustypen (Einzelhäuser) laut § 22, Abs. 2 bis 4 BauVO wie auch die festgesetzten Baugrenzen laut § 23 BauVO.
- § 5** Gestaltung
Art. 91 BauBO
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 Dachdeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachplatten in dunkelbrauner Farbe zu verwenden, Dachrinnenverbindungen sind verboten.
5.6 Bei mehrgeschossigen Wohnhäusern wird ein Kniestock in Höhe von 0,35 m zugelassen, ebenfalls bei Garagen und Nebengebäuden. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rahmbohle bis Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer.
5.7 Dachanschnitte sind unzulässig.
5.8 Dachflächenfenster sind zulässig bis zu einer Einzelgröße von 0,8 m² bis 1,2 m².
5.9 Quergiebel und Zwerchiegel sind zulässig, sofern sie die traufseitige Wandhöhe von 5,50 m nicht überschreiten und 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 Quergiebels wird auf 1/3 der Gebäuhöhe beschränkt.
Balkone bei der Ausbildung als Zwerchiegel sind mit ihrer Außenkante mit der Außenwand des Hauptgebäudes bündig zu setzen.
Die Quergiebel müssen einen Abstand von mind. 3,00 m zur Gebäudeseite einhalten.
Negative Dachanschnitte und Giebeln sind nicht zulässig.
5.10 Dachhöhe und ähnliches sind im Fabrik der Dachdeckung anzupassen.
5.11 Der Dachüberstand darf betragen:
am Giebel: bis 1,0 m
an der Traufe: bis 1,0 m
Abschleppungen über Freisitz, Hausengang und Balkone sind erlaubt.
5.12 Dachflächen sind rechtzeitig auszubilden. Quergiebel sind nach Norden hin zulässig.
5.13 Sonnenkollektoren sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestaltlich einwandfrei in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit nicht eine unzulässige Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes vorliegt.
5.14 Maßgebend für die Gebäudehöhe ist die Schnittzeichnung des Baubereichs mit Begrenzungslinien für jedes Grundstück nach dem Plan des Ingenieurbüros Schmid vom 0.05.1994.
Diese Begrenzungslinien beziehen sich auf den Schnitt Außenwand mit Unterkante Dachsparren. Dabei darf die Wandhöhe faktisch 5,50 m nicht überschreiten (nach svll, Geländeanpassung).
Die Geschosshöhen sind auf NN-Höhen zu beziehen.
5.15 Bei der Außengestaltung sind nur zulässig:
a) Verputzwerkwerk mit lichtein Anstrich und Bauteile aus Holz, fertige 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 und Putz gleichgestellt sein.
b) Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilglas ist nicht zugelassen.
c) Giebelfenster müssen von der Unterkante Sparren einen Mindestabstand von 0,3 m aufweisen.
5.16 Flächen für Garagen und Nebengebäude § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
5.17 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der überbauten Flächen zu errichten.
5.18 Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig.
5.19 Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden und ein Satteldach aufweisen. Carports sind erlaubt. Falls es vom Geländezuschnitt nicht möglich ist, ein Satteldach zu erstellen, wird ein Flachdach mit Begrünung zugelassen.
5.20 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich zusammengebaut werden. Vorderfronten (zur öffentlichen Verkehrsfläche gewandt) und Dachdeckung sowie Trauf- und Firstrichtungen müssen einheitlich ausgeführt werden.
5.21 Die Traufhöhe darf bei Garagen und damit verbundenen untergeordneten Bauteilen 2,75 m nicht übersteigen.
5.22 Freiflächengestaltung/Einfriedungen § 9 Abs. 1 Ziff. 10 u. § 11 BauBO
5.23 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.
c) Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.
7.2 Garagenzufahrten dürfen pro Grundstück höchstens 5,0 m breit sein. Das entlastete Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muß auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
7.3 Die Vorgärten und Garagenzufahrten der gesondert gekennzeichneten Parzellen dürfen nicht eingefriedet werden. Die übrigen Einfriedungen an öffentliche Verkehrs- und Grünflächen sind als Holzlatenzäune max. 0,9 m hoch oder als Holzbohlen auszuführen. Zwischen den Baugrundstücken sind auch Drahtzäune mit dichter Vor- und Hinterpflanzung, auch durchschlagige Holzbohlen bis zu 0,8 m Höhe zulässig. Sockelmauern dürfen max. 0,10 m hoch sein.
Stützmauern und geschlossene Wände sind nicht zulässig. Pfeiler für Gattertüren und Tore werden als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,0 m und in gleicher Höhe die die Einfriedung zugelassen.
7.4 Die Abfallbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in ummauerten Müllboxen, die gestalterisch in die Einfriedung einzuzeichnen sind, untergebracht werden. Soweit einzelne Grundstücke nicht angefaßt werden können, sind an der nächstgelegenen befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehälter sowie für die Bereitstellung spengler Abfälle vorzusehen.
7.5 Die Versiegelung des Bodens (z.B. durch Zufahrten, Terrassen, Überbauten 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 Rosenpflanzreihen oder in Kies zulässig.
7.6 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen der Art oberhalb einer Höhe von 0,90 m über OK Straße unzulässig. Ausnahme bilden hochstämmige Bäume mit Kronenansatz über 2,5 m.
7.7 Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB
Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.
7.8 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB, Art. 91 (1) Nr. 4 BauBO
10.1 Die öffentlichen Grünflächen sind nach einem Objektplan anzulegen und zu bepflanzen.
10.2 Hinweis: Pflanzenauswahl
Straucher: Cornus sanguinea, Hainbuche, Corylus avellana, Haselnuß, Crataegus monogyna, Weiböden, Eucrymus europaeus, Platentulchen, Ligustrum vulgare, Liguster, Lonicera xylosteum, Heckenrösche, Prunus spinosa, Scheinbarn, Rosa canina, Hundsrösche, Viburnum lantana, Wolliger Schneeball, Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball
Bäume I Ordnung: Acer platanoides, Spitzahorn, Acer pseudoplatanus, Bergahorn, Fagus sylvatica, Rotbuche, Fraxinus excelsior, Esche, Picea abies, Kiefer, Pinus avium, Vogelkirsche, Quercus robur, Steineiche, Tilia cordata, Winterlinde, Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Bäume II Ordnung: Acer campestre, Feldahorn, Betula pendula, Birke, Cotinus betulus, Hornbuche, Prunus avium, Vogelkirsche, Sorbus torminalis, Mehlbeere
10.3 Bepflanzungshöhe und Qualität
Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang. Die Straucher sind in der Qualität STB, Zuv., Höhe 100-150 zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt in Reihen im Abstand von 1 m, innerhalb der Reihen werden die Pflanzen auf Lücke im Abstand von 1 m pflanzte. Die Strauchpflanzung erfolgt in Gruppen von 5-7 Stück der gleichen Art.
10.4 Auf den Einzelgrundstücken ist mindestens ein Baum I. Ordnung bzw. zwei Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzensorten laut Hinweis unter 10.2.
5.11 Immissionsschutz
Bei der Planung für die Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 16.8/2 sind durch ein schalltechnisches Beratungsbüro detaillierte Untersuchungen über mögliche Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrsmittel der Hochwasserstr. durchzuführen, entsprechende Vorschläge zu unterbreiten und in die Planung einzubringen. Ferner ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Nachweis zur Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erbringen.
5.12 Bei Umbau und Sanierungsarbeiten an bestehenden Wohngebäuden entlang der Hochwasserstr. ist auf eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile, insbesondere der Fenster und Rollläden, zu achten. Es sind Schallschutzfenster der Klasse 3 gemäß der VDI-Richtlinie 2718 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ einzubauen. Es ist darauf zu achten, daß durch die Rollläden keine Verschlechterung des erforderlichen Schalldämmmaßes erfolgt. Eine fensterunabhängige Lüftung der Räume, z.B. durch integrierte Lüftungseinheiten, ist sicherzustellen.
5.12 Denkmalschutz
Bei allen Bodenriffen im Planungsbereich muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkennzeichner 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).
5.12 Inkrattreppen
Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan Nr. 8 außer Kraft, soweit er vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 eingeschlossen ist.
14. Okt. 94
Marktoberdorf, den
Bürgermeister
Weinmüller
1. Bürgermeister

D. VERFAHRENSHINWEISE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 13.10.94 die vorläufige Änderung der Satzung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 14.10.94 ortsbüchlich bekanntgemacht.
Marktoberdorf, den 16.10.92
1. Bgm. (Weinmüller)
- Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planverfahrenverordnung vom 10. Juli 1981.
Marktoberdorf, den 16.10.92
1. Bgm. (Weinmüller)
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.07.93 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2.08.93 bis 2.09.93 öffentlich ausgestellt.
Marktoberdorf, den 5.09.93
1. Bgm. (Weinmüller)
- Die Stadt Marktoberdorf hat mit Beschluß des Stadtrats vom 13.10.94 den Bebauungsplan Nr. 35 BauGB in der Fassung vom 19.07.93 als Satzung beschlossen.
Marktoberdorf, den 9.02.94
1. Bgm. (Weinmüller)
- Bestätigung der Durchführung des Anzeigeverfahrens.
Marktoberdorf, den 11.01.94
1. Bgm. (Weinmüller)
- Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens des geänderten Bebauungsplanes wurde am 14. Okt. 94 gemäß § 12 BauGB ortsbüchlich 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 geänderte Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsvorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Marktoberdorf, den 14. Okt. 94
1. Bgm. (Weinmüller)
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 10.10.94 die vorläufige Änderung der Satzung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB beschlossen.
Marktoberdorf, den 12.10.94
1. Bgm. (Weinmüller)
- Die Stadt Marktoberdorf hat mit Beschluß des Stadtrates vom 10.10.94 den geänderten Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 10.10.94 als Satzung beschlossen.
Marktoberdorf, den 11.01.94
1. Bgm. (Weinmüller)
- Der geänderte Bebauungsplan wurde am 13.10.94 dem Landratsamt Ostallgäu gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angefragt. Verletzung der Rechtsvorschriften wurden mit Schreiben des Landratsamtes vom 13.10.94 geltend gemacht.
Marktoberdorf, den 03.10.94
1. Bgm. (Weinmüller)
- Bestätigung der Durchführung des Anzeigeverfahrens des geänderten Bebauungsplanes.
Marktoberdorf, den 13.01.94
1. Bgm. (Weinmüller)
- Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens des geänderten Bebauungsplanes wurde am 14. Okt. 94 gemäß § 12 BauGB ortsbüchlich bekanntgemacht. Der geänderte Bebauungsplan 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 geänderte Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsvorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Marktoberdorf, den 14. Okt. 94
1. Bgm. (Weinmüller)



WR E+D
0.3
0.4
DN=20-24°

WA V
0.3
0.4
DN=18-22°

WA IV
0.3
0.4
DN=18-22°

WA III
0.3
0.4
DN=18-22°

STADT MARKTOBERDORF
LANDKREIS OSTALLGÄU

BEBAUUNGSPLAN NR. 35
"AN DER FRANZ SCHMID STRASSE"

PLANBEZEICHNUNG: ENTWURF
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDL
DIPL.-ING. DR. LOTHAR ZETTLER
Bahnhofstraße 20, 87000 Memmingen
Tel.: 08331/2027-26, Fax: 08331/47110

PLANUNGSBÜRO DR. I. ZETTLER
FREIRAUM- UND ORTSPLANUNG
894 MEMMINGEN BAHNHOFSTR. 20, TEL. 08331-12027
FAX 08331-47110

MAßSTAB 1:1000

Übersichtsplan
M 1:25.000

Übersichtsplan
M 1:25.000