

Textliche Festsetzungen

Zur
**1. Änderung des
Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 47
der Stadt Marktoberdorf**

„Hausen“

Fassung vom 27.03.2009

Auftraggeber:

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

Überarbeitung:

Ingenieurbüro Schindlbeck
Birkenweg 8
87616 Marktoberdorf
Tel.: 08342/9666-50
Fax: 08342/9666-59

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 nach ordnungsgemäßer Durchführung des Verfahrens die folgende 1. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung für das Gebiet in Hausen

S a t z u n g

§ 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 27.03.2009.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird festgesetzt als:

- Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 27.01.1990 (BG Bl. IS 132)
- Öffentliche Grünfläche
- Kinderspielplatz

§ 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 (§ 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen).
- 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. 81 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 Dachziegel oder Dachpfannen in ziegelroter Farbe bis zu braunen Farben zu verwenden. Dachrinnenverblendungen sind verboten.
- 5.6 Bei Wohnhäusern mit 2 Vollgeschossen (Normalgeschoss) wird ein Kniestock in Höhe von 0,25 m zugelassen. (Bauplatz Nr. 22)
Bei I + D und einer Dachneigung von 30 bis 35° darf der Kniestock max. 1,50 m betragen.
Bei I + D und einer Dachneigung von 25 bis 29° 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.
Die Bauplätze Nr. 13 bis 18 dürfen die festgelegte Firsthöhe nicht überschreiten.

- 5.7 Dachflächenfenster sind zulässig bis zu einer Einzelgröße von maximal 1,40 m².
- 5.8 Quergiebel und Zwerchgiebel sind zulässig bei einer Dachneigung von 30 bis 35°. Der Quergiebel muss sich in Größe, Form und Dachneigung in das Hauptgebäude einfügen. Die Gesamtbreite des Quergiebels wird auf die Hälfte der Gebäudelänge beschränkt.
Die Quergiebel müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m zur Gebäudeecke einhalten.
- 5.9 Dachgauben sind nur bei Gebäuden ab einer Dachneigung von 30° 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.
Aufgeständerte oder freistehende Anlagen sind unzulässig
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.
Ausgenommen sind die Bauplätze mit festgeschriebenen Firsthöhen (Nr. 13 bis 18).
- 5.14 Bei der Außengestaltung sind nur zulässig:
- a) Verputzmauerwerk mit lichtem Anstrich
 - b) Bauteile aus Holz
 - c) Alle verwendeten Wandverkleidungen müssen den Ansprüchen des landschaftsgebundenen Bauens entsprechen.
 - d) Farbige Anstriche sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
 - e) 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, ausgenommen sind die Bauplätze am Hang (Nr. 13 bis 17).
- 6.3 Garagen sind mit Satteldach zu erstellen, ausgenommen sind die Bauplätze am Hang (Nr. 13 bis 17).
Carports sind erlaubt. Extensive Dachbegrünung auf den Carports ist erlaubt.
- 6.4 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind als Grenzgaragen lt. Art. 6 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 BauGB, Art. 81 BayBO

- 7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützkonstruktionen

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind im Baugebiet unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf
- Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation
- max. Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände: für Gelände-Abtrag 2,00m und für Gelände-Auftrag 1,50m

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen der Baugebiete sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind.

Stützkonstruktionen für Aufschüttungen dürfen maximal eine Höhe von 1,5 m besitzen, Stützkonstruktionen für Abgrabungen maximal eine Höhe von 2,00 m. Die Gesamthöhe von Stützkonstruktionen (Aufschüttung und Abgrabung) darf somit eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

Die Stützkonstruktionen sind optisch zu gliedern und dauerhaft zu begrünen. Stützkonstruktionen sind in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.).

Böschungen sind mit einer maximalen Neigung von 1 : 1,5 herzustellen

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 zu nutzen.

7.3 Zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedungen als Holzlattenzäune max. 0,90 m hoch oder als Gehölzhecken auszuführen. Im Vorgartenbereich ist auf Schmitthecken zu verzichten.

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. Durchgehende Sockel sind nicht zulässig.

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).

7.6 Sämtliches anfallendes Dach- und Oberflächenwasser ist über Sickerschächte zu versickern. Dabei ist ein Notüberlauf 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. 81 (1) Nr. 4 BayBO

Auf den Einzelgrundstücken sind zu pflanzen:

- 1 Acer campestre (Feldahorn) als straßenraumwirksamer Alleebaum (Standort siehe Darstellung im Plan, 1:500)
- mind. 1 Baum aus den Vorschlägen der Pflanzenliste unter Hinweisen § 14.2.

Um eine einheitliche Qualität und Größe sowie deren tatsächliche und zeitliche Umsetzung der Pflanzmaßnahmen gewährleisten zu können, wird die Pflanzung der straßenraumwirksamen Bäume von der Stadt Marktoberdorf übernommen werden.

§ 11 Immissionsschutz

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 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.

§ 13 Grundstücksteilungen

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

§ 14 Hinweise/Empfehlungen

14.1 Die nicht versiegelten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen (siehe hierzu die nachfolgende Vorschlagsliste unter 14.2) zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Zu näheren Gestaltungs- und Bepflanzungsfragen der Grundstücke können Beratungsangebote der Stadt Marktoberdorf genutzt werden.

14.2 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

14.3 Die Verwendung von Thujen und Scheinzypressen ist zu vermeiden.

Die Verwendung von Nadelgehölzen ist auf max. 30 % des gesamten Gehölzbestandes zu begrenzen. Es ist darauf zu achten, ausschließlich heimische Arten zu pflanzen.

- 14.4 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.
- 14.5 Für die Bebauung des Hanges (Grundstücke 13-18) wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Auf die daraus resultierenden „Hinweise zur Bauausführung“ wird hiermit hingewiesen. (Siehe auch Gründungsabstand in der Planzeichnung)

§ 15 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Marktobersdorf, den 16.03.10



.....
Himmer
1. Bürgermeister

Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplans am 12.02.2010