

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 21
"AM HÖRTNAGEL"
STADT MARKTOBERDORF
LANDKREIS OSTALLGÄU

Auftraggeber: Stadt Marktoberdorf
Jahnstraße 1
87616 Marktoberdorf

Planung: Planungsbüro Zettler - Aalto & Partner
Freiraum und Ortsplanung
87700 Memmingen, Bahnhofstraße 20 Tel: 08331/12027-8, Fax: 47110
86150 Augsburg, Katharinengasse 34 Tel: 0821/347530, Fax: 3475325

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21

der Stadt Marktoberdorf, Landkreis Ostallgäu, vom 1997
für das Gebiet "Am Hörtnagel"

Das Baugebiet liegt an der B 472, westlich von der Wertach und wird von der Straße nach Hattenhofen durchquert.

Der Geltungsbereich umfaßt den gesamten Ortsteil mit ca. zur Hälfte bestehender Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfaßt die Grundstücke

Fl.Nr. 690/4, 699, 718/2, 718/3, 723*, 723/2, 723/3, 723/4, 723/5, 723/6, 723/7, 725, 725/2, 725/4, 726, 726/2, 727, 727/2, 727/3, 727/4, 727/6, 748, 748/2, 751*, 753*, 757*;

(die mit * bezeichneten nur teilweise).

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes stehen in Übereinstimmung mit dem Landesentwicklungsprogramm und der Regionalplanung.

Laut Regionalplan der Region Allgäu - RP 16 - (Bek. vom 1. März 1997, GVBl S. 56) gehört der Mittelbereich Marktoberdorf zu den besonders für eine weitere Siedlungsentwicklung geeigneten Teilräumen der Region. Die kleineren, dörflich geprägten Stadtteile sollen in erster Linie der Deckung des Eigenbedarfs dienen. Ihre Funktion, Struktur und Gestalt soll erhalten werden.

Im Hinblick auf Naturschutz und Landschaftspflege soll auf die Schaffung ökologisch wirksamer Zellen hingewirkt werden. Die Mischung von intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen soll erhalten bleiben.

Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP - liegt die Stadt Marktoberdorf im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf vom 12.02.85 entwickelt, in dem eine Erweiterung des Baubestandes am Hörtnagel vorgesehen war.

3 Bebauungsplan

In der Siedlung am Hörtnagel soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine ortstypische Entwicklung und Ordnung sichergestellt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Ausweitung des Baubestandes sowie die Schließung von Baulücken mit Einfamilienhäusern in Anlehnung an die ortstypische Bebauung er-

möglichst werden. Die Schaffung von weiterem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung steht hierbei im Vordergrund und wird zum Planungsziel ernannt.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1 Lage und Größe

Die Fläche des Bebauungsplanes beträgt 4,07 ha. Sie liegt direkt an der B 472 zwischen Marktoberdorf und Geisenried.

2 Topographische, geologische und hydrologische Verhältnisse.

Die Bebauung liegt auf vorwiegend ebener Fläche direkt im Anschluß an das Wertachtal. Im Osten fällt das Gelände zur Wertach hin ab.

Die Höhenlage liegt bei etwa 728 über NN. Der Boden besteht aller Voraussicht nach aus Kies und Schotter. Die Grundwasserstände dürften hoch sein.

3 Straßenbestand

Das Bebauungsplangebiet wird durch die Straße nach Hattenhofen und die Straße „Am Hörtnagel“ erschlossen.

4 Vorhandene Bebauung

Die Fläche ist bis auf wenige Baulücken am Ortsrand locker bebaut. Die bestehende Bebauung zeigt dörflichen Charakter mit einzelnen Bauernhöfen und Einfamilienhäusern mit Gärten.

5 Grünbestand

Die angrenzenden, umliegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt und sind als Flächen für die Landwirtschaft im F-Plan ausgewiesen. Zwischen der öffentlichen Grünfläche direkt an der B 472 und der Wertach sind Flächen für die Landwirtschaft mit besonderen ökologischen und landschaftsprägenden Funktionen ausgewiesen mit landschaftsprägenden Gehölzstrukturen, die zu erhalten sind. Innerhalb des Gebietes sind nur vereinzelte Baumpflanzungen vorhanden.

6 Immissionen

Die Grünflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes werden landwirtschaftlich genutzt. Geruchs- und Geräuschbelästigungen sind deshalb nicht ausgeschlossen.

Das Baugebiet liegt direkt an der B 472. Durch die Bundesstraße entsteht ein Lärmpegel, der sich auch auf das Baugebiet auswirken wird.

Die B 472 wird laut Verkehrsmengenkarte von 1993 täglich von 5926 PKW und

671 LKW, als insgesamt von 6597 Fahrzeugen genutzt.

Daraus ergibt sich lt DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 (siehe Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium des Inneren vom 23.04.1991, Nr. II B 10-4132) der Lärmpegelbereich IV. Weiterhin dürfen Ruheräume wie Schlaf und Kinderzimmer nicht zur Straße hin orientiert werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB (A))	Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	Büroräume und ähnliches in dB
I	bis 55	30	-
II	55 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

Auszug aus der Tabelle 8, DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“

C. Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellungen

1 Städtebauliche Zielvorstellungen/ Leitbild

Durch die baulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine maßvolle, dem Ort angepaßte Bauentwicklung ermöglicht werden. Der dörfliche Charakter des Gebietes soll erhalten bleiben.

Der Bestand wird nicht berührt, solange eine rechtskräftige Baugenehmigung besteht (Bestandsschutz nach Art 14 GG).

2 Geplante bauliche Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird im Bereich der bestehenden Bebauung als „Mischgebiet“ und im Bereich der Neubebauung als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 3 der BauNVO festgesetzt.

Die festgesetzten absoluten Grund- und Geschoßflächen pro Grundstück (vgl. Tab. 2) liegen an bzw. unter den Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung in §17 (BauNVO) für ein WA (GRZ max. 0,4; GFZ max. 1,2) und ein MI (GRZ max. 0,6; GFZ max. 1,2).

Die festgesetzten GR / GF ergeben sich durch die Vorgabe den Charakter der Siedlung mit einer aufgelockerten Bebauung zu erhalten. Darüber hinaus soll die Erhaltung des Ortscharakters durch die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse erreicht werden.

Im Neubaubereich wird eine eingeschößige Bauweise mit 28° bis 38° Dachneigung und einem Kniestock von max. 1,50 m mit einem möglichen Dachgeschoß festgesetzt. Die Baulücken im Bestand können zweistöckig mit einer Dachneigung von 28° -

38° und einer Kniestockhöhe von max. 0,35 m errichtet werden. Abweichende vorhandene Dachneigungen genießen Bestandsschutz.

Durch Festlegung der Art und Maß der Bebauung sowie die enge Festsetzung der Baugrenzen wird eine Ortsabrundung möglich.

3 Flächenverteilung:

Die Flächen verteilen sich wie folgt:

Flächenart	Größe	% vom Geltungsbereich
Neu auszuweisendes Bauland gesamt	1,25 ha	30,7 %
neu auszuweisende öffentliche Erschließungsfläche inkl. öffentlichem Grün	0,12 ha	3,0 %
bestehendes Bauland inkl. bestehenden Verkehrsflächen, öffentlichem Grün und Biotop Nr. 28.01 (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft, 1647 m ²)	2,70 ha	66,3 %
Gesamtfläche Geltungsbereich:	4,07 ha	100 %

D. Erschließung

1 Verkehr

Der bebaute Bereich sowie die dazwischen liegenden Neubaubereiche sind durch die bestehende Straße nach Hattenhofen erschlossen. Der Ausbaugrad der bestehenden öffentlichen Erschließung ist ausreichend bemessen. Die Straßenentwässerung erfolgt bestandsgemäß über Sinkkasten bzw. seitliche Bankette. Im Bereich der Neubebauung wird die bestehende Straße umgebaut und mit Geh- und Radweg versehen. Für die Bebauung östlich der bestehenden Straße wird eine zusätzliche Erschließung nötig.

2 Wasser/ Abwasser

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Stadt Marktoberdorf.

Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an das vorhandene Kanalnetz der Stadt Marktoberdorf. Die Entsorgung erfolgt durch die Kläranlage in Marktoberdorf.

3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Vereinigten Wertach-Elektrizitätswerke (VWEW). Die Leitungen sind bestandsgemäß unterirdisch zu verlegen.

4 Abfall

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr der Stadt Marktoberdorf. Kompostierfähiger Abfall soll in Komposthäufen auf eigenem Grundstück entsorgt werden.

5 Fernmeldenetz

Der Anschluß an das Fernmelde- und Breitbandkabelnetz der Deutschen Bundespost - Telekom- ist gegeben.


NEUMINGEN 23.5.98

Ort, Tag

Marktoberdorf, 07.09.1998

Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser


ZEITLER WALTO & PARTNER
Büro für Orts- und Raumplanung
Dahnstraße 23/27, 87714 Meraningen
Tel. 00367 1 20 27-1500 (191/47110)

1. Bürgermeister *Weinmüller*



Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ mit _____ in _____ öffentlich ausgelegt.