

**Stadt Marktoberdorf  
Landkreis Ostallgäu**

**Bebauungsplan Nr. 57 „Fischerweg - Bertoldshofen“  
gemäß § 30 Abs. 1 BauGB  
in Verbindung mit § 13a BauGB**

**In der Fassung vom 26.07.2010**

# **Stadt Marktoberdorf, Landkreis Ostallgäu**

## **Bebauungsplan Nr. 57 „Fischerweg - Bertoldshofen“ Fl. Nr. 7, 8 und 9 Gemarkung Bertoldshofen**

### **Inhalt**

**Satzung**

**Verfahrensverlauf**

**Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung  
und Verfahrensvermerken**

**Begründung**

### **Auftraggeber:**

Stadt Marktoberdorf  
Richard-Wengenmeier-Platz 1  
87616 Marktoberdorf

### **Planung:**

Gerhard Abt, Stadtplaner  
Büro für kommunale Entwicklung - abtplan -  
Am Ruderatsbach 1,  
87616 Marktoberdorf

## Stadt Marktoberdorf

## Landkreis Ostallgäu

### **Satzung der Stadt Marktoberdorf für den Bebauungsplan Nr. 57 „Fischerweg“ in Bertoldshofen**

Die Stadt Marktoberdorf erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO –, des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz – BayNatSchG – und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – den Bebauungsplan Nr. 57 „Fischerweg“ in Bertoldshofen in der Fassung vom 26.07.2010 als Satzung.

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 „Fischerweg“ in Bertoldshofen liegt im Ortskern von Bertoldshofen südwestlich der Ecke Fischerweg – Kreisstraße OAL 5.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 7, 8, 9 und 635 Fischerweg TF sowie 45/11 Kreisstraße TF der Gemarkung Bertoldshofen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,5 ha auf.

#### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 26.07.2010. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 26.07.2010 beigelegt.

#### **§ 3 Art der baulichen Nutzung**

1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Ziffer 4 Gartenbaubetriebe und
- Ziffer 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO werden die gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 6 allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Ziffer 7 Tankstellen und unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird angewendet.

2.

#### **§ 5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße**

1. Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für Garagen gilt auch die Abgrenzung durch Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanzV).  
Ausnahme: (§ 31 Abs. 1 BauGB): Gemäß § 232 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Erker, Lichtschach, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.
3. Die Stellung der Gebäude ist durch die in der Planzeichnung eingetragene Hauptgebäude- richtung vorgeschlagen; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dach- gauben, Garagen und dgl. kann von der dargestellten Hauptgebäude- richtung abgewichen werden.
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäu- de begrenzt und zwar im WA-Gebiet pro Wohngebäude auf maximal 2 WE, im MI-Gebiet auf maximal 3 WE.
5. Für das Gebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 9 gilt Bestandsschutz.

### § 6 Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der durch eine Li- nie gemäß Ziffer 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanzV) bestimmten überbaubaren Flä- chen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb. Garagen im Keller sind nicht zulässig.
2. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtbereiche sind deshalb als offene Hof- räume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten. Im übrigen gilt die Garagenordnung der Stadt Marktoberdorf.
3. Bis zu zwei sonstige Nebenanlagen ohne Feuerungsanlagen wie z. B. Holzlager u. dgl. mit maximal 75 cbm je Anlage dürfen auch außerhalb der Baugrenzen und außerhalb mit dem vorgenannten Planzeichen 15.3 umgrenzten Flächen errichtet werden.

### § 7 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Dabei sind pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume zu pflanzen.
2. Für die zu verwendenden Bäume und Sträucher steht die nachfolgende Artenliste zur Ver- fügung:  
Die Straucharten können aus nachfolgender Liste ausgewählt werden:

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Cornus mas         | Kornelkirsche       |
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel    |
| Prunus spinosa     | Schlehe             |
| Corylus avelana    | Haselnuss           |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhüttchen     |
| Ligustrum vulgare  | Liguster            |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche       |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball |

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Be- tracht.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes möglichst nicht verwendet werden; ihr Anteil beträgt maximal 25 % der heimischen Arten.

Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen bevorzugt Obsthochstämme verwendet werden, wobei auch Halbstämme im seitlichen und rückwärtigen Gartenbereich zulässig sind, gemäß nachstehender Liste:

- Äpfel:** Berner Rosenapfel  
Croncels  
Klarapfel  
James Grieve  
Glockenapfel
- Birnen:** Clapps Liebling  
Gellerts Butterbirne
- Kirsche:** Hedelfinger
- Zwetschge:** Wangenheims Früh- Zwetschge.

Die Grenzabstände von Bäumen (über 2m Höhe) zu landwirtschaftlichen Nutzflächen betragen laut Art. 48 AGBGB mindestens 4 m und von Büschen bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2 m.

3. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

### § 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

1. Für die bauliche Gestaltung der Gebäude gelten folgende Bestimmungen:

| Gebietsteil     | Wandhöhe (WH) max. | Dachform | Dachneigung | Bauweise | Giebelbreite max. | Anzahl der VG | KN max. | Firsthöhe max. |
|-----------------|--------------------|----------|-------------|----------|-------------------|---------------|---------|----------------|
| MI              | 6,5m               | SD       | 24° - 32°   | E, o     | 11m               | II            |         |                |
| WA              | 4,8m               | SD       | 28° - 36°   | E, o     | 11,50m            | I+D           | 1,75m   | 7,90m          |
| Variante für WA | 5,8 m              | SD       | 18° - 24°   | E, o     | 10,50m            | I+D           | 2,50m   | 7,90m          |

#### Erklärungen:

E = Einzelhausbebauung, o = offene Bauweise,

II = zweigeschossige Bauweise,

I+ D = zweigeschossige Bauweise, wobei das Erste Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

WH = maximale Wandhöhe; die Wandhöhe wird definiert als senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut; die Höhe des Erdgeschossfußbodens soll maximal 0,30 m über gewachsenem Boden liegen und zwar in Höhe des jeweiligen Eingangsbereiches.

SD = Satteldach; bei flacher Dachneigung und Ausbildung eines Flachdaches ist Dachbegrünung zulässig

KN = Kniestock, gemessen von Oberkante Fertigfußboden im 1. Obergeschoss bis Oberkante Fußpfette.

2. Es sind nur Satteldächer zulässig; die Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Bei einer Dachneigung ab 28° können auch Dachaufbauten ausgebildet werden, deren Gestaltung sich nach dem beigefügten Merkblatt, siehe Anlage 1, richtet.

3. Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten/Ziegel in naturroter Farbe zu erfolgen bzw. Dachbegrünung.
4. Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.
5. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem bis gedecktem Anstrich zugelassen; desgleichen Bauteile aus Holz. Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten.
6. Oberirdische Versorgungsleitung für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.
7. Unter Hinweis auf § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO wird für die Stellung der Garagen bestimmt, dass sie einen Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten haben.
8. Es wird empfohlen, die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden. Dabei sind die Anschlüsse an die Kellerlichtschächte, Kellerabläufe, Außentreppe u. dgl. sorgfältig auszubilden und in die Abdichtung einzubinden.
9. Solaranlagen sind flächig und harmonisch auf der Dachfläche integriert zu gestalten.

### **§ 9 Einfriedungen / Oberflächenwasser**

1. Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 1,00 m Höhe beschränkt, wobei die Materialien dem ortsüblichen Bild anzupassen sind.
2. Garageneinfahrten sollen in wassergebundener Decke mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden, z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster.
3. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Falls dies nicht möglich ist, kann der Versickerungsschacht mit Überlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

### **10. Immissionsschutz**

Bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen oder Sanierungsmaßnahmen am bestehenden Gebäude auf Fl. Nr. 7 (z.B. Grundrissänderungen oder Austausch von Außenbauteilen), sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 5 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" (Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums des Inneren vom 23.04.1991, Nr. II B 10-4132 DIN 4109/041/90) einzuhalten. Die Süd-, Nord- und Ostfassade sind dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Mit dem Bauantrag ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

Bei der Grundrissgestaltung ist darauf zu achten, dass zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht auf die vom Verkehrslärm stark betroffene Ostseite gelegt werden. Sofern aus zwingenden Gründen davon abgewichen werden muss, sind diese Räume mit zusätzlichen schallgedämpften bzw. mit Schalldämpferstrecken versehenen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

### **§ 11 Werbeanlagen**

1. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören; auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Nachtbeleuchtung ist nicht zulässig.

2. Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind max. 0,80 m x 1,00 m zulässig. Soweit sie nicht an der Hauswand montiert sind, ist ihre Höhenlage auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

### **§ 12 Sichtdreiecke**

Das in die Bebauungsplanzeichnung eingetragene Sichtdreieck an der Kreisstraße OAL 5 ist von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen sowie Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.

### **§ 13 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Fischerweg – Bertoldshofen“ tritt mit der Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

Es folgen nach der Unterschrift weitere Hinweise und Empfehlungen.

Marktoberdorf, 13.09.2010



Himmer, 1. Bürgermeister

### **Hinweise und Empfehlungen**

#### 1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden. Insbesondere Gülleausbringung, Pflanzenschutz, Düngung, Errichtung u. Betreiben eines Fahrsilos in näherer Umgebung des Baugebietes und den damit entstehenden Emissionen muss weiterhin möglich sein.

Die gesetzlichen Grenzabstände der Ortsrandeingrünung sind zwingend einzuhalten, besonders die Höhe der Bäume und Sträucher, siehe auch Hinweis Nr. 6.

#### 2. Denkmalpflege / archäologische Bodenfunde

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Abs. 1 bis 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) an die oben genannten Stellen unterliegen.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: [hanns.dietrich@blfd.bayern.de](mailto:hanns.dietrich@blfd.bayern.de) oder die zuständige Untere Denkmalsschutzbehörde.“

3. Oberboden

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

4. Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. die nicht überbauten Flächen sollen begrünt werden. Der Oberboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden, siehe auch DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationsstechnische Zwecke“, DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“. Die Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

5. Baugrund / Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes sowie die Sicherung gegen evtl. auftretendes Grundwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn.

6 Abfallvermeidung, Abfallverwertung Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.
4. Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbare Straße zur Leerung aufzustellen. In der Stadt Marktoberdorf steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

**Verfahrensvermerke:**

1. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Fischerweg - Bertoldshofen“ am 17.05.2010 mit Zustimmung zum Entwurf im Verfahren nach § 13a BauGB.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 17.05.2010.
3. Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 04.06.2010 bis 05.07.2010.
4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.06.2010 und Termin 05.07.2010.
5. Die Stadt nimmt die Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis, wägt sie nach Erfordernis ab und fasst den Satzungsbeschluss am 26.07.2010.

Die ordnungsgemäße Durchführung der oben genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt:

Marktoberdorf, den 13.09.2010

Himmer, 1. Bürgermeister



7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt am 14.09.2010. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplanes „Fischerweg“ in Bertoldshofen in der Fassung vom 26.07.2010 in Kraft getreten.

Marktoberdorf, den 13.09.2010

Himmer, 1. Bürgermeister

