

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNGSBERICHT  
zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12  
"AM ALSTERBERG (nördlich der Keltenstraße)"

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Bebauungsplan Nr. 12

Der Bebauungsplan Nr. 12 wurde im Jahre 1972 von der Stadt Marktoberdorf aufgestellt und von der Regierung von Schwaben mit Verfügung vom 03.05.1973 Nr. 420-1540/72 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

2. Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der Keltenstraße und wird wie folgt begrenzt:

Im Süden durch die Keltenstraße

Im Westen durch die B 16

Im Norden durch den Hangfuß des Galgenbichels

Im Osten durch die Straßenverbindung Keltenstraße - Bauernhof Weiß.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 28 000 qm

Die Nutzung dieser Fläche ist wie folgt vorgesehen:

Bebaubare Fläche	7 500	qm
Straßenverkehrsfläche	5 500	qm
Gehwegfläche	1 680	qm
Grünanlagen	13 320	qm

3. Topographische, geologische und hydrologische Verhältnisse

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Fuße des Galgenbichels mit leichter bis mittlerer Hanglage.

Nach einer Humusdecke von ca. 20 cm folgt mittelgrober Kies. Grundwasser ist bei Unterkellerung bis 3,50 m Tiefe nicht zu erwarten.

#### 4. Planung

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist im Änderungsbereich unter anderem eine 9-geschossige Bebauung mit folgenden Festsetzungen festgelegt:

WR (IX) 0,3 (1,0)

Diese hohe Bebauung entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Vorstellungen des Stadtrates.

Mit Beschluß vom 06.05.1991 hat der Stadtrat daher eine Neuüberplanung dieses Gebietes beschlossen. Die Änderung soll nach § 13 BauGB erfolgen.

In enger Zusammenarbeit zwischen Grundstückbesitzer, Kreisbaubehörde und Stadt Marktoberdorf wurde der jetzige Entwurf erarbeitet.

Im näheren Bereich der B 16 wird ein WA mit 2-stöckiger Reihenhausbauung festgelegt.

Im östlichen Bereich der Erschließungsstraße soll ein MR mit Mehrgeschoßbauung bis IV + D zulässig sein.

Die Erschließungsstraße wurde so gelegt, daß die Blickverbindung von der Stadteinfahrt zur Schloßkirche nicht bebaut werden kann.

#### 4.1 Grünflächen und Randbepflanzung

Um das Baugebiet nach Norden zur offenen Landschaft einzubinden, soll eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern in 4 bis 8 m Tiefe erfolgen.

Entlang der B 16 soll der Lärmschutz ebenfalls mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden. Vorgeschlagen werden: Hartriegel, Strauch- und Wildrosen, Bergahorn, Vogelbeere, Esche, Sommerlinde, Haselnuß usw.

#### 4.2 Bauliche Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt in Anlehnung der benachbarten Bebauung als WR und WA gemäß § 6 BauNVO.

Die Abgrenzungen sind in der Planzeichnung ersichtlich.

#### 4.3 Stellplätze

Der Bedarf an Stellplätzen für den Geschößwohnungsbau (Eigentumswohnungen) ist in Tiefgaragen nachzuweisen. Für Reihenhäuser sind geeignete Garagen oder Stellplätze zu schaffen.

Für den Besucherverkehr werden längs der Erschließungsstraße und am Wendepunkt Stellplätze ausgewiesen. Diese sind mit Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke zu befestigen und einzugrünen.

#### 5. Immissionschutz

Entlang der B 16 wurde als bauliche Nutzung WA festgelegt.

Die sich hieraus ergebenden schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 - Teil 1 betragen:

tagsüber 55 dB(A)

nachts 45 dB(A)

Diese Werte sollen durch einen Lärmschutz entlang der B 16 erreicht werden.

#### 6. Erschließung

##### 6.1 Straßen und Wege

Das Baugebiet wird über eine Erschließungsstraße von der Keltensstraße her erschlossen. Straßenprofil: Fahrbahn 6,0 m; Parkbuch/Grünstreifen 2,50m; Gehweg 1,50 m. Im Bebauungsbereich sollen zusätzliche Gehwege für die fußläufigen Verbindungen sorgen.

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die zentrale gemeindliche Anlage.

6.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwässer werden über ein Mischsystem der städtischen Kläranlage Marktoberdorf zugeleitet. Dort werden sie in der vollbiologischen Anlage gereinigt. Der anfallende Schlamm wird in der Müllverbrennungsanlage Marktoberdorf entsorgt.

6.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Wertach-Elektrizitätswerke.

6.5 Antennenanlagen

Das gesamte Neubaugebiet wird an das Kabelnetz der Deutschen Bundespost angeschlossen.

6.6 Müllbeseitigung

Der anfallende Hausmüll wird durch den Landkreis Ostallgäu abgeführt.

6.7 Erschließungsträger

Die Erschließungsmaßnahmen werden mit Ausnahme der Stromversorgung und Postanschlüsse durch die Stadt Marktoberdorf durchgeführt.

7. Kindergarten, Grundschule und Turnhalle

Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten, zur Grundschule und zur Turnhalle beträgt im Mittel 800 m.

Durch die Geh- und Radwegunterführung unter der B 16 sind diese Anbindungen zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad zu erreichen.

Marktoberdorf, den 15.02.1993



Weinmüller

1. Bürgermeister

1/1

1/1