

## B. RECHTSGRUNDLAGEN

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der geltenden Fassung, in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB Maßnahmen-gesetz, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BAYBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der gültigen Fassung, erläßt die Stadt Marktoberdorf, Landkreis Ostallgäu zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in der Stadt Marktoberdorf (§ 1, Abs.1 und 2, § 2, Abs.1 und 2 Maßnahmen-gesetz zum Baugesetzbuch - BauGB Maßnahmen G) nach ordnungsgemäßer Durchführung des Verfahrens, genehmigt durch das Landratsamt Ostallgäu mit Bescheid vom ....., Nr. ...., folgenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Gebiet "Rieder" als

## SATZUNG

## C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das o.g. Gebiet gilt die vom Planungsbüro Dr. Zettler, Memmingen, ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 06.10.97

### § 2. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Gestaltungsbereiches wird festgesetzt als:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 27.01.1990 (BG Bl. S. 133)
- Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 27.01.1990 (BG Bl. S. 133)

### § 3. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse, der Grund- und Geschosflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

### § 4. Bauweise, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 5 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

- 4.1 Im Plan gilt die offene Bauweise laut § 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO.
- 4.2 Ebenso gelten die im Plan festgesetzten Haustypen (Einzel-Doppelhäuser und Reihenhäuser laut § 22, Abs. 2 bis 4 BauNVO wie auch die festgesetzten Baugrenzen laut § 23 BauNVO.

- § 5. Gestaltung  
Art. 91 BAYBO
- 5.1 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und mit glänzenden Oberflächen dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.
- 5.2 Einrichtungen und Anlagen der Werbung sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes an Wohnhäusern unzulässig.
- 5.3 In der Bebauungsplanzeichnung ist die festgesetzte Firstrichtung eingetragen.
- 5.4 Satteldächer sind mit dem First über die Längsseite des Hauptkörpers zu erstellen. Die Traufseite muß mind. 10% länger sein als die Breite der Giebelseite.
- 5.5 Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachpfannen zu verwenden.  
Dachrinnenverblendungen sind verboten.
- 5.6 Bei zweigeschossigen Wohnhäusern wird ein Kniestock in Höhe von 0,35 m zugelassen, ebenfalls bei Garagen. Bei I+D wird ein Kniestock von 1,50 m zugelassen. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer.
- 5.7 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.8 Dachflächenfenster sind zulässig bis zu einer Einzelgröße von 0,8 m<sup>2</sup> bis 1,2 m<sup>2</sup>.
- 5.9 Quergiebel und Zwerchgiebel sind zulässig, sofern sie die Wandhöhe von 5,50 m nicht überschreiten und die Traufe nicht über der Traufhöhe des Hauptdaches liegt.  
Der Quergiebel muß sich in Größe, Form und Dachneigung in das Hauptgebäude einfügen. Die Gesamtbreite des Quergiebels wird auf 1/3 der Gebäudelänge beschränkt.  
Die Quergiebel müssen einen Abstand von mind. 3,00 m zur Gebäudeecke einhalten.  
Negative Dacheinschnitte und Gauben sind nicht zulässig.
- 5.10 Der Dachüberstand darf betragen:  
am Giebel: bis 1,5 m  
an der Traufe: bis 1,0 m  
Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkone sind erlaubt.
- 5.11 Sonnenkollektoren sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestaltersich einwandfrei in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks vorliegt.
- 5.12 Die Oberkante Fertigfußboden (FOK) des Erdgeschosses darf in der Hausmitte höchstens 0,40 m über der davorliegenden Straßenhöhe liegen.
- 5.13 Bei der Außengestaltung sind nur zulässig:
- a) Verputzmauerwerk mit lichtem Anstrich und Bauteile aus Holz, farbige Anstriche sind als Ausnahme nur dann zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.  
Alle verwendeten Wandverkleidungen müssen den Ansprüchen des landschaftsgebundenen Bauens entsprechen und in gestalterischer Hinsicht Holz und Putz gleichgestellt sein.
- b) Giebel Fenster müssen von der Unterkante Sparren einen Mindestabstand von 0,3 m aufweisen.

§ 6. Flächen für Garagen und Nebengebäude  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 6.1 Alle Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten.
- 6.2 Garagen in Kellergeschossen sind zulässig, wenn eine Abgrabung nicht erforderlich ist.
- 6.3 Garagen müssen ein Satteldach aufweisen.  
Carports sind erlaubt.  
Falls es vom Geländezuschnitt nicht möglich ist, ein Satteldach zu erstellen, wird ein Flachdach mit Begrünung zugelassen.
- 6.4 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich zusammengebaut werden. Vorderfronten (zur öffentlichen Verkehrsfläche gewandt) und Dachdeckung sowie Trauf- und Frischhöhen müssen einheitlich ausgeführt werden.
- 6.5 Die Außenwandhöhe von Garagen zur Nachbarschaftsgrenze darf 3,5m, gemessen an der Außenseite bis Oberkante Dachhaut, nicht überschreiten.

§ 7. Freiflächengestaltung/Einfriedungen  
§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 u. § 11 BayBO

7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

- a) Veränderungen der Geländeoberflächen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichem Ausmaß ausgeführt werden.  
Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.
- b) Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
- c) Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschoßes sind nicht zulässig.

7.2 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 5,0 m breit sein. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muß auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

7.3 Die Vorgärten und Garagenzufahrten der gesondert gekennzeichneten Parzellen dürfen nicht eingefriedet werden. Die übrigen Einfriedungen an öffentliche Verkehrs- und Grünflächen sind als Holzlattenzäune max. 0,9 m hoch oder als Gehölzhecken auszuführen. Zwischen den Baugrundstücken sind auch Drahtzäune mit dichter Vor- und Hinterpflanzung, auch durchsichtige Holzzäune bis zu 0,8 m Höhe zulässig. Sockelmauern dürfen maximal 0,10 m hoch sein.  
Sichtschutzmatten und geschlossene Wände sind nicht zulässig  
Pfeiler für Gartentüren und -tore werden als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,0 m und in gleicher Höhe die die Einfriedung zugelassen.

7.4 Die Abfallbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in ummauerten Müllboxen, die gestalterisch in die Einfriedung einzubeziehen sind, untergebracht werden.  
Soweit einzelne Grundstücke nicht angefahren werden können, sind an der nächstgelegenen befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

7.5 Die Versiegelung des Bodens (z.B. durch Zufahrten, Terrassen, Überbauung etc.) darf nicht mehr als 40 % der nicht überbauten Grundstücksfläche betragen.  
Die Befestigung von Flächen über die festgesetzten Prozentzahlen hinaus ist z.B. für Stellplätze nur in Rasengittersteinen oder in Kies zulässig.

§ 8. Verkehrsflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen aller Art oberhalb einer Höhe von 0,90 m über OK Straße unzulässig. Ausnahme bilden hochstämmige Bäume mit Kronenansatz über 2,5 m.

§ 9. Flächen für Versorgungsanlagen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

§ 10. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB Art. 91 (1) Nr. 4 BAYBO

10.1 Die öffentlichen Grünflächen sind nach einem Objektplan anzulegen und zu bepflanzen.

10.2 Hinweis: Pflanzenauswahl

Sträucher: Cornus sanguinea, Hartriegel  
Corylus avellana, Haselnuß  
Crataegus monogyna, Weißdorn  
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare, Liguster  
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche  
Prunus spinosa, Schlehdorn  
Rosa canina, Hundsrose  
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides, Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus, Bergahorn  
Fagus sylvatica, Rotbuche  
Fraxinus excelsior, Esche  
Picea abies, Rotfichte  
Prunus avium, Vogelkirsche  
Quercus robur, Stieleiche  
Tilia cordata, Winterlinde  
Tilia platyphyllos, Sommerlinde

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre, Feldahorn  
Betula pendula, Birke  
Carpinus betulus, Hainbuche  
Prunus avium, Vogelkirsche  
Sorbus aucuparia, Vogelbeere

10.3 Bepflanzungshinweise und Qualitäten

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang. Die Sträucher sind in der Qualität STR, 2xv., Höhe 100-150 zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt in Reihen im Abstand von 1 m; innerhalb der Reihen werden die Pflanzen auf Lücke im Abstand von 1 m gepflanzt. Die Strauchpflanzung erfolgt in Gruppen von 5-7 Stück der gleichen Art.

10.4 Auf den Einzelgrundstücken ist mindestens ein Baum I. Ordnung bzw. zwei Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis unter 10.2

§ 11. Immissionsschutz

11.1 Ortsübliche Emissionen sind von den künftigen Anliegern des Baugebietes "Rieder" zu dulden.

§ 12. Denkmalpflege

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen.

§ 12. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

- 4. MAI 98

Marktoberdorf, den .....



### § 13. HINWEISE/EMPFEHLUNGEN

Stellplätze, Zufahrten und Höfe sollen möglichst in wassergebundener Form (Splitt) ausgeführt werden.

Die nicht versiegelten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise nach einem Gestaltungs- und Bepflanzungsplan mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.

Naturnahe Gartengestaltung gelingt mit Wildrosen, Heckenrosen, Schlehen, Hainbuche, Eberesche, Eiche, Weidenarten, Holunder, Brombeerrhecken, Efeu, Schlingknöterich, Jelängerjelieber.  
Zurückhaltung ist in der Verwendung von Cotoneaster, Essigbaum und immergrünen Großgehölzen sowie Thuja etc. angebracht.

Es wird gewünscht, daß die auf den Grundstücken anfallenden kompostierbaren Abfälle auf dem eigenen Grund durch Kompostierung einer Verwertung zugeführt werden.

**B e g r ü n d u n g**  
zur  
**1. Änderung**  
des Bebauungsplanes Nr. 13 „Rieder“

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Rieder“ wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 06.10.1997 festgesetzt und durch Bekanntmachung vom 04.05.1997 rechtskräftig.

Mit Beschluß vom 02.11.1998 hat der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf aufgrund eines Antrags des Grundstücksbesitzers der Fl.Nr. 19/9 beschlossen, diesen Bereich dahingehend zu ändern, daß die Baugrenzen nach Norden verschoben werden, um im Süden des Bauplatzes mehr Freifläche zu schaffen.

Die Satzung bleibt von dieser Änderung unberührt.

Mit der Ausarbeitung wurde das Stadtbauamt Marktoberdorf beauftragt.

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Marktoberdorf, den 17.05.1999



Weinmüller  
1. Bürgermeister

## Bekanntmachung

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Rieder“

Der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf hat in seiner Sitzung vom 02.11.1998 aufgrund eines Antrags des Grundstücksbesitzers der Fl.Nr. 19/9 beschlossen, diesen Bereich im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB dahingehend zu ändern, daß die Baugrenzen nach Norden verschoben werden, um im Süden des Bauplatzes mehr Freifläche zu schaffen. Die Satzung bleibt von dieser Änderung unberührt.

In der Sitzung des Stadtrates vom 03.05.1999 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Rieder“ in der Fassung vom 03.05.1999 festgesetzt.

**Der geänderte Bebauungsplan Nr. 13 „Rieder“ tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft** und liegt mit Begründung ab dem Tage dieser Bekanntmachung in den Amtsräumen des Stadtbauamtes der Stadt Marktoberdorf in 87616 Marktoberdorf, Jahnstraße 1, II. Stock auf Dauer für jedermann während der Amtsstunden zur Einsichtnahme aus.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGB1 I S. 2253) über die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und Mängel der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Marktoberdorf geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.



Marktoberdorf, 10.05.1999

Welmüller  
1. Bürgermeister

angeschlagen: 17.05.1999

abgenommen: 18.06.1999