Stand: 11.12.2023

Stadt Marktoberdorf

Bebauungsplan Nr. 76 „Hinterm Schloss“

Satzung mit Textteil

Auftraggeber:
Stadt Marktoberdorf
Richard-Wengenmeier-Platz 1, 87616 Marktoberdorf
Telefon: 08342/4008-0, Telefax: 08342/4008-75

Hofmann & Dietz – Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung
Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee | www.hofmann-dietz.de
Telefon 0 83 41/9 66 73-80 | Fax 9 66 73-88 | info@hofmann-dietz.de

STADT MARKTOBERDORF **LANDKREIS OSTALLGÄU**

SATZUNG

der Stadt Marktoberdorf für den Bebauungsplan Nr. 76 „Hinterm Schloss" mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht vom 11.12.2023.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, Art. 23 Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist, Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl S. 371) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, hat der Stadtrat von Marktoberdorf den Bebauungsplan Nr. 76 „Hinterm Schloss" mit integriertem Grünordnungsplan am 11.12.2023 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 76 „Hinterm Schloss" umfasst die Flurnummern 258, 258/1, 258/7, 258/8, 258/9 und 264/1, sowie die Teilflächen (T) der Flurnummern 263/1(T), 264 (T) der Gemarkung Marktoberdorf. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000.

§ 2 Zuordnung von Flächen und zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet. Die externe Ausgleichsfläche/-bzw. maßnahme befindet sich auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 2001 und 2004 der Gemarkung Bertoldshofen und ist Teil des Ökokontos der Stadt Marktoberdorf.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 76 „Hinterm Schloss" besteht aus dem vom Architekturbüro Hofmann & Dietz ausgearbeiteten zeichnerischen Teil und textlichen Teil in der Fassung vom xx.xx.2023. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist ein Umweltbericht und eine Begründung in der Fassung vom xx.xx.2023 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 76 „Hinterm Schloss" mit integriertem Grünordnungsplan tritt nach der Fassung des Satzungsbeschlusses mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Marktoberdorf, den 29.10.2026

.....

Michael Eichinger, Erster Bürgermeister

Textlicher Teil

zum Bebauungsplan Nr. 76 „Hinterm Schloss“

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

3. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

4. Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

5. Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl S. 371) geändert worden ist,

6. Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Die Bauräume 1 - 9 werden als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt.
Ausnahmen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) laut § 19 BauNVO und durch die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) laut § 20 Abs. 3 BauNVO gemäß der Nutzungsschablone in der Planzeichnung und die max. zulässige Traufhöhe (TH), angegeben je Baugrundstück in der Planzeichnung mit Meereshöhen über Normalnull. Die Traufhöhe bemisst sich von der vorgegebenen Fertigfußbodenhöhe (FFB) und dem Schnittpunkt der Flucht der Außenwand mit der Dachhaut. Hierzu gelten die in der Planzeichnung eingetragenen FFB. Für die Höhenlage des Hauptgebäudes werden maximale Meereshöhen über Normalnull für die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses in der Planzeichnung festgesetzt. Die geplante Höhe ist im Bauantrag mit Meereshöhen über NN nachzuweisen.

Bauraum	GRZ	GFZ
1	0,35	0,70
2	0,30	0,30
3	0,25	0,25
4	0,30	0,60
5	0,30	0,60
6	0,30	0,60
7	0,35	0,70
8	0,30	0,60
9	0,45	1,35

2.2 Die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten als Obergrenzen.

2.3 Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (WE) wird in Bauraum 7 auf 1 Wohnung je Doppelhaushälfte und in den Bauräumen 2 und 6 auf 1 Wohnung pro Einzelhaus begrenzt.
In den Bauräumen 1, 3, 4, 5 und 8 erfolgt eine Begrenzung auf 2 WE.
Im Bauraum 9 dürfen maximal 12 Wohneinheiten errichtet werden.

2.4 In den Bauräumen 2 und 3 darf aufgrund der exponierten Lage und der Proportion der Baukörper nur ein Vollgeschoss errichtet werden.
In Bauraum 9 wird festgesetzt, dass ein Baukörper mit mindestens 2 und höchstens 3 Vollgeschosse entstehen darf.
In den verbleibenden Bauräumen sind im Sinne einer durchgängigen städtebaulichen Struktur und zur nachhaltigen Ausnutzung der Flächen mindestens 2 Vollgeschosse zu errichten.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1 In den Bauräumen 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 und 9 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.2 In Bauraum 6 gilt die abweichende Bauweise a. Hier handelt es sich um Reihenhäuser mit sogenannter enger Gasse, die für einen Abstand zwischen den Reihenhäusern sorgt. Der Abstand muss mindestens 4,0 m betragen. Hier müssen die Gebäude auf der jeweiligen Nordseite auf der Grenze ohne Einhaltung von Abstandsflächen angeordnet werden. Die Brandwände sind so zu errichten und technisch auszuführen, dass der jeweilige nördliche Nachbar das Gelände anfüllen kann (Abdichtung erforderlich). Dachüberstände von max. 30 cm sind auf dem jeweiligen nördlichen Baugrundstück zu dulden. Die Dachüberstände sind ebenfalls brandschutzsicher auszuführen. Der Einbau von öffenbaren Fensteröffnungen ist nur auf der Ost-, West- und Südseite der Gebäude erlaubt.

3.3 In den Bauräumen 1, 2, 3, 4, 5, 8 und 9 sind nur Einzelhäuser zugelassen, im Bauraum 7 hingegen nur Doppelhäuser. In Bauraum 6 ist eine Hausgruppe zulässig.

4. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Mit Ausnahme von Bauraum 2 und 3 (Tiny-Houses) sowie Bauraum 6 und 7 müssen Baugrundstücke mindestens 400 qm groß sein.

5. Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Marktoberdorf in der jeweils gültigen Fassung. Zusätzlich ist die Anordnung von 2 Stellplätzen hintereinander zugelassen, diese können bei der Stellplatzberechnung angerechnet werden.

5.2 Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Zusätzlich können Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche errichtet werden. Sofern in der Planzeichnung festgelegt, sind Garagen verpflichtend in das Hauptgebäude zu integrieren. Garagenöffnungen müssen in Fahrtrichtung einen Mindestabstand von 5,00 m zur Fahrbahnkante einhalten, offene Garagen 3,0 m. Für Garagen am Straßenraum ohne Zufahrtsöffnung zum öffentlichen Grund ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

5.3 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und ihre Zufahrten sind aus sickerfähigen Pflaster oder aus wassergebundener Decke herzustellen.

5.4 Kleine Nebenanlagen wie z. B. Gartenschuppen sind in den Bauräumen 1, 2, 3, 4, 7 und 8 auch außerhalb der überbaubaren Flächen, unter Einhaltung der Bayerischen Bauordnung zulässig, dürfen aber insgesamt die Gesamtfläche von 12 qm nicht überschreiten. Hierbei sind max. 3,0 m Grenzbebauung und max. 2,0 m Wandhöhe an der der Grenze zugewandten Seite zulässig.

In Bauraum 5 und 6 sind Gartenschuppen ebenfalls mit einer Größe von 12 qm zulässig, hier allerdings nur auf der Ost-und Südseite der Gebäude. Das Abstellen von Containern ist untersagt.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11, 26 und Abs. 2 BauGB)

6.1 Verkehrsflächen werden als öffentliche Erschließungsstraße mit Straßenbegleitgrün festgesetzt.

6.2 Die in der Planzeichnung dargestellten Grundstückszufahrten sind verbindlich.

6.3 Die Planstraßen A und B werden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Es handelt sich um eine Mischverkehrsfläche mit gegenseitiger Rücksichtnahme und Geschwindigkeitsbegrenzung.

7. Flächen für die Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7.1 Private Regenwasserableitung

Zur Entlastung der Mischwasserkanalisation und der Kläranlage sind Regenrückhalteinrichtungen in den Privatgrundstücken vorgesehen. Deren Errichtung wird im Rahmen des Kaufvertrages privatrechtlich geregelt. Eine Versickerung ist nur untergeordnet möglich, jedoch nicht unterirdisch. Der Versiegelungsgrad ist möglichst zu reduzieren. Das auf Hofflächen, Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen etc. anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig durch offenporige Beläge oder in seitliche Grünflächen breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Dies ist im Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen. Das Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, sowie das von Dachflächen anfallende Wasser ist zu sammeln, zwischenzuspeichern und gedrosselt an die öffentliche Kanalisation abzugeben. Eine oberflächliche Ableitung auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig.
Auf den Baugrundstücken sind, abhängig von der Grundstücksgröße, Rückhalte- und Drosseleinrichtungen vorgesehen. Diese werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten durch den Erschließungsträger hergestellt. Alle Entwässerungsleitungen der Gebäude und der privaten befestigten Flächen sind an diese anzuschließen. Der Speicherraum der Rückhalteeinrichtungen setzt sich aus einem Nutzvolumen und einem Rückhaltevolumen zusammen. Die Nutzung des Regenwassers durch die Bewohner ist zulässig. Für die Baugrundstücke sind folgende Nutz-, Rückhalte- und Drosselmengen vorgesehen.

Bauraum Nr.	Bauplatz Nr.	Nutzvolumen in m^3	Drosselabflussmenge in l/s	Rückhaltevolumen in m^3
1	1 - 5	2,5	2,0	4,0
2	6, 7, 11	2,7	1,0	2,0
3	8 - 10	2,7	1,0	2,0
4	12 - 14	2,5	2,0	4,0
5	15 - 20	2,5	2,0	4,0
6	21 - 25	2,7	1,0	2,0
7	26 - 31	2,7	1,0	2,0
8	32 - 37	2,5	2,0	4,0
9	38	2,5	5,0	10,0

Es ist unzulässig, bauliche Maßnahmen oder Geländeveränderungen vorzunehmen, durch die nachteilige Auswirkungen für die benachbarten Grundstücke entstehen.

7.2 Öffentlichen Regenwasserableitung
Die Regenwasserableitung aus den öffentlichen Flächen und den Privatgrundstücken wird durch die geplante Regenwasserkanalisation gesammelt und an den bestehenden Mischwasserkanal in der Keltenstraße angeschlossen. Die Ableitung erfolgt in einem System aus Mulden, Gräben, Teichen und Kanälen, die auch eine Abflussverzögerung und Verdunstung begünstigen. Zur Entlastung von Kanalnetz und Kläranlage erfolgt eine gedrosselte Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal. Dazu ist im Bereich des Friedhofsgeländes ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Dieses nimmt auch das Niederschlagswasser aus Starkregenereignissen auf. Bei einer Überlastung des gesamten

Entwässerungsystems bei außergewöhnlichen Ereignissen wird das Niederschlagswasser entlang dem Straßenverlauf in Richtung Keltenstraße abgeleitet.

8. Wild abfließendes Wasser/Starkregenabflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

8.1 Privatgrundstücke

Bei der Erschließung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten, insbesondere gilt dies für die Planung von Kellerabgängen, Kellerfenstern, Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen. Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Starkregen, überflutete Straßen, Sturzfluten in Hangbereichen (keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich), sowie hohen Grundwasserständen ausgesetzt. Keller sind aufgrund des Baugrunds auftriebssicher und wasserdicht auszuführen, dies trifft auch auf die Leitungs- und Rohrdurchführungen zu.

Zur Abwehr von Hangwasser wird auf der Ostseite von Bauplatz 1 bis 5 im Rahmen der Erschließungsarbeiten durch den Erschließungsträger ein über das natürliche Gelände herausragender Bordstein gesetzt. Dieser Bordstein geht in das Eigentum des jeweiligen Grundstückseigentümers über und ist dauerhaft zu unterhalten. Jegliche Veränderungen sind nur mit Einverständnis der Stadt und der beteiligten oder betroffenen Grundstückseigentümer möglich, wenn entsprechende Ersatzmaßnahmen vorgesehen werden.

8.2 Öffentlicher Grund

Zur Abwehr von Hangwasser wird am östlichen und südlichen Rand des Baugebiets, im Bereich der Eingrünung von Bauplatz 6 bis 14 im Rahmen der Erschließung durch den Erschließungsträger auf öffentlichem Grund ein kleiner Wall mit Entwässerungsmulde errichtet. Dieser leitet das anfallende wild abfließende Oberflächenwasser zum geplanten öffentlichen Regenwasserkanal des Baugebietes, von dort zum geplanten Regenrückhaltebecken und weiter über den vorhanden öffentliche Mischwasserkanal zur Kläranlage Marktoberdorf ab. In diese Anlagen darf nicht eingegriffen werden. Ihre Funktion muss dauerhaft erhalten bleiben. Der Wall und die Mulden sind insbesondere bei der Errichtung von Gebäuden zu schützen und darf zu keinem Zeitpunkt beeinträchtig werden.

9. Schichtwasser (§ 8 WHG, § 37 WHG)

9.1 Im Planungsgebiet muss in sämtlichen Bauräumen mit Schichtwasser gerechnet werden, daher sind hier Keller grundsätzlich mit entsprechenden Abdichtungen auszustatten oder wasserundurchlässig auszuführen.

10. Regenwassernutzung

10.1 Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülung zulässig. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

11. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

11.1 Zur Begrünung des Baugebietes sind die in der Planzeichnung dargestellten und festgesetzten Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen durchzuführen.

11.2 Für Pflanzmaßnahmen sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

Bäume (Für die mit Stern gekennzeichneten Baumarten ist das FoVG zu beachten):

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn*
Acer campestre	Feld-Ahorn
Fagus sylvatica	Buche*
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche*
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde*
Quercus robur	Stiel-Eiche*
Ulmus glabra	Ulme*
Pinus sylvestris	Waldkiefer*
Carpinus betulus	Hainbuche*
Sorbus aria	Mehlbeere
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie

Obstbäume

Apfel:	Gewürzluiken, Berner Rosenapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Boskop, Schöner von Herrenhut, Öhringer, Blutstreifling, Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm
Birne:	Gute Graue, Grüne Jagdbirne, Madame Verte, Aurora
Zwetschge:	Hauszwetschge, Hengstpflaume, Wangenheimer Frühzwetschge
Kirsche:	Schwarze Knorpelkirsche, Prinzesskirsche
Quitte:	Birnenquitte Bereczki, Birnenquitte Cydora robusta, Apfelquitte Leskovac

Mindestqualität Hochstamm 3xv mit 12-14 cm Stammumfang.

Sträucher

Für Gehölzpflanzungen werden nachfolgende Sträucher in der Mindestqualität 2xv mit 60-100 cm Höhe empfohlen:

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pendulina	Alpen-Hecken-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schnellball

11.3 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen Bei privaten Baumpflanzungen ist zur Fahrbahn ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

11.4 Die im Plan festgesetzten zu erhaltenden Bäume müssen erhalten werden und sind bei einem evtl. Abgang in entsprechender Qualität (Baumsorte) nachzupflanzen.

12. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1 Für die innerhalb des Bebauungsplanes befindlichen Grünflächen werden folgende Pflegevorgaben festgesetzt:

Fläche 1:
Feldgehölz mit Einzelbäumen
Ein- bis zweireihige Feldhecke zur Ortsrandeingrünung, Säume aus Wildstauden über Winter stehen lassen, 2-jährige Mahd des Saums, jährlich abschnittsweise Mahd im Frühjahr (jährlich wechselnd nur jeweils die Hälfte der Fläche)
Sträucher alle 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock setzen (nur jeweils innerhalb des Zeitraums vom 01.10. bis 28./29.02.)

Fläche 2:
Artenreiche Wiese mit Staudensaum an der Sickermulde, Wiesenmahd 2 x im Jahr (ca. Mitte Juni und Anfang August). Mahd mit Balkenmäher, Mahdgut 2 Tage liegen lassen und dann abräumen.

12.2 Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a)
Zusätzlich zu den Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird ein Ausgleich von 13.302 m^2 notwendig.
Dieser wird auf einer Teilfläche der Flurnr. 2001 und 2004 der Gemarkung Bertoldshofen festgesetzt, welche als Ökokontofläche bereits von der Stadt Marktoberdorf an das Landesamt für Umwelt gemeldet wurde.
Durch den Aufwertungsfaktor von 2,5 und eine Verzinsung der fertiggestellten Ökofläche über 3 Jahre (pro Jahr 3%) werden 4.842 m^2 von der Ökofläche abgebucht (siehe Abbildung im Umweltbericht) (13.302 m^2 : 2,5 *91 % = 4.842 m2)

13. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

13.1 In den Privatgrundstücken sind standortungebunden bei einer Grundstücksgröße von über 300 qm jeweils ein Obst- oder Laubbaum gemäß 10.3 zu pflanzen. Bei einer Grundstücksgröße von über 600 qm sind zwei Bäume zu setzen.

13.2 In den Ansichten sind der ursprüngliche und der geplante Geländeverlauf in der Flucht der Außenwände bis zur Grundstücksgrenze mit Höhenangaben einzuzeichnen.

13.3 Die Pflanzung von Thujahecken ist untersagt.

14. Kinderspielplatz (§ 1 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

14.1 Im Geltungsbereich ist ein Kinderspielplatz zur standortnahen Versorgung des neuen Wohngebietes eingetragen. Dieser dient insbesondere Kleinkindern, für die die Entfernung zum bereits bestehenden Kinderspielplatz am Alsterberg zu weit ist. Jegliche Lärmimmissionen, die von dem Kinderspielplatz ausgehen, sind zu dulden.

15. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

15.1 Innerhalb der eingetragenen Sichtdreiecke sind weder bauliche Anlagen noch Pflanzungen zulässig, die eine Höhe über 80 cm Höhe aufweisen. Eine Ausnahme hiervon stellt die Pflanzung von hochgeasteten Hochstämmen dar.

16. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

16.1 Luftwärmepumpen müssen so errichtet und betrieben werden, dass an den nächst gelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 49 dB(A) und nachts 34 (dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

17. Bodenschutz, Verwertung von Ober- und Unterboden

17.1 Für die Ortsrandeingrünung wird bestehender Ober- und Unterboden, welcher beim Abtrag und Aushub anfällt wiederverwendet. Überzähliger Ober- und Unterboden wird auf städtischer Fläche gelagert und den Grundstückseigentümern zur Abholung für die Gartengestaltung zur Verfügung gestellt. Für öffentliche Grünflächen und Baumpflanzungen muss ebenfalls gelagerter Boden verwendet werden.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

1.0 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

1.1 Es sind grundsätzlich nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Untergeordnete Bauteile (Anbauten, Wintergärten, etc.) können davon abweichen.

Garagendächer sind zu begrünen, daher sind hier auch Pultdächer bis zu 10 ° Dachneigung und Flachdächer zugelassen.

1.2 Für Gebäude sind folgende Dachneigungen je Bauraum zulässig.

Bauraum	Dachneigung
1	22-32°
2	22-32°
3	22-32°
4	22-35°
5	22-32°
6	22-32°
7	22-32°
8	22-32°
9	30-33°

1.3 Die Hauptfirstrichtung ist bindend. Bei Doppelhäusern sind die Dachflächen mit einer einheitlichen Dachneigung profilgleich auszuführen. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen. Dies gilt auch für die Dachneigung.

1.4 Die Dacheindeckung hat mit naturrotem oder grauem Dachziegelmaterial zu erfolgen. Dächer können alternativ auch begrünt werden. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig, davon ausgenommen sind Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie. Letztere sind rechteckig ohne Versätze und parallel zur Dachfläche verlaufend anzuordnen. Von der Dachneigung abweichende Aufständerungen sind nicht zulässig.

1.5 Dachgauben sind generell zulässig gemäß der städtischen Satzung.

1.6 Ein Zwerchgiebel pro Traufseite (gleichgültig ob Doppelhaus oder Einzelhaus) ist zulässig. Ein Mindestabstand von 3,0 m zum Ortgang sowie zwischen Zwerchgiebeln ist einzuhalten. Vom First ist ein Mindestabstand von 30 cm in der Höhe einzuhalten. Die Breite darf insgesamt höchstens 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers betragen.

1.7 Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.8 Die in der Planzeichnung mit SG gekennzeichneten Giebelfassaden sind im Giebeldreieck symmetrisch zu gestalten.

1.9 Es sind grundsätzlich symmetrische Dachüberstände mit mindestens 50 cm herzustellen. Eine Ausnahme hiervon stellt Bauraum 6 dar, hier genügen aufgrund der Bauweise 30 cm Dachüberstand.

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur in Form von einfachen Holzzäunen aus Holzlatten oder Metallzäunen (kein Maschendraht) zulässig.

2.2 Einfriedungen sind bis max. 1,20 cm Höhe, jedoch ohne Sockelausbildung zulässig. Mauern und Gabionenwände, etc. sind unzulässig.

2.3 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.

3. Stützkonstruktionen

3.1 Gabionenwände sind nur innerhalb des Grundstücks zur Geländeabfangung mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.

3.2 Entlang des öffentlichen Straßenraumes sind zur Abfangung des Höhenunterschiedes nur max. 1,0 m hohe Natursteinmauern zugelassen (keine Gabionen).

3.3 Am Übergang zur Nachbargrenze dürfen mit Ausnahme der von der Stadt hergestellten Mauern und der Grenze zu den nördlichen Garagenzufahrten in den Bauräumen 1, 4, 5 und 6 keine Stützmauern angelegt werden. Diese Mauern dürfen nur so hoch sein, wie es die Abfangung des Geländes erfordert (kein Überstand). Das Geländeniveau auf der Nachbargrenze ist zwischen den vorgegebenen Straßenhöhen in Abstimmung mit den jeweiligen Nachbarn herzustellen. Falls ein Geländeunterschied zu bewältigen ist, ist dieser im jeweiligen Baugrundstück selbst herzustellen. Der Mindestabstand von Mauern zu sämtlichen Grenzen muss 1,0 m betragen. Innerhalb dieses Mindestabstandes kann max. ein Quergefälle von 25 % hergestellt werden.

3.4 Im Rahmen der Erschließung erstellt die Stadt zwischen den Bauräumen 6 und 7 sowie zwischen 5 und 8 zur besseren Nutzung der Baugrundstücke eine Natursteinmauer. Diese Mauer geht in das Eigentum des jeweiligen östlichen Anliegers über und ist dauerhaft zu erhalten. Eine Veränderung dieser Mauer darf nur mit Einverständnis der Stadt und der beteiligten Anlieger vorgenommen werden.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen

4.1 Das natürliche Gelände ist weitgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen auszugleichen, bzw. so zu gestalten wie in 3.1 bis 3.3 beschrieben. Diese Geländegestaltung ist in den Ansichten darzustellen.

4.2 Abgrabungen zur Belichtung eines Kellerraumes sind je Baugrundstück in der Grundfläche max. bis zu 8 m^2, gemessen von OK Gelände, zugelassen. Sonstige Abgrabungen sind nicht zulässig.

5. Abstandsflächen

5.1 Es gelten die Regelungen zu den Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung mit folgender Ausnahme:
Aus städtebaulichen Gründen dürfen in Bauraum 5 und 6 die vorgeschriebenen Abstandsflächen bewusst unterschritten werden bzw. ist hier in Bauraum 6 sogar jeweils eine Grenzbebauung auf der Nordseite vorgeschrieben.

6. Klimaschutz

6.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Dachflächen der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend des §44a BayBO in der jeweils gültigen Fassung mit PV-Modulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die Solarmindestfläche angerechnet werden.

6.2 Aufgrund des hohen Verdichtungsgrades des Baugebietes müssen Garagen als Beitrag zur Regenrückhaltung und Verdunstung mit einem Gründach versehen werden.

D Hinweise

1. Abfallentsorgung

Soweit Baugrundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen an den in der Planzeichnung mit M gekennzeichneten Müllsammelplätzen zur Leerung aufzustellen.

2. Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelraum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmenträger zu beachten.

3. Immissionsschutz Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen daher nach § 906 BGB hingenommen werden. Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen entstehenden Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Geruch sind unvermeidlich und müssen geduldet werden. Dazu gehören die Ausbringung von organischem Dünger, die Weideviehhaltung und die Futterernte.

4. Immissionsschutz Kirche

Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.

5. Immissionsschutz Schießanlage

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft eine Schießanlage befindet. Hierzu gibt es ein schalltechnisches Gutachten, das entsprechende Auflagen zur Umsetzung vorsieht, damit die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Somit sind diese Emissionen in diesem Rahmen zu dulden.

6. Bodendenkmalpflege

Eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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. 1 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 (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

7. Oberflächenwasser

Die Bauherren werden nochmals darauf hingewiesen, dass es bei extremen Wettersituationen zu wild abfließendem Oberflächenwasser kommen kann. Eine entsprechende Bauweise, die ein Eindringen von abfließendem Wasser verhindert, ist im Bauantrag nachzuweisen.

8. Altlasten und Schutzgut Boden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungen. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

9. Freiflächengestaltungsplan

Zur Beurteilung des Bauvorhabens im Rahmen der Bauantragsstellung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen, aus dem alle Zufahrten, Terrassen, Treppen, Zugänge, Beläge, Mauern (mit Höhenangaben OK Mauer) und Pflanzen zu entnehmen sind.

E Verfahrensablauf

Verfahrensschritte nach BauGB

Aufstellungsbeschluss	03.06.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach §2 Abs. 1	17.06.2019
Frühzeitige Behördenbeteiligung – „Scoping" § 4 Abs. 1	06.07.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1	28.06.2021 bis 29.07.2021
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	21.11.2022
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 vom	14.12.2022
Abstimmung mit den Nachbargemeinden § 2 Abs. 2	27.12.2022 bis 03.02.2023
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2	27.12.2022 bis 03.02.2023
Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2	27.12.2022 bis 03.02.2023
Behandlung der Anregungen, Abwägung § 1 Abs. 7	18.09.2023
Billigungs- und Auslegungsbeschluss 2. Entwurf	18.09.2023
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 vom	05.10.2023
Abstimmung mit den Nachbargemeinden § 2 Abs. 2	13.10.2023 bis 13.11.2023
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2	13.10.2023 bis 13.11.2023
Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2	13.10.2023 bis 13.11.2023
Behandlung der Anregungen, Abwägung § 1 Abs. 7	11.12.2023
Mitteilung des Ergebnisses an Behörden § 3 Abs. 2	11.01.2024
Satzungsbeschluss	11.12.2023
Ausfertigung des Plans § 26 Abs. 2 GO	25.09.2024
Bekanntmachung Bebauungsplan § 10 Abs. 3	29.10.2024

aufgestellt: hofmann & dietz, architekten, irsee