

BEBAUUNGSPLAN NR. 50 "LEUTERSCHACH - RONRIED" - 2. ÄNDERUNG



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NN

Typ 3
GRZ 0,60
Z III
SD/PO/WD
DN₆₀ 18-40°
DN₁₀₀ WD 8-32°

PRÄAMBEL

Die Stadt Marktoberdorf erlässt aufgrund

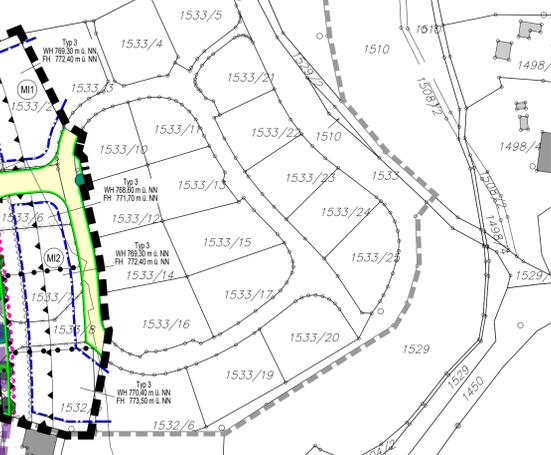
- der §§ 1, 1a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 61 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

den Bebauungsplan Nr. 50 "Leuterschach - Ronried" - 2. Änderung mit Teilaufhebung als **SATZUNG**.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanaufhebung
 - Mischgebiet 1
Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Werbeanlagen, die nicht an der Stelle der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig.
 - Mischgebiet 2
Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO sind nicht zulässig. Wohngebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Werbeanlagen, die nicht an der Stelle der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)
- Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)

Bebauungsplan Nr. 50
"Leuterschach-Ronried"
Ursprungsbebauungsplan / 1. Änderung



Typ 3
GRZ 0,60
Z III
SD/PO/WD
DN₆₀ 18-40°
DN₁₀₀ WD 8-32°

1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NN

Typ 3
GRZ 0,60
Z III
SD/PO/WD
DN₆₀ 18-40°
DN₁₀₀ WD 8-32°

PRÄAMBEL

Die Stadt Marktoberdorf erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 61 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

den Bebauungsplan Nr. 50 "Leuterschach - Ronried" - 2. Änderung mit Teilaufhebung als **SATZUNG**.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanaufhebung
 - Mischgebiet 1
Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Werbeanlagen, die nicht an der Stelle der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig.
 - Mischgebiet 2
Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO sind nicht zulässig. Wohngebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Werbeanlagen, die nicht an der Stelle der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)
- Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Nr. 15 BauGB)
- Verkehrsflächen
 - Verkehrsflächen als Begleitgrün; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.)
 - Einzelner Stellplatz in der öffentlichen Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Führung ober- und unterirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Wasserabfluss (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und 20 BauGB)

- Veränderung von Niederschlagswasser innerhalb der Baugebiete
Die Ableitung des innerhalb der Baugebiete (Baugrundstück) entstehenden Niederschlagswasser-Abflusses und von Quellwasser in die geplante Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwasserumleitung (so genannte Zuleitungen) ohne Zwangs-Entleerung und Drainagen jeder Art. Schädliche Verunreinigungen des von der Ableitung in der Schmutzwasserkanalisation ausgeschlossenen Niederschlagswassers sind unzulässig. Das genannte Niederschlagswasser ist (mit Ausnahme der über die Not-Entlastungen anfallenden Wassermengen) auf dem jeweiligen Grundstück auf dem es anfallt durch speziell herzustellende Versickerungsanlagen zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind nach den üblichen Vorgaben zu bemessen, zu planen und auszuführen. Die Versickerung ist breitflächig und über eine mind. 0,30 m mächtige und vollflächig bewachsene Oberbodenzone durchzuführen. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwasserumleitung. Sicherungsschicht und Rigolen ohne Vorrangung über vorgeschaltete Aboschächte sind unzulässig. In den Bereichen, in denen eine Versickerung des Niederschlagswassers auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeführt werden. Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 20 BauGB)

Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Bodenbeläge in den Baugebieten
In den Baugebieten sind für
 - Stellplätze
 - Zufahrten und andere untergeordnete Wege geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen
 - Produktionsablaufes
 - regelmäßigen Bedarfs mit Liv
 - Verarbeiten oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Immissionsschutz-Festsetzung mit folgendem Inhalt:
 - Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Rührkümmen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind vollständig auf die Kreisstraße OAL 23 abgewandt/Gebäudeseite zu orientieren (nach Osten).
 - Ausnahmen von dieser Orientierungs-Pflicht für die Fensteröffnungen einzelner Rührkümmen können zugelassen werden, wenn alle anderen Rührkümmen des Gebäudes die o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren Rührkümmen an allen hierfür zulässigen Gebäudeseiten (in den hierfür zulässigen Geschossen) unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumschneiteln unmöglich ist (z.B. bei überdurchschnittlichem Bedarf an Rührkümmen etc.) und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten Lüftungs-Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) ausgestattet werden.

Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, Nr. 25 BauGB)

- zu erhaltender Baum
Die zu Erhaltung festgesetzten Gehölze sind während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, verbindlicher Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. In dem Straßenbegleitgrün entlang der OAL 23 ist eine Reihe aus insgesamt 32 Stiel-Eichen (Quercus robur; mind. H. 3 x v., m. B., SU 16-18) zu pflanzen.
- Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, verbindlicher Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotter, Sukkessionsflächen, o.ä.).
- Die öffentlichen Grünflächen als Obstwiese sind entsprechend der Planzeichnung mit Obstbäumen zu bepflanzen und durch max. dreschürge Mahd pro Jahr extensiv zu pflegen.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse	Bäume 2. Wuchsklasse
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
	Bäume 2. Wuchsklasse
	Obsthochstämme
	Feld-Ahorn
	Carpinus betulus
	Carpinus betulus
	Prunus avium
	Salix caprea
	Sorbus aucuparia

- Bauordnungrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO
- Inkraftsetzung der Abstandsflächen
Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung.
- Dachformen
Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden.
Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gauspen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) und Garagen andere Dachformen zulässig.
- SD / PO / WD
Dachform alternativ Satteldach oder Puttdach oder Walmdach (letzteres auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig); Für die Dachform Puttdach gilt folgende Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion gemessen.
Für die Dachform Satteldach gilt folgende Maßgabe: Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,75 m (senkrecht gemessen von Oberkante First-First zu Oberkante First-First) beschränkt.
- DN ...
Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen. Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer.
- Dachaufbauten
Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 - Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
 - max. Breite (Außenkante ohne Dachbühnenstand): 4,00 m
 - Mindestabstand untereinander (Außenkante ohne Dachbühnenstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
 - Mindestabstand zu Gebäudemauern im 1. Dachgeschoss der jeweiligen Gebäude: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachbühnenstände bleiben unberücksichtigt)
 - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptgebäudes: 0,25 m Dachneigungsschritte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.
- Ausnahmen von den Vorschriften zu den Dachformen und Dachaufbauten
Ausnahmen zu den Vorschriften zu den Dachformen bzw. zu Teilen dieser Vorschriften können zugelassen werden
 - bei zulässigweise errichteten Gebäuden, die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses dieser Planung bereits ausgeführt oder überwiegend fertiggestellt sind
 - bei Vorhaben, für die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses dieser Planung eine bauaufsichtliche Genehmigung bzw. genehmigte Bauanträge mit konkreter Darstellung von auf die Versickerung bezogen relevanten Gebäude-Elementen vorliegt, sofern die Einhaltung der Vorschriften
 - wesentliche bautechnische oder gestalterische Nachteile oder
 - wesentliche Erschwernisse bei der Verwirklichung von sinnvollen Grundriss-Lösungen oder
 - wesentliche Erschwernisse in Bezug auf die Erschließbarkeit oder grundsätzliche Nutzbarkeit der Gebäude zur Folge hätte, in jedem Fall muss eine dem Ortsbild angemessene, ruhige Gesamtgestaltung der Gebäude im Sinne der o.g. Vorschriften gewährleistet bleiben.
- Materialien Als Dachdeckung für geneigte Dächer von
 - Hauptgebäuden
 - Garagen sowie
 - Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt ab einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachplatten (Kiezelteig Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondecksteine etc.) zulässig. Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, Puttdächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 8-17° sind entweder zu begrünen oder mit Dachplatten (Kiezelteig Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondecksteine etc.) mit Ausnahme von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engpolierte Dachpfannen) einzudecken. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.
- Farben
Als Farbe für Dächer sind nur rote bis braunrota sowie braungraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.
- Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind ausschließlich auf den Dächern baulicher Anlagen zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu errichten. Selbstständige thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind grundsätzlich unzulässig.
- Materialien und Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
Unabhängig von den o.g. Vorschriften zu den Materialien und Farben sind auf der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes Materialien und Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Diese Anlagen sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu errichten.
- Geländeveränderungen in den Baugebieten
Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in den Baugebieten sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:
 - Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
 - Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation und
 - max. Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände; für Gelände-Abtrag 1,00 m für Gelände-Auftrag 1,25 mDie erforderlichen Geländeveränderungen zur Unterbringung der Versorgungsanlagen für Niederschlagswasser und zum Schutz vor Überflutung bei starken Regen-Ereignissen durch kurzfristig ansteigende Wasserspiegel in den Retentionsbereichen sind zulässig.
- Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten
Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in den Baugebieten beträgt (bei der Berechnung ist aufzurunden):
 - Wohnungsgröße (WofV) Stellplätze hierfür
 - kleiner 30 m² 1,0
 - 30 m² bis (kleiner) 50 m² 1,5
 - ab 50 m² 2,0
- Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unberonnen.
- Stauraum vor Garagen
Bei Garagenzufahrten ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:
 - Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagenort) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,00 m
 - keine Einfriedung (z.B. Gartenort, Pflosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche
- Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten
Als Einfriedungen sind ausschließlich Zaune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holz-Latten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 0,90 m über dem endgültigen Gelände zulässig. Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig. Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurück zu versetzen. 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. Sie sind
 - optisch zu gliedern und
 - in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
 - dauerhaft zu begrünen und
 - Schiebektore und Schranken sind im Zufahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche nur zulässig mit einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche
- Werbeanlagen
Freistehende Werbeanlagen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 25 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der Wandfläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

- Hinweise
 - Sichtdreieck
 - bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 1532/6
 - bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
 - zu entfernender Baum
 - Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 50 "Leuterschach - Ronried"
 - vorgeschlagene Parzellierung
- Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz
Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) zu entnehmen. Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollen u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:
 - Mindestgröße 15% der anzuschließenden versiegelten Fläche
 - Tiefe mind. 0,30 m, max. 0,50 m
 - Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
 - Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
 - Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
 - Zutlass zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verlugten Pflastersteinen, o.ä.
 - Bei unzureichender Versickerungsfähigkeit Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
 - Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
 - Während der Bauphase sollen die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdriftung geschützt werden:
 - keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
 - kein Befahren
 - keine Nutzung als Verschmutzungsgelände
 - wesentliche Erschwernisse bei der Verwirklichung von sinnvollen Grundriss-Lösungen oder
 - wesentliche Erschwernisse in Bezug auf die Erschließbarkeit oder grundsätzliche Nutzbarkeit der Gebäude zur Folge hätte, in jedem Fall muss eine dem Ortsbild angemessene, ruhige Gesamtgestaltung der Gebäude im Sinne der o.g. Vorschriften gewährleistet bleiben.
- Brandschutz
Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" - Fassung Februar 2007 - (AII/BI Nr. 15/2008). Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405. Als Hydranten sollen Überflurhydranten DIN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollen 100-200 m nicht überschreiten. Gewerbetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollen für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.
- Baugrund und Kellergeschosse
Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Die Untergrunderkundung der Stadt Marktoberdorf behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor. Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen. Das Versichern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerunterirdung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfeststellungsordnung) sollte von der Bauerschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden. Die Anbindung an einen Anschluss an das Erdgasnetz versehen. Im Sinne einer schadstoffarmen Energie-Erzeugung sollte von diesem Anschluss Gebrauch gemacht werden. Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belastenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigkeit, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen. Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbehältern (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen. Zäune sollen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschießen von Kleinlebewesen aufweisen. Bei Doppelhäusern sollte ein profilliegender Anbau der einzelnen Haushalten angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhermäßiger Versatz). Die kreisrätige Anbringung von Werbeanlagen ist nur mit Zustimmung der Kreisraatsverwaltung möglich und nur dann zulässig, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.
- Bodenmerkmal
Eventuell zu Tage tretende Bodenmerkmal unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

4. VERFAHRENSVERMERKE

- (Verfahren nach § 13 BauGB)
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 - Ausgefertigt
Stadt Marktoberdorf, den

.....
Dr. Wolfgang Hell
Erster Bürgermeister

.....
Siegel

 - Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

.....
Stadt Marktoberdorf, den

.....
Dr. Wolfgang Hell
Erster Bürgermeister

.....
Siegel

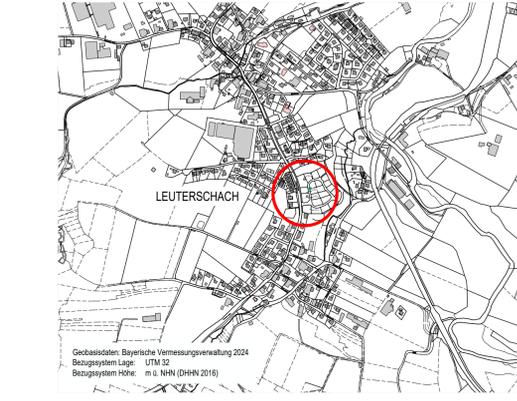
Der Bebauungsplan Nr. 50 "Leuterschach - Ronried" - 2. Änderung und Teilaufhebung - ersetzt auf einer Teilfläche den Ursprungsbebauungsplan und seine bisherigen Änderungen vollinhaltlich und hebt ihn für den Bereich der Teilaufhebung vollständig auf.

STADT MARKTOBERDORF LANDKREIS OSTALLGÄU

BEBAUUNGSPLAN NR. 50 "LEUTERSCHACH - RONRIED" 2. ÄNDERUNG UND TEILAUFBEBUNG

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN DEN 10.02.2025

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de