

SATZUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 37

"Baugebiet im Büschlach
Ortsteil Leuterschach"

1. ÄNDERUNG

Stadt Marktoberdorf
Jahnstraße 1
87616 Marktoberdorf
Landkreis Ostallgäu
Tel.: 08342/40080
Fax: 08342/400875

Planung: Stadtbauamt Marktoberdorf
 Jahnstraße 1
 87616 Marktoberdorf
 Tel. 08342/4008-58

Hubert Schmid
Bauunternehmen GmbH
Iglauer Str. 2, 87616 Marktoberdorf
Tel.: 08342/9610-01
Fax: 08342/9610-60

Stadt Marktoberdorf
Landkreis Ostallgäu

Die Stadt Marktoberdorf erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGB1 I S.2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1 I S. 133), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). I. d. F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 22 JAN 98 genehmigten **Bebauungsplan Nr. 37** für das Gebiet "**Im Büschlach**" Ortsteil Leuterschach als

S A T Z U N G

§ 1

Inhalt des Bebauungsplans

Für das oben genannte Gebiet gilt die von der Stadt Marktoberdorf und vom Bauunternehmen Hubert Schmid ausgearbeitete, geänderte Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der geänderten Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 22 JAN 98

§ 2

Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 werden, mit Ausnahme der Ziffer 1. "Betriebe des Beherbergungsgewerbes", unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschosßzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschosßflächenzahlen (GFZ) bestimmt.

2. II römische Ziffer ohne Kreis bedeutet zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze
- ①D römische Ziffer im Kreis bedeutet eingeschossige Bauweise zwingend vorgeschrieben
- 0,3 Dezimalzahl ohne Kreis bedeutet Grundflächenzahl (GRZ)
- ①0,4 Dezimalzahl im Kreis bedeutet Geschoßflächenzahl (GFZ)

§ 4

Bauweise

1. Im Bebauungsplan gilt:
 - im WA-Gebiet die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
2. Am äußeren Rand des Baugebietes, im Übergang zum unbebauten Außenbereich, sind nur Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise zulässig. Dagegen sind im inneren Bereich, im Anschluß an die vorhandene, zweigeschossige Bebauung, zum einen Teil Einzelhäuser oder Doppelhäuser und zum anderen Teil Hausgruppen, in Form von Reihenhäusern, in maximal zweigeschossiger Bauweise, zulässig.

§ 5

Garagen und Nebengebäude/Stellplätze

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.
2. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben.
4. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen, wobei auch offene PKW-Stellplätze im Freien möglich sind. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.
5. PKW-Stellplätze im Freien dürfen nicht versiegelt werden.

§ 6

Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 26 - 32 ° zulässig.

2. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten.
3. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in naturziegelroter Farbe zu erfolgen.
4. Kniestöcke sind bei Wohnhäusern mit der Bezeichnung **I**D bis zu einer Höhe von 1,60 m und mit der Bezeichnung II bis max. 0,50 m Höhe zugelassen.
Bei Garagen und Nebengebäuden sind max. 0,30 m Kniestock zulässig.
Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, gemessen in der Flucht der Außenwand.
5. Der Dachüberstand soll an den Giebelseiten 1,00 m bis 1,50 m und an den Traufseiten 0,80 m bis 1,40 m betragen.
Bei durchlaufend abgestrebten Balkonen gilt das Maß ab Außenkante der senkrechten Abstrebnungskonstruktion.
6. Bei der Außengestaltung sind nur ortsübliche, verputzte Fassaden mit weißem oder leicht getöntem Anstrich bzw. Holzverkleidungen mit hellem oder naturfarbenem Lasuranstrich zugelassen.
7. Bezüglich der Höhenlage der Gebäude gilt:
Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß darf höchstens 0,30 m über Oberkante fertiger Straße im Zugangsbereich liegen.
Die Straßenhöhe wurde vom zuständigen Straßenplaner und der Stadt Marktoberdorf festgelegt.
8. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 10 % länger als die Giebelseite geplant werden.
9. Dachaufbauten sind als stehende Gauben oder als Schleppegauben bei einer Dachneigung von 30 - 32 ° zulässig.
Dabei sind folgende Gestaltungsfestsetzungen verbindlich einzuhalten:
 - Dachauf- und Dachvorbauten müssen einen Abstand von mind. 3 m von der Gebäudeecke einhalten.
 - Die Dachneigung der stehenden Gaube ist der des Hauptdaches anzupassen.
 - Der Fußpunkt der Gaube soll hinter der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer der Gebäude liegen.
 - Der Firstpunkt der Gaube muß deutlich unter dem Hauptfirst liegen.
 - Pro Dachfläche darf nur eine Gaube eingerichtet werden. Ausnahmsweise kann eine zweite Gaube zugelassen werden, sofern die Hauslänge 11,00 m überschreitet. Der Abstand zwischen zwei Gauben soll mindestens 1,10 m betragen.
 - Liegende Dachfenster können eingebaut werden.

10. Bauwerke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze (z.B. Garagen) müssen einheitlich gestaltet sein (d.h.: durchlaufender First, gleiche Materialien, gleiche Dachneigung usw.).
11. Pro Hausseite ist ein Quergiebel zugelassen, bei Häusern mit mehr als 16 m Hauslänge auch zwei Quergiebel, sofern sich diese Bauteile in Größe, Form und Dachneigung in das Hauptgebäude einfügen.

§ 7

Einfriedungen/Straßenraumgestaltung

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig:
Holzzäune aus senkrechten oder waagrechten Brettern oder Stangen, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese niedriger als der Zaun sein, der Holzzaun muß vor den Pfosten durchlaufen. Sockel und Mauern sind nicht gestattet, die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.
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 fertigem Gelände hoch sein.
3. Pfeiler für Gartentüren und Tore können als Mauerpfeiler nur bis zu einer Breite von 1,00 m und in gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.
4. Garagenzu- und -ausfahrten sowie PKW-Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

§ 8

Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden, die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.

§ 9

Sichtdreiecke

Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nicht-baulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von PKW - Stellplätzen, innerhalb von Sichtdreiecken, ist unzulässig.

§ 10
Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nichtüberbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begrünen; der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das Notwendige zu begrenzen. Befestigte Flächen müssen so gestaltet sein, daß eine Versickerung der Oberflächenwässer an Ort und Stelle möglich ist.
2. Bei Vorgartenpflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern sollen einheimische oder den einheimischen ähnliche Arten verwendet werden.

z.B.

Bäume:

Spitzahorn
Bergahorn
Esche
Vogelkirsche
Traubenkirsche
Eberesche
Erle
Birke
Obstbaumhochstamm

Sträucher:

Hartriegel
Hasel
Weißdorn
Heckenkirsche
Schlehe
Faulbaum
Liguster

Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.

3. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan, der mit dem Bauantrag einzureichen ist, im Maßstab 1 : 200, darzustellen.
4. Die Stadt Marktoberdorf wünscht, daß zur Gartenkompostierung geeignete Abfälle auf dem jeweiligen Grundstück durch geordnete Kompostierung verwertet werden, deshalb ist im Freiflächengestaltungsplan ein geeigneter Platz nachzuweisen.

§ 11
Wasserwirtschaft/Oberflächenwasser

1. Die Hausabwässer sind an die Ortskanalisation zur Weiterleitung an die vollbiologische Kläranlage der Stadt Marktoberdorf, Ortsteil Leuterschach, anzuschließen.
Die Abwässer werden im Mischsystem abgeführt.
2. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten.
Oberflächenwasser sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

3. Die Breiten von Zufahrten und Zugängen sind grundsätzlich auf das notwendige Maß zu beschränken. Befestigungen darüber hinaus müssen versickerungsfähig sein, z.B. Rasenpflaster, Fugenpflaster, wassergebunde Decken, etc.
4. Unverschmutztes Regenwasser (z.B. Dachwasser) ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die Straßenentwässerung erfolgt über die Gemeindekanalisation im Mischsystem.
5. Falls erforderlich, sind die Gebäude mit dichten Wannern auszustatten.

§ 12 Denkmalschutz

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Prinzregentenstraße 11 a, oder die untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu sind unverzüglich zu verständigen.

§ 13 Immissionsschutz

Die von der ortsüblichen Landwirtschaft ausgehenden Emissionen und Immissionen müssen geduldet werden.

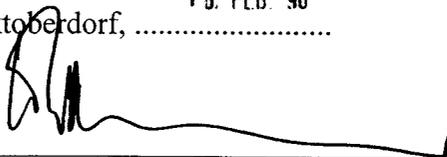
§ 14 Inkrafttreten

1. Der geänderte Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft.
2. Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt die alte Satzung vom 16.02.1996 außer Kraft.

19. FEB. 98

Marktoberdorf,




Weinmüller, 1. Bürgermeister