

# **T e x t l i c h e F e s t s e t z u n g e n**

**zum  
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 46  
der Stadt Marktoberdorf**

**für das Gebiet  
„An der Nesselwanger Straße“**

## **Auftraggeber:**

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

## **Planung:**

Stadtbauamt Marktoberdorf  
Jahnstraße 1  
87616 Marktoberdorf  
Tel.: 08342/4008-58  
Fax: 08342/4008-75

Ingenieurbüro  
Günther Schindlbeck  
Schützenstraße 14  
87616 Marktoberdorf  
Tel.: 08342/7979  
Fax: 08342/41221

Landschaftsarchitekturbüro  
Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger  
Lindenstraße 13 A  
87600 Kaufbeuren  
Tel.: 08341/41697  
Fax: 08341/41435

## **Rechtsgrundlagen**

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 zur Deckung des Wohnbedarfs in der Stadt Marktoberdorf, Ortsteil Thalhofen nach ordnungsgemäßer Durchführung des Verfahrens den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für das Gebiet „An der Nesselwanger Straße“ als

# **S a t z u n g**

## **Textliche Festsetzungen**

### **§ 1**

#### **Inhalt des Bebauungs-/Grünordnungsplanes**

Für das o.g. Gebiet gilt die vom Stadtbauamt Marktoberdorf ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil), der Begründung und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 26.01.2004.

### **§ 2**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird festgesetzt als:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 27.01.1990 (BG Bl. I S. 132)
- Öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz
- Private Grünfläche
- Flächen für die Landwirtschaft im Sinne des § 9, Abs. 18 BauGB.

### **§ 3**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

- 3.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse, der Grund- und Geschossflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

- 3.2 Bei Gebäuden mit zulässiger, 2-geschossiger Bauweise ist der Ausbau des Dachgeschosses, jedoch nicht als Vollgeschoss erlaubt.
- 3.3 Bei Gebäuden mit zulässiger Bauweise „I + D“ darf das Dachgeschoss auch Vollgeschoss sein.

#### **§ 4**

##### **Bauweise, Baugrenzen**

§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 5 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

- 4.1 Im Plan gilt die offene Bauweise laut § 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO.
- 4.2 Ebenso gelten die im Plan festgesetzten Haustypen (Einzel-, Doppel- bzw. Reihenhäuser) laut § 22 Abs. 2 bis 4 BauNVO wie auch die festgesetzten Baugrenzen laut § 23 BauNVO.
- 4.3 Unabhängig von den dargestellten Baugrenzen gelten die Abstandsflächen entsprechend der Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

#### **§ 5**

##### **Gestaltung**

Art. 91 BayBO

- 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, ausgenommen ist Werbung an der Stätte der Leistung.
- 5.3 In der Bebauungsplanzeichnung ist die festgesetzte Hauptfirstrichtung eingetragen.
- 5.4 Satteldächer sind mit dem First über die Längsseite des Hauptbaukörpers zu erstellen. Die Traufseite muss mindestens 10% länger sein als die Breite der Giebelseite.
- 5.5 Als Dacheindeckungsmaterial sind nur Dachziegel bzw. Dachsteine in roter oder rotbrauner Farbe zulässig. Dachrinnenverblendungen sind verboten.
- 5.6 Bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschossen (Normalgeschoß) wird ein Kniestock in Höhe von 0,25 m zugelassen.  
Bei I + D und einer Dachneigung von 28 bis 35° darf der Kniestock max. 1,50 m betragen.  
Bei I + D und einer Dachneigung von 24 bis 28° darf der Kniestock max. 2,00 m betragen. Dachaufbauten sind in diesem Fall nicht zulässig.



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

- 5.7 Dachflächenfenster sind zulässig bis zu einer Einzelgröße von maximal 1,40 m<sup>2</sup>.
- 5.8 Quergiebel und Zwerchgiebel sind zulässig bei einer Dachneigung von 28 bis 35°. Der Quergiebel muss sich in Größe, Form und Dachneigung in das Hauptgebäude einfügen. Die Gesamtbreite des Quergiebels wird auf 1/3 der Gebäudelänge beschränkt.
- Die Quergiebel müssen einen Abstand von mindestens 3,00 m zur Gebäudeecke einhalten.
- 5.9 Dachgauben sind nur bei Gebäuden ab einer Dachneigung von 28° zulässig. Die Summe der Gaubenbreiten darf nicht größer als 1/3 der betreffenden Trauflänge sein. Der Abstand zwischen Außenseite Giebelwand und Gaube muss mindestens 2,50 m betragen.
- 5.10 Der Dachüberstand darf betragen:  
am Giebel: bis 1,50 m  
an der Traufe: bis 1,00 m  
Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkonen sind erlaubt.
- 5.11 Dachflächen sind rechteckig auszubilden.
- 5.12 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch einwandfrei in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes vorliegt.
- 5.13 Die Oberkante Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschosses darf in der Hausmitte höchstens 0,40 m über der davor liegenden Erschließungsstraße liegen.
- 5.14 Bei der Außengestaltung sind nur zulässig:
- Verputzmauerwerk mit lichtem Anstrich
  - Bauteile aus Holz
  - Alle verwendeten Wandverkleidungen müssen den Ansprüchen des landschaftsgebundenen Bauens entsprechen.
  - Farbige Anstriche sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
  - Holzhäuser sind zulässig

## § 6

### Flächen für Garagen und Nebengebäude

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 6.1 Alle Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten.
- 6.2 Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig.
- 6.3 Garagen sind mit Satteldach zu erstellen.  
Carports sind erlaubt. Extensive Dachbegrünung auf den Carports ist erlaubt.
- 6.4 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind als Grenzgaragen lt. Art. 7 Abs. 4 BayBO zu errichten.  
Grenzgaragen dürfen nur dann zusammengebaut werden, wenn ihre Vorderfronten (zur öffentlichen Verkehrsfläche gewandt), Dachdeckung sowie Trauf- und Firsthöhen einheitlich ausgeführt werden.
- 6.5 Von der Grundstücksgrenze haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten.

## § 7

### Freiflächengestaltung/Einfriedungen

§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 und § 11 BauBO

- 7.1 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.
- 7.2 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 5,00 m breit sein. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Es ist zudem möglich, das Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. zum Gießen) zu nutzen.
- 7.3 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind als Holzlattenzäune max. 0,90 m hoch oder als Gehölzhecken auszuführen. Zwischen den Baugrundstücken sind auch Drahtzäune mit dichter Vor- und Hinterpflanzung sowie

durchsichtige Holzzäune bis max. 0,80 m Höhe zulässig. Zur Gewährleistung der ökologischen Durchlässigkeit für Kleintiere ist ein Bodenabstand von mind. 10 cm freizuhalten. Auf Sockel ist grundsätzlich zu verzichten.

Im Vorgartenbereich ist auf Schnitthecken zu verzichten.

- 7.4 Die Abfallbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in ummauerten Müllboxen, die gestalterisch in die Einfriedung einzubeziehen sind, untergebracht werden.
- 7.5 Die Befestigung von z.B. Stellplätzen, Zufahrten, Höfe etc. ist versickerungsfähig auszubilden (z.B. mit Rasengittersteinen, Kies, Splitt, wassergebundener Decke o.ä.).
- 7.6 Sämtliches anfallendes Dach- und Oberflächenwasser ist über Sickerschächte zu versickern. Dabei ist ein Überlauf an das öffentliche Kanalnetz möglich.

### **§ 8 Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen aller Art oberhalb einer Höhe von 0,90 m über OK Straße unzulässig.

### **§ 9** **Flächen für Versorgungsanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB

Sämtliche neu zu verlegenden Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

### **§ 10** **Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB Art. 91 (1) Nr. 4 BayBO

- 10.1 Die öffentliche Grünfläche (inkl. Kinderspielplatz) ist – sofern es sich nicht um den als ökologische Ausgleichsfläche ausgewiesenen Steilhang handelt – als Wiese zu belassen bzw. mit Landschaftsrasen zu begrünen. Die Randbepflanzung entlang des Bahngeländes ist als freiwachsende, artenreiche, dichte Hecke aus standortgerechten, heimischen Arten auszubilden (siehe Artenliste in Kap. 15.2). Bei der Randeingrünung nach Nord-Osten ist darauf zu achten, den Steilhangbereich von Gehölzen freizuhalten. Zudem sind die Auslaufbereiche der Rodelnutzung von Gehölzen freizuhalten.



- 10.2 Die Ortsrandeingrünung im Süden erfolgt über eine lockere, artenreiche Baumhecke aus heimischen Arten der Pflanzliste in Kap. 15.2.
- 10.3 Der Baumheckenbestand entlang der Nesselwanger Straße ist zu erhalten und während der Bauarbeiten gegen Beeinträchtigungen besonders zu schützen. Die Lärmschutzwand ist mit Gehölzen und Kletterpflanzen zusätzlich einzugrünen.
- 10.4 Entlang der südlich verlaufenden Verbindungsspanne zwischen Bahnunterführung und Nesselwanger Straße mit Radweg ist mit einer dreireihigen Baumallee aus Spitzahorn zu bepflanzen. Die Randstreifen unter den Bäumen sind als nährstoffarme, artenreiche Extensivwiese zu entwickeln. Die Böschungsf Flächen im Bereich der Bahnunterführung sollen humusfrei bleiben, um die Entwicklung einer pflegesparenden, ökologisch wertvollen, mageren Ruderalvegetation zu ermöglichen.
- 10.5 Der Langweg erhält aus Flächenverfügbarkeitsgründen eine wechselseitig einreihige Baumallee aus Winterlinden.
- 10.6 Im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs sind in Aufweitungen von der öffentlichen Straßenbegleitflächen großkronige, raumwirksame Bäume wie Buchen und Eichen zu pflanzen.
- 10.7 Auf den Einzelgrundstücken sind zu pflanzen:
  - Als straßenraumwirksamen Alleebaum im Vorgartenbereich mind. 1 Baum I. oder II. Ordnung (siehe Vorschlagsliste zur Gehölzauswahl unter Kap. 15.2)
  - Entlang der Bahnlinie mind. zwei Sträucher als Sicht- und Staubschutzpflanzung (siehe Vorschlagsliste zur Gehölzauswahl unter Kap. 15.2)

## § 11

### **Ausgleichsflächen im Sinne der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind folgende zwei Flächen erforderlich:

- 11.1 Interne Fläche: nord-west-exponierter, natürlicher Steilhang mit dem ökologischen Entwicklungsziel einer nährstoffarmen, artenreichen Extensivwiese.
- 11.2 Externe Fläche: Flurstück 705, Gemarkung Geisenried, mit dem ökologischen Entwicklungsziel einer Streuwiese.

## § 12 Immissionsschutz

- 12.1 Immissionen in Form von Geruch, Lärm, Staub und dergleichen von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung können nicht ausgeschlossen werden und sind zu dulden, soweit die Immissionsrichtwerte der einschlägigen Gesetze und Rechtsverordnungen nicht überschritten werden.
- 12.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand muss mindestens ein Flächengewicht von 15 kg/m<sup>2</sup> aufweisen und ist schalldicht herzustellen. Die straßenzugewandte Seite der Lärmschutzwand ist hoch schallabsorbierend gemäß den Zusätzlichen Technischen Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, ZTV-Lsw 88, (Schallpegelminderung 8 dB) zu verkleiden.

Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten oder Erweiterungsbauten im Plangebiet gilt:

An allen Fassaden von Wohngebäuden, an denen nachts Beurteilungspegel von über 45 dB(A) auftreten (siehe Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung Nr. 01092.1/B der Fa. Tecum GmbH vom 16.01.2002) ist die Anordnung von zur Belüftung notwendigen Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern nur zulässig, wenn sie hinter einer festen, schallabsorbierend ausgekleideten und mit einer Lüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (Wintergarten, Loggia) liegen oder die betreffenden Räume mit einer schallgedämpften Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.

Die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen einschließlich der vorgelagerten Verglasungen und Lüftungseinrichtungen ist anhand der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zu bemessen. Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche an den einzelnen Gebäuden können der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung Nr. 01092.1/B der Fa. Tecum GmbH vom 16.01.2002 entnommen werden. Die Untersuchung ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Für die Gebäude direkt an der Bahnlinie ist zur Berücksichtigung der Spitzenpegel bei der Vorbeifahrt einzelner Züge die Schalldämmung der Außenbauteile an der Süd-, Ost- und Nordseite der Baukörper für einen um 10 dB(A) höheren Lärmpegelbereich als in Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung dargestellt zu dimensionieren.

## § 13 Denkmalpflege

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Die Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sind durch diese Satzung auf die Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen.

Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalschutz gemeldet werden.



## § 14 Grundstücksteilungen

Teilungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach § 19, Abs. 1 BauGB genehmigungspflichtig.

## § 15 Hinweise/Empfehlungen

- 15.1 Die nicht versiegelten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen (siehe hierzu nachfolgende Vorschlagsliste unter Kap. 15.2) zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Zu näheren Gestaltungs- und Bepflanzungsfragen der Grundstücke können Beratungsangebote der Stadt Marktoberdorf genutzt werden.
- 15.2 Pflanzenauswahl

### Sträucher:

Cornus sanguinea – Hartriegel  
Corylus avellana – Haselnuß  
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare – Liguster  
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche  
Prunus spinosa – Schlehdorn  
Rosa canina – Hundsrose  
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus – Schneeball

### Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Fagus sylvatica – Rotbuche  
Fraxinus excelsior – Esche  
Quercus robur – Stieleiche  
Tilia cordata – Winterlinde  
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

### Bäume II. Ordnung:

Acer campestre – Feldahorn  
Betula pendula – Birke  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Malus sylvestris – Holzapfel

Prunus avium – Vogelkirsche  
Sorbus aria - Mehlbeere  
Sorbus aucuparia – Vogelbeere

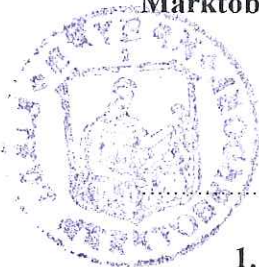
Obstbäume – standortgerechte Hochstammsorten

- 15.3 Die Verwendung von Thujen und Scheinzypressen ist zu vermeiden.
- 15.4 Die Verwendung von Nadelgehölzen ist auf max. 30 % des gesamten Gehölzbestandes zu begrenzen. Es ist darauf zu achten, ausschließlich heimische Arten zu pflanzen.
- 15.5 Es wird gewünscht, dass die auf den Grundstücken anfallenden kompostierbaren Abfälle auf dem eigenen Grund durch Kompostierung einer Verwertung zugeführt werden.  
Eine mögliche Befreiung von der Biotonne kann nur mit Nachweis eines geeigneten Kompostierplatzes erfolgen.
- 15.6 Infolge der Verkehrslärmimmissionen der Nesselwanger Straße (OAL 23) kommt es im westlichen Bereich des Plangebietes zum Teil zu erheblichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005, Teil 1. Auf die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau wird besonders hingewiesen.
- 15.7 Bei einer nachteiligen Geologie sind Erschütterungen aus dem Schienenverkehr nicht vollkommen ausgeschlossen. Am Bauwerk sollen geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Erschütterungsimmissionen getroffen werden.

## § 16 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Marktoberdorf, den 23.02.2004



*Himmer*  
.....  
**Himmer**  
**1. Bürgermeister**

Bekanntmachung des Bebauungsplans am 01.03.2004