

Stadt Marktoberdorf
Landkreis Ostallgäu

Die Stadt Marktoberdorf erläßt aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den derzeit gültigen Fassungen folgende mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 12. 11. 85 Nr. 502-610-7/2 genehmigten Bebauungsplan Nr. 29 für das Gebiet "Im Gewend" als

S a t z u n g

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das oben genannte Gebiet, das wie folgt begrenzt wird:

Im Norden: Durch den Mühlsteig bzw. die Goethestraße

Im Osten: Durch die Staatsstraße 2008 bzw. die Ettwieser Straße

Im Süden: Durch die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1775-1868-1822-1822/2-1823-1826-1838/1 der Gemarkung Marktoberdorf und die Fl.Nr. 316 der Gemarkung Thalhofen.

Im Westen: Durch die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 312/4-311/3-311/2-310/2-309/2-212-209-208-206/2 der Gemarkung Thalhofen

gilt die von der Stadt Marktoberdorf, Stadtbauamt, ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 17.12.1984, geändert am 22.07.1985.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wie folgt festgesetzt:

Jeweils eine doppelte Bauzeile an der Staatsstraße 2008, dem Langweg (Fl.Nr. 1735/2), der westlichen Begrenzung, sowie die südliche Hauszeile längs der Goethestraße und des Mühlsteiges werden gemäß § 4 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Alle übrigen Bauflächen werden gemäß § 3 BauNVO als reines Wohngebiet festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschößzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschößflächenzahlen (GFZ) bestimmt. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstmaß der baulichen Nutzung und betragen:

GRZ	0.3	GFZ	0.4	bei	I
GRZ	0.3	GFZ	0.4	bei	II
GRZ	0.4	GFZ	0.7 - 0.8	bei	III
GRZ	0.4	GRZ	1.0	bei	IV

§ 4 Bauweise

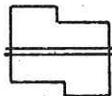
Im Bebauungsplan gilt die offene Bauweise.

Für die nachfolgenden Haustypen wird festgesetzt.

1. Einzelhaus mit Satteldach

Planzeichen

WA I 
WR

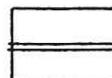


- nur Einzelhäuser zulässig
- Mindestgrundstücksgröße 600 m²
- Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
- Dachneigung 24 - 28 °
- keine Dachaufbauten
- Kniestock max. 1,40 m hoch, mind. 0.75 m
- max. 2 Wohneinheiten zulässig, jedoch kein typisches Doppelhaus und keine Grundstücksteilung zulässig. Ausnahme südlich der Goethestraße

2. Einzelhaus mit Satteldach

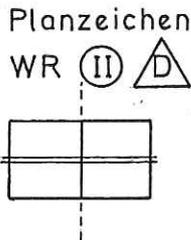
Planzeichen

WR  



- nur Einzelhäuser zulässig
- Mindestgrundstücksgröße 700 m²
- Erdgeschoß und ein Obergeschoß
- max. 2 Wohneinheiten zulässig, jedoch kein typisches Doppelhaus und keine Grundstücksteilung zulässig.
- Dachneigung 24 - 28 °
- keine Dachaufbauten
- Kniestock max. 25 cm
- Garage angebaut oder freistehend mit Satteldach

3. Doppelhaus mit Satteldach



- Zweigeschossige Bauweise
- Dachneigung 24 - 28 °
- keine Dachaufbauten
- Kniestock max. 25 cm
- Mindestgrundstücksgröße 280 m²
- Garagen entweder als Gemeinschaftsgarage oder als Hausgaragen

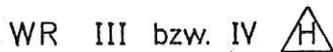
4. Reihenhaus (Hausgruppen)



- Hauptgebäude zweigeschossig
- Kniestock 25 cm
- Mindestgrundstücksgröße 250 m²
- Dachneigung 24 bis 28 °
- keine Dachaufbauten
- max. 2 Wohneinheiten, (nicht jedoch bei WA)
- Der Abstand zwischen zwei Hauptgebäuden beträgt mindestens 6 m. Er ist durch eingeschossige Zwischenbauten zu schließen, die in einem Abstand von mindestens einem Meter hinter die Vorderkante des Hauptgebäudes zu errichten sind.

5. Geschoßbau

Planzeichen



- max. 4 Geschosse
- Dachneigung bis 30 °, kein Dachgeschoßausbau
- kein Kniestock
- Erdgeschoßfußboden max. 1,20 m über Gelände
- Tiefgarage als Gemeinschaftsgarage bindend vorgeschrieben.

5 Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen und Nebengebäude einen Abstand von mindestens 5.0 m einzuhalten, wenn die Zufahren von der Straße direkt erfolgen.
3. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig. Es sei denn, es handelt sich um Sammeltiefgaragen.
4. Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden und ein Satteldach erhalten, sofern sie nicht ohnehin ins Haus einbezogen werden. Dasselbe gilt für Nebengebäude.

5. Nebenanlagen wie z.B. Gewächshäuser und Gartenhäuschen über 5 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zugelassen. Pergolen sind erlaubt.
6. Die Grenzbebauung der Garagen und Nebengebäude ist an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Länge von 8 m zulässig. Die Grundfläche von 50 m² darf nicht überschritten werden.
7. Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich zusammengebaut werden. Vorderfronten (zur öffentlichen Verkehrsfläche gewandt) und Dachdeckung sowie Trauf- und Firsthöhen müssen einheitlich ausgeführt werden. Zwischen den Einfahrten ist ein Pflanzstreifen anzuordnen.
8. Die traufseitige Wandhöhe darf bei Garagen und damit verbundenen untergeordneten Bauteilen 2,50 m über Garagenfußboden nicht übersteigen. Die Firsthöhe darf max. 5,00 m betragen.
9. Die Firstrichtung von freistehenden oder angebauten Garagen erfolgt senkrecht oder parallel zur Firstrichtung des Hauptgebäudes. Die Dachneigung richtet sich außer bei senkrecht angebauten Garagen nach der Dachneigung des Hauptgebäudes.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

Dächer

1. Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 26 ° mit 2 ° Toleranz zulässig. Ausnahme jedoch in § 4 Abs. 5.
2. In der Bebauungsplanzeichnung ist die festgesetzte Firstrichtung eingetragen.
3. Satteldächer sind mit mittigem First über die Längsseite des Hauptbaukörpers bzw. der Baugruppe auszubilden.
4. Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachpfannen in ziegelroter Farbe zu verwenden.
5. Sogenannte Kniestöcke sind bei eingeschossigen Wohnhäusern bis zu einer Höhe von 1,40 m mindestens jedoch 0,75 m, bei zweigeschossigen Wohnhäusern bis zu einer Höhe von 0,25 m zugelassen. Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 0,35 m hohen Kniestock aufweisen.
Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer.

6. Dachgauben sind unzulässig.
7. Dacheinschnitte sind unzulässig.
8. Dachflächenfenster sind zulässig bis zu einer Einzelgröße von max. 0,8 m².
9. Dachrinnenverblendungen, Dunstrohre und ähnliche sind im Farbton der Dachdeckung anzupassen.
10. Der Dachüberstand darf betragen:
Am Giebel 0.60 - 1.70 m
An der Traufe 0,80 - 1,10 m
Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkone sind erlaubt.
11. Dachflächen sind rechteckig auszubilden.
12. Sonnenkollektoren sind mit Ausnahme der Dachfläche zum Ortsrand hin erlaubt. Diese sind baugestalterisch einwandfrei in die Dachfläche einzufügen.
13. Die Oberkante der Kellerdecke darf in Hausmitte höchstens 0,40 m über fertiger Straßendecke liegen. Bei 3 und mehrgeschoßigen Häusern darf die Oberkante der Kellerdecke max. bei 1,20 m liegen.
14. 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 Ortsbild und Landschaftsbild einfügen.
Alle Arten von Wandverkleidungen, außer Holzverkleidungen mit lasierendem Anstrich sind nicht gestattet.
 - b) Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern sind nicht zugelassen.
 - c) Giebelfenster müssen von der Unterkante Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.

§ 7 Freiflächengestaltung

1. Aufschüttungen und Abgrabungen

- a) Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen 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 ausnahmslos unzulässig.

2. Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 5 m breit sein. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet und muß auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
3. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind als Holzlattenzäune (z.B. Hanichelzaun) max. 0,90 m hoch oder als Laubgehölzhecke auszuführen. Zwischen desn Baugrundstücken sind auch Drahtzäune mit dichter Vor- und Hinterpflanzung, auch durchsichtige Holzzäune bis zu 80 cm Höhe zulässig. Sichtschutzmatten und geschlossene Wände sind unzulässig. Sockelmauern dürfen nur bei Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen ausgeführt werden und zwar max. 20 cm über Fahrbahnrand. Pfeiler für Gartentüren und -tore werden als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,0 m und in gleicher Höhe wie die Einfriedung zugelassen.
4. Behälter für Abfallbeseitigung
Die Abfallbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in ummauerten Müllboxen, die gestalterisch in die Einfriedungen einzubeziehen sind, untergebracht werden.
5. Antennenanlagen
Bei Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig. Im gesamten Geltungsbereich sind Überdachantennen verboten.
6. Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen
Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.
7. Sichtdreiecke
Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 90 cm über OK-Straße unzulässig. Eine Ausnahme bilden hochstämmige Bäume mit Kronenansatz über 2,50 m.

§ 8 Grünordnung

zu pflanzende Bäume

1. Die in der Planzeichnung aufgeführten Bäume sind spätestens bis zu der Bezugsfertigstellung bzw. Fertigstellung der Strassen und Plätze folgender Pflanzperiode zu pflanzen.
Der Mindeststammumfang muß 16 - 18 cm betragen.

2. Die öffentlichen Grünflächen einschließlich der Ortsrandeingrünung im Süden und Westen sind nach einem Objektplan anzulegen und zu bepflanzen.
3. Kinderspielplätze sind in parkartiger Weise zu bepflanzen und werden in die Parklandschaft des neu angelegten Ettwieser-Baches integriert.
4. Entlang der St 2008 ist als Lärmschutz neben der Schallschutzwand eine dichte Hecke anzupflanzen und als private Grünfläche zu gestalten.
 - Mindestens 5 Pflanzreihen mit Reihenabstand von 1,0 m und Pflanzabstand in der Reihe von 1,0 m.
 - Pflanzenzusammensetzung aus standortgerechten heimischen Arten mit 20 % Bäumen und 80 % Sträucher. (Spezial-Mast-Begrünung).
5. Die öffentlichen Grünstreifen zwischen den einzelnen Bauquartieren sind mit Gehölzen anzupflanzen und wie folgt zu gestalten:
 - Breite mindestens 8,0 m
 - Grenzabstand zu Privatgrundstücken 2,0 m
 - Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Flächen 4,0 m
 - Mindestens 3-reihige Pflanzung mit 1,0 m Reihenabstand und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (20 % Bäume und 80 % Sträucher).

6. Behandlung des Oberbodens

Mindestauflage in Flächen für festgesetzte Baumpflanzungen 60 cm bzw. für Baum-Strauchpflanzungen mind. 40 cm und für andere Grünflächen mind. 20 cm. Lagerung des Oberbodens: Mieten höchstens 1,20 m hoch.

§ 9 Dauerkleingärten

1. Im südöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes, südlich des Ettwieser Baches wird eine Teilfläche von ca. 4.400 m² der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten gemäß Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 festgesetzt.
2. Die in diesem Gebiet ausgewiesenen Kleingärten sollen in erster Linie den Bewohnern von Mietwohnungen zur Verfügung gestellt werden.

Auf den Kleingärten können Gartenlauben in solider Ausführung bis max. 20 m² Grundfläche einschließlich dem überdachten Freisitz aufgestellt werden. Die Lauben müssen grundsätzlich aus Holz errichtet werden.

Die vorgesehenen Gartenlaubentypen sind in der Begründung näher beschrieben.

§ 10 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung gemäß § 12 Bundesbaugesetz (BBauG) rechtsverbindlich.

Marktoberdorf, den 23. 9. 85

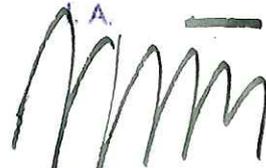
Schmid, 1. Bürgermeister



Genehmigt mit Bescheid

vom 12. 11. 85

Landratsamt Ostallgäu



Kühnl
Reg. Amtmann