

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
NR. 39 - "AM WEGACKER"
STADT MARKTOBERDORF

08.02.1999

Auftraggeber:

Stadt Marktoberdorf
Jahnstraße 1
87616 Marktoberdorf
Tel.: 08342/4008-0
Fax.: 08342/4008-75

Planung:

Zettler - Aalto & Partner
Orts- und Freiraumplanung
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen
Tel.: 08331/12027-8
Fax.: 08331/47110

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Marktoberdorf, Landkreis Ostallgäu, vom 08.02.1999 für das Gebiet "Am Wegacker"

Das Baugebiet umfasst die Grundstücke mit den Flur - Nrn.
4; 29/2; 29/3; 29/4; 44; 143; 142; 1

146*; 133*; 132*; 140*; 134*; 138*
mit * gekennzeichnete Flur - Nrn. nur teilweise

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf, der zur Zeit fortgeführt wird, entwickelt.
2. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:
Bereitstellung von Flächen für Wohnraum zur Deckung des Wohnbedarfs.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Der Geltungsbereich umfaßt den nordöstlichen Dorfbereich von Geisenried mit einer Größe von ca. 9,4 ha.
2. Das Gelände liegt zwischen der Kreisstraße OAL 10 im Süden und dem Ottobüchlweg im Norden, wobei eine Bautiefe nördlich des Ottobüchlweges liegt.
3. Das ausgewiesene Baugebiet ist eben.
4. Der Baugrund besteht aus Kies.
5. Die Grundstücke 29/2; 29/3; 29/4; 44; 133 und 138 sind bereits, z.T. gering, bebaut.

C. Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellungen

1. Städtebauliche Zielvorstellung

Bei der Ausweisung des Baugebietes und der Festsetzung des Geltungsbereiches Geisenried war das Ziel die Bewahrung des Ortscharakters. Durch die Schaffung von dörflichen Raumstrukturen, die in allen Bereichen erlebbar und ablesbar sind, soll die Wahrung der vorhandenen dörflichen Strukturen erreicht werden.

Die geplante Bebauung soll durch die Stellung der Baukörper die Sichtbeziehungen zur freien Landschaft offenhalten.

Die Festsetzungen von Bepflanzungen am östlichen Rand bilden einen eingegrüntem ablesbaren Ortsrand.

Zur Stärkung des dörflichen Charakters im Planungsgebiet werden auf den einzelnen Parzellen halböffentliche Bereiche festgesetzt, die sich straßenbegleitend großteils bis zur Flucht der jeweiligen Baugrenzen erstrecken.

Durch die zum größten Teil nord-süd verlaufenden Erschließungsstraßen und die dadurch entstehenden Raumstrukturen, ist es möglich, effektive Solaranlagen zu installieren.

Die Bebauung von parzellierten Grundstücken mit Einzel- bzw. Doppelhäusern im nördlichen Bereich sowie an den Randbereichen charakterisiert das offene dörfliche Erscheinungsbild.

Die dichtere Bebauung im südlichen Kernbereich mit Reihenhäusern soll dem Bedürfnis nach kleineren Grundstücken nachkommen, sowie zur Vermischung der Sozialstruktur beitragen.

Die geplanten und vorhandenen Erschließungsstraßen und -wege mit der vorgesehenen Grünstruktur verbinden die Ortsmitte mit der offenen Landschaft. Gleichzeitig ist über die parallel zu den Hauptverkehrsstraßen geführten Erschließungen der innerörtliche Fuß- und Radverkehr sicher abzuwickeln. Der landwirtschaftliche Verkehr kann weiterhin über die bislang bestehenden Wege und Straßen erfolgen.

Der Fortbestand und die Sicherung der Entwicklungsmöglichkeit der beiden bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen im Geltungsbereich ist Zielsetzung des Bebauungsplanes. Bei Vorliegen von Erweiterungsabsichten dieser Betriebe über die festgesetzten Baugrenzen hinaus, kann hierzu von der Stadt Marktoberdorf im Einzelfall Dispens gewährt werden.

2. Grünbestand

Die angrenzenden und umliegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt und sind als Flächen für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

3. Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen:

Die Grünflächen außerhalb des Bebauungsplangebiets werden landwirtschaftlich genutzt. Immissionen in Form von Geruch, Lärm, Staub und dgl. von der landwirtschaftlichen Nutzung können daher nicht ausgeschlossen werden und sind zu dulden, soweit die Immissionsrichtwerte der einschlägigen Gesetze und Rechtsverordnungen nicht überschritten werden.

Verkehrslärmimmissionen:

- B 472

Diese Straße wies bei der letzten Verkehrszählung im Jahre 1995 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 5481 Kfz bei einem Güterverkehrsanteil von 10,6% tags und 13,3% nachts auf.

Ausgehend von dieser Verkehrsbelastung ergeben sich nach Berechnungen anhand der RLS 90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ an der Ostseite des Baugebiets in 5 m Höhe über dem Erdboden die in untenstehender Tabelle genannten Beurteilungspegel (Lr) der Straßenverkehrsgeräusche.

Bei der Bauleitplanung sind die „Schalltechnischen Orientierungswerte“ des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als Bewertungsmaßstab heranzuziehen. Die in dieser Norm für Allgemeine Wohngebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte (ORW) sind in der Tabelle angegeben. Ein Vergleich zeigt, daß diese Orientierungswerte tags und nachts unterschritten werden. Die Orientierungswerte sind jedoch keine Grenzwerte, sondern aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte von denen nach den Umständen des Einzelfalls nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann. Als Indiz dafür, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm zu rechnen ist können die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden. Diese sind ebenfalls in der Tabelle angegeben.

Auch diese Werte werden deutlich unterschritten, so daß keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Gebietseinstufung nach BauNVO:	ÖRW nach DIN 18005		IGW nach 16. BImSchV	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Allgemeines Wohngebiet	55	45	59	49
Beurteilungspegel Lr	49	42	49	42
Überschreitung	0	0	0	0

-Kreisstraße OAL 10 (Geisenrieder Straße)

Das Planungsgebiet wird im südlichen Bereich den Verkehrslärmimmissionen der OAL 10 ausgesetzt. Diese Straße wies bei der Verkehrszählung im Oktober 1998 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 2780 Kfz bei einem Lkw- Anteil von ca. 4,1% auf. Ausgehend von dieser Verkehrsbelastung ergeben sich nach Berechnungen anhand der RLS 90 in 15 m Entfernung von der Straßenachse und in 2,5 m Höhe über Gelände die in untenstehender Tabelle genannten Beurteilungspegel (Lr) der Straßenverkehrsgeräusche.

Bei der Bauleitplanung sind die „Schalltechnischen Orientierungswerte“ des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als Bewertungsmaßstab heranzuziehen. Die in dieser Norm für Misch- bzw. Dorfgebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte (ORW) sind in der Tabelle angegeben. Ein Vergleich zeigt, daß diese Orientierungswerte tags nicht und nachts leicht um ca. 1 dB(A) unterschritten werden.

Die Orientierungswerte sind jedoch keine Grenzwerte, sondern aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, von denen nach den Umständen des Einzelfalls nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann. Als Indiz dafür, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm zu rechnen ist können die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden.

Diese sind ebenfalls in der Tabelle angegeben. Diese Werte werden erheblich unterschritten, so daß Schallschutzmaßnahmen entbehrlich sind.

Gebietseinstufung nach BauNVO:	ÖRW nach DIN 18005		IGW nach 16. BImSchV	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Misch- / Dorfgebiet	60	50	64	54
Beurteilungspegel Lr	59	51	59	51
Überschreitung	0	1	0	0

4. Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist durch diesen Bebauungsplan auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen:

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 6, 86672 Thierhaupten, Tel 08271/81570, Fax. 08271/815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

D. Geplante bauliche Nutzung

Für den größten Teil des Baugebietes Geisenried gilt das Allgemeine Wohngebiet, mit ein- oder zweigeschoßiger Bauweise. Die vorherrschende Dachneigung von 28° - 35° wurde für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt.

Abweichende Dachneigungen genießen Bestandsschutz.

Das Maß der Baulichen Nutzung GRZ und GFZ liegt im Rahmen der Festsetzungen des BauGB.

Mit Kniestockhöhen von 1,50 m für einstöckige und 0,25 m für zweistöckige Häuser wird auch dem vorhandenen Bestand Rechnung getragen.

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche	Anteil
Flächen für die Landwirtschaft	1,9 ha.	20,2 %
MD Misch- / Dorfgebiet	1,1 ha.	11,7 %
WA Allgemeines Wohngebiet	4,8 ha.	51,1 %
Verkehrsflächen	1,3 ha.	13,8 %

Öffentliche Grünflächen	0,3 ha.	3,2 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	9,4 ha.	100,0 %

2. Im Baugebiet sind vorhanden bzw. vorgesehen:

Landwirtschaftliche Hofstellen	2 Stück	mit insgesamt 2 Wohnungen
1-geschoßige Wohngebäude	55 Stück	mit insgesamt 55 Wohnungen
2-geschoßige Wohngebäude	28 Stück	mit insgesamt 56 Wohnungen
2-geschoßige Reihenhäuser	22 Stück	mit insgesamt 22 Wohnungen
		Gesamt 135 Wohnungen

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 10 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Dann werden ca. 400 Einwohner mit ca.200 Kindern in dem Gebiet wohnen.

E. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlage (§§ 80 ff BauGB) - Grenzregelung (§§ 80 ff BauGB) nicht im gesamten Baugebiet, sondern nur im Bereich der noch nicht bebauten Grundstücke notwendig.

F. Erschließung und Infrastruktur

1. Der neugeplante Bereich ist im Süden über die Geisenrieder Straße Landkreis OAL 10, im Norden über den Ottobüchlweg erschlossen.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgung Geisenried der Stadt Marktoberdorf. Der Anschluß ist sofort möglich.
3. Die Abwässer werden abgeleitet durch den Anschluß an die vorhandene Kanalisation von Geisenried.
4. Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Wertach - Elektrizitätswerke, Kaufbeuren.
5. Die Abfallentsorgung ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreis Ostallgäu. Für die Erfassung von Abfällen zur Verwertung stehen in der Stadt Marktoberdorf 2 Wertstoffhöfe zur Verfügung.
6. Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Stadt Marktoberdorf.
7. Die Beschulung der Kinder aus dem Plangebiet wird durch die, in Kürze beginnende, Erweiterung der Volksschule in Thalhofen sichergestellt.
8. Nahversorgungsangebote bestehen sowohl in kurzer Entfernung im alten Ortskern, wie auch in naher Stadtrandlage.

G. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

		Kosten DM	Einnahmen DM
I.	Für die Wasserversorgung		
	1. Herstellungskosten		
	a) 1350 lfm neuer Hauptstrang	à 150,- DM	202.500,--
	b)lfm Anschlußleitungen	à.....DM	
	c) Änderung und Erweiterung der vorhandenen Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen:		
	d) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß.....DM, ergibt bei..... Anschlüssen:		
	e) Sonstige Leistungen der Anschließer nämlich Hausanschlüsse auf Kosten der Eigentümer		
	2. Unterhaltungskosten die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca.DM.		
II.	Für die Abwasserleitung:		
	I. Herstellungskosten:		
	a) 1350 lfm neuer Hauptsammler	à 700,- DM	945.000,--
	b)lfm Anschlußleitungen	àDM	
	c) Änderung - Erweiterung - der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen:		
	d) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß.....DM, ergibt bei Anschlüssen:		
	e) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich Hausanschlüsse auf Kosten der Eigentümer.		
	2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca..... DM		
III.	Für Straßen, Wege und Plätze:		
	I. Herstellungskosten:		
	a) Grunderwerb für.....qm	à DM	
	b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:		
	c) Herstellung der Fahrbahnen		
	1350 lfm in .5,50 m Breite	à 900,-- DM	1.215.000,--
lfm inm Breite	à DM	
lfm inm Breite	à DM	
	d) Herstellung der Gehbahnen		
	300 lfm in 1,50 m Breite	à 250,-- DM	75.000,--
lfm inm Breite	à DM	
	e) Beleuchtung: 70 Einheiten	à 3000,-- DM	210.000,--
	f) Straßenentwässerung 1350 m	à 100,-- DM	135.000,--
	g) Erschließungsbeitrag (.....%) unter a) - f) genannten Kosten		

Kosten
DM

Einnahmen
DM

h) Sonstige Leistungen der Anlieger

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und
Beiträge gedeckt sind:
jährlich ca.....DM

IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, die
gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
Erschließungsanlagen sind:

1. Herstellungskosten

- a) Grunderwerb für.....qm à DM
- b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:
- c) Anlage der Parkflächen.....qm à DM
- d) Anlage der Grünanlagen.....qm à DM
- e) Erschließungsbeitrag (.....% der unter
a) - d) genannten Kosten)
- f) Sonstige Leistungen der Anlieger

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch
Gebühren und Beiträge gedeckt sind:
jährlich ca.....DM

V. Nachfolgelasten:

- 1. Verwaltungseinrichtungen
- 2. Schulische Einrichtungen
(z. B. Erweiterung der Volksschule)
- 3. Einrichtung für die Jugend
(z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des
Sportplatzes)

GESAMTBETRAG

2.782.500,-- DM

Ort, Tag

Marktstedenorf 22. MRZ 99
Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser

Bürgermeister



Weinmüller
1. Bürgermeister