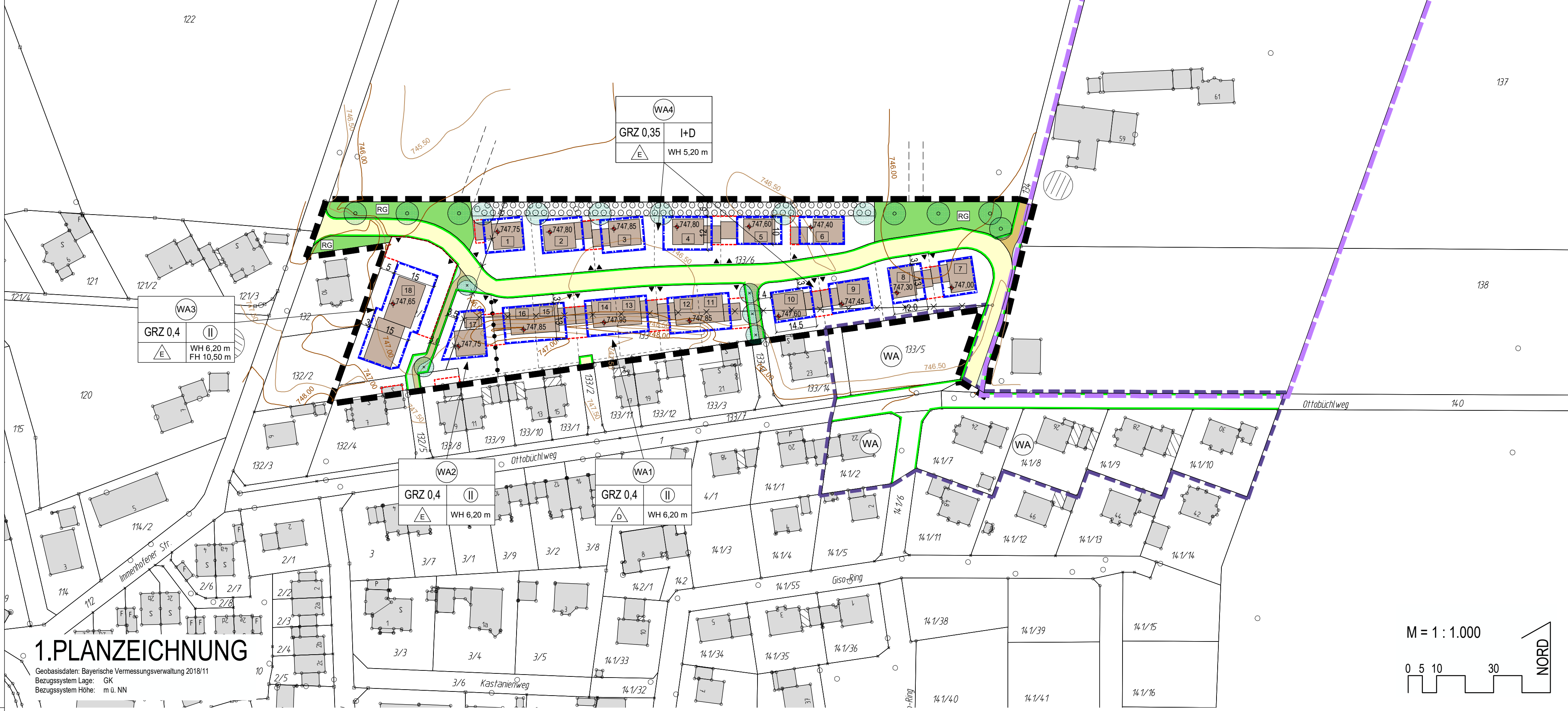


# BP NR. 39 "AM WEGACKER"

## 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



### PRÄAMBEL

Die Stadt Marktoberdorf erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9, 10, 13 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzonenverordnung (PlanZV)
- des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit
- des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

den Bebauungsplan Nr. 39 "Am Wegacker" - 1. Änderung und Erweiterung

### SATZUNG

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 39 "Am Wegacker" - 1. Änderung und Erweiterung - erweitert den bestehenden Bebauungsplan räumlich. In einem weiteren räumlichen Teilbereich wird der Ursprungsbebauungsplan nur hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geändert. Zudem wird der Ursprungsbebauungsplan in einem weiteren Teilbereich vollständig aufgehoben.

### 2. FESTSETZUNGEN

- 1.1 Grenz des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung - Erweiterung
- 1.2 Grenz des räumlichen Geltungsbereichs der einfachen Änderung - Art der baulichen Nutzung
- 1.3 Grenz des räumlichen Geltungsbereichs der Teilerweiterung
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.
- 2.3 Im WA 1, WA 2 und WA sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohneinheiten (2 WE je Einzelhaus, 1 WE je Doppelhaushälfte) zulässig.
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), Höhenlage
- 3.1 GRZ 0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,35
- 3.2 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50%, also bis zu einer Grundflächenzahl von 0,53, überschritten werden. Im WA 3 darf die zulässige GRZ abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB durch Stellplätze sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 3.3 I+D 1 Vollgeschoss als Höchstmaß, das Dachgeschoss (D) darf als weiteres Vollgeschoss i.S.d. BayBO ausgebaut werden
- 3.4 II zwingend 2 Vollgeschosse
- 3.5 WH 6,20 m Wandhöhe als Höchstmaß in Metern, z.B. 6,20 m
- Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK FFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.
- 3.3 FH 10,50 m Firsthöhe als Höchstmaß in Metern, z.B. 10,50 m
- Die Firsthöhe ist von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) bis zum äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel zu messen, also bis zur Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.
- 3.6 7,47,00 Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) als Höchstmaß, in Metern über Normalnull, z.B. 7,47,00 m ü. NN
- 3.7 Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch unterzubringen. Sie sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen zulässig.
4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 4.1 O offene Bauweise
- 4.2 nur Einzelhäuser zulässig
- 4.3 nur Doppelhäuser zulässig
- 4.4 Baugrenze
- 4.5 Fläche für Garagen und Carports

- 4.6 Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) und der Flächen für Garagen und Carports zulässig. Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der Straßenbegrenzungslinie ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen. Stauräume dürfen weder zur Straße noch zu unmittelbar angrenzenden Stauräumen auf Nachbargrundstücken hin eingefriedet werden.
- 4.7 Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausgenommen der Flächen zum Anpflanzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.8 Werden Nebenanlagen mit ihrer Längsseite parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet, so müssen sie einen Abstand von mindestens 1,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 4.9 Die Gesamtgröße von Nebenanlagen wird im WA 1, 2 und 4 je zugehörigen Hauptgebäude auf max. 10 m<sup>2</sup>, im WA 3 auf max. 20 m<sup>2</sup> begrenzt.
- 4.10 Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Marktoberdorf in der jeweils aktuellen Fassung. Zudem sind im WA 3 bei mehr als 10 nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätzen mindestens 75% der Stellplätze unterirdisch nachzuweisen.
5. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 5.1 Straßenverkehrsfläche
- 5.2 Straßenbegrenzungslinie
- 5.3 Fuß- und Radweg mit unverbindlicher Darstellung von Begleitgrün
- 5.4 land- und forstwirtschaftlicher Weg mit unverbindlicher Darstellung von Begleitgrün
- 5.5 Einfahrt
6. Bodenschutz (§ Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc. sind sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasterluge, Rasengitter, Schotterrasen, wasserberg. Decke).
7. Öffentliches Grün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 7.1 Öffentliche Grünfläche zur Randbegrenzung
- 7.2 Baum in öffentlicher Grünfläche zu pflanzen; Gesamtanzahl gemäß zeichnerischer Festsetzung; Standort innerhalb der jeweiligen Grünfläche veränderbar; zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume. Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
8. Privates Grün (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
- 8.1 Je 300 m<sup>2</sup> angefangene private Grundstücksfläche wird mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubb Baum festgesetzt. Die in den Flächen zum Anpflanzen festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden. Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm Mindestqualität Obstbaum: Halb- oder Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Nadelgehölzhecken (heimisch oder nicht heimisch) sind nicht zulässig.
- 8.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Abwechslungsreiche Bepflanzung mit in Gruppen angeordneten heimischen Sträuchern.
- 8.3 Baum zu pflanzen; Standort geringfügig (bis 2 m) veränderbar; zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume. Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
9. Immissionschutz - Passive Schallschutzmaßnahmen

Erforderliche Luftschalldämmung Außenbauteile

Bei Bauwerken sind nachfolgende erforderliche Schalldämm-Maße der Fassaden zu beachten, soweit nicht durch eine konkrete Prüfung (Nachweis gegen Außenlärm) niedrigere Werte (z.B. aufgrund von Grundrisorientierung, Abschirmung o.ä.) nachgewiesen werden können.

Gebäude / Baugrenze	Fassaden- / Ausrichtung	Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume in Wohnumgebung	Büro- / Räume und ähnliches	erforderliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude	
					mech. Lüftungsanlage / verplester Balken / Loggia	„Prallscheibel“
Geplante Bebauung Bauplätze 1 - 4 und 12 - 18						
Bauplätze 1 - 4 und 12 - 18	Nord	III	35	30	0	---
	West	III	35	30	---	---
	Süd	II	30	30	---	---
Bauplätze 5 - 11	Nord	II	30	30	---	---
	West	II	30	30	---	---
	Süd	II	30	30	---	---
Bereich der Umwidmung (Bestand)	Nord	II	30	30	---	---
	West	II	30	30	---	---
	Süd	II	30	30	---	---
Bereich der Umwidmung (unbebaut)	Nord	II	30	30	---	---
	West	II	30	30	---	---
	Süd	II	30	30	---	---

n.v. = nicht vorhanden  
 o = erforderliche Maßnahme  
 e = empfohlene Maßnahme  
 || = alternativ zur erforderlichen oder empfohlenen Maßnahme  
 a) = Die angegebenen Werte für die Südfassaden sind in erheblichem Maße von der Eigenbeschattung des Gebäudes abhängig.  
 Die Immissionsorte im Bereich der geplanten Umwidmung beschreiben im Wesentlichen die bereits bestehende Bebauung die Darstellung hat daher vorwiegend informativen Charakter.

### 3. HINWEISE

- 1 bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer
- 2 bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer
- 3 vorgeschlagene Parzellierung mit Parzellenummer und Gebäudevorschlag
- 4 aufzuhebende Flurstücksgrenze
- 5 Höhenschichtlinien, Angaben in m ü. NN
- 6 Landwirtschaft  
Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- 7 Denkmalpflege  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DstChG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- 8 Gehölzpflanzungen an Nachbargrenzen  
Auf die erforderlichen Grenzabstände von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen (Gehölze über 2 m Höhe, 4 m Abstand) und zu Nachbargrundstücken entsprechend Art. 47 und 48 AGBGB wird hingewiesen.

### 6. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  4. 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.
  5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgeteilt.
  6. Die Stadt Marktoberdorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
  7. Ausgefertigt  
Marktoberdorf, den .....
- Dr. Wolfgang Hell  
Erster Bürgermeister
- Siegel
8. 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.
- Marktoberdorf, den .....
- Dr. Wolfgang Hell  
Erster Bürgermeister
- Siegel

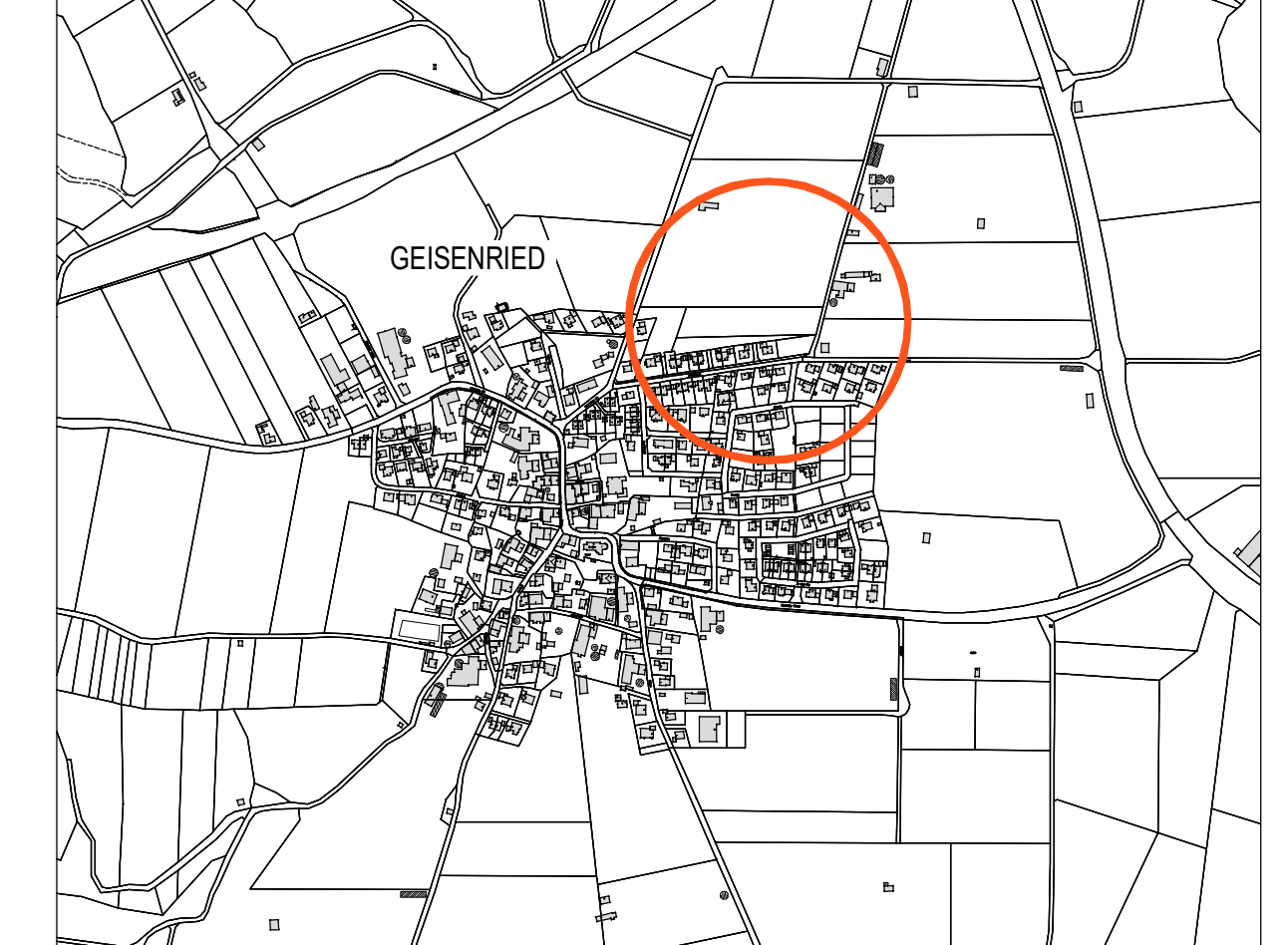
## STADT MARKTOBERDORF LANDKREIS OSTALLGÄU

### BP NR. 39 "AM WEGACKER"

#### 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

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

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1:10.000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 02.07.2019

### Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner  
 Bauingenieure  
 Vermessungsingenieure  
 Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
 85276 Pfaffenhofen  
 Tel.: 08441 5046-0  
 Fax: 08441 5046-99  
 Mail: ue@wipflerplan.de

Proj. Nr.: 1142.012