

FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 34

Baugebiet "An der Schwabenstraße"

I. Änderung

Auftraggeber:

Stadt Marktoberdorf  
Jahnstraße 1  
8952 Marktoberdorf  
Landkreis Ostallgäu  
Tel.: 08342/40080  
Fax: 08342/400875

Planung:

Planungsbüro  
Dipl.-Ing. Dr. L. Zettler  
Bahnhofstraße 20  
8940 Memmingen  
Tel.: 08331/12027-8  
Fax: 08331/47110

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der geltenden Fassung, 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, Lkr. Ostallgäu, nach ordnungsgemäßer Durchführung des Anzeigeverfahrens folgenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Gebiet "An der Schwabenstraße" als

## S A T Z U N G

### § 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

### § 2     Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 27.01.1990 (BG Bl. IS. 133) festgesetzt.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 4 und 5 sind nicht zugelassen!

### § 3     MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

-----

Die in der Bebauungszeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschoße, der Grund- und Geschoßflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

### § 4     BAUWEISE, BAUGRENZEN

-----

- 4.1     Im Plan gilt die offene Bauweise laut § 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO mit der Maßgabe, daß auch Gebäude über 50,0 m Gesamtlänge zulässig sind (abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO).

- 4.2 Ebenso gelten die im Plan festgesetzten Haustypen (Einzelhäuser; Doppelhäuser; Hausgruppen) laut § 22, Abs. 2-4 (BauNVO) wie auch die festgesetzten Baugrenzen laut § 23 BauNVO.
- 4.3 Garagen unter Schleppdächern dürfen laut § 22, Abs. 4 bis an die Grundstücksgrenzen gebaut werden. ....

§ 5 GESTALTUNG

-----  
Art. 91 BAYBO

- 5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für alle Gebäude nur Satteldächer mit einer Neigung von 32-35 Grad zulässig.
- 5.2 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und mit glänzenden Oberflächen dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.
- 5.3 entfällt
- 5.4 In der Bebauungsplanzeichnung ist die festgesetzte Firstrichtung eingetragen.
- 5.5 Satteldächer sind mit mittigem First über die Längsseite des Hauptkörpers auszubilden.
- 5.6 Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachpfannen in ziegelroter Farbe zu verwenden, Dachrinnenverblendungen sind verboten.
- 5.7 Sogenannte Kniestöcke sind bei eingeschossigen Wohnhäusern bis zu einer Höhe von 1,4 m, mindestens jedoch 0,75 m, bei zwei- oder mehrgeschossigen 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.
- 5.8 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.9 Dachflächenfenster sind zulässig bis zu einer Einzelgröße von 0,8 m<sup>2</sup> bis 1,2 m<sup>2</sup>.

- 5.10 Dachgauben dürfen nur eine Breite von max. 2 Sparrenfeldern aufweisen, bandförmige Gauben über die ganze Dachbreite sind nicht zugelassen.
- 5.11 Dunstrohre und ähnliches sind im Farbton der Dachdeckung anzupassen.
- 5.12 Der Dachüberstand darf betragen:
- |               |             |
|---------------|-------------|
| Am Giebel     | 0,6 - 1,7 m |
| An der Traufe | 0,8 - 1,1 m |
- Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkone sind erlaubt.
- 5.13 Dachflächen sind rechteckig auszubilden.
- 5.14 Sonnenkollektoren sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch einwandfrei in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks vorliegt.
- 5.15 Die Oberkante der Kellerdecke darf in Hausmitte höchstens 0,4 m über fertiger Straßendecke liegen.
- 5.16 Bei der Außengestaltung sind nur zulässig:
- a) Verputzmauerwerk mit lichthem 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) Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern ist nicht zugelassen.
  - c) Giebelfenster 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 unzulässig. Ausgenommen sind Sammeltiefgaragen auf den dafür vorgesehenen Grundstücken.

- 6.3 Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden und ein Satteldach erhalten, sofern sie nicht ohnehin ins Haus einbezogen werden. Dasselbe gilt für Nebengebäude.
- 6.4 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 Einfahrten ist ein Pflanzstreifen anzuordnen.
- 6.5 Die Traufhöhe darf bei Garagen und damit verbundenen untergeordneten Bauteilen 2,75 m nicht übersteigen.
- 6.6 Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

§ 7 FREIFLÄCHENGESTALTUNG/EINFRIEDUNGEN  
-----

7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

- a) Veränderungen der Geländeoberflächen 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 nicht zulässig.

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

7.3 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind als Holzlattenzäune maximal 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 zulässig. Sockelmauern dürfen max. 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 wie die Einfriedung zugelassen.

7.4 Die Abfallbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in ummauerten Müllboxen, die gestalterisch in die Einfriedungen einzubeziehen sind, untergebracht werden. Es wird gewünscht, daß kompostierbare Garten- und Hausabfälle in Komposthaufen auf dem eigenen Grundstück entsorgt werden.

- 7.5 Die Vorgärten und Garagenzufahrten der gesondert gekennzeichneten Parzellen dürfen nicht eingefriedet werden.
- 7.6 Die Versiegelung des Bodens (z.B. durch Zufahrten, Terrassen, Überbauung etc.) darf in den mit "WA" bezeichneten Gebieten nicht mehr als 40 % und in den mit "MI" bezeichneten Gebieten nicht mehr als 60 % 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 dieser 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 VERSORGENGSANLAGEN

§ 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  
Sorbus torminalis, Mehlbeere

- 10.3 Auf den Einzelgrundstücken ist mindestens ein Baum I. Ordnung bzw. 2 Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis unter 10.2.
- 10.4 Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang.

§ 11 HINWEISE/EMPFEHLUNGEN

---

- 11.1 Stellplätze, Zufahrten und Höfe sollen möglichst in wassergebundener Form (Splitt) ausgeführt werden.
- 11.2 Die nicht versiegelten Flächen sind in ortsbildgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.

§ 12 IMMISSIONSSCHUTZ

---

- 12.1 Für die beiden 3-geschossigen Wohnblöcke in der Schwabenstraße gilt:  
Die Ruheräume und Kinderzimmer sind auf der Westseite der Gebäude zu orientieren. Fenster zu Ruheräumen, Kinderzimmern und sonstigen Aufenthaltsräumen auf der Süd-, Nord- und Ostseite der Gebäude sind als Schallschutzfenster der Klasse III gemäß der VDI-Richtlinien 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen - vom August 1987 auszuführen. Eine fensterunabhängige Be- und Entlüftung der Räume, z.B. durch integrierte Lüftungseinheiten ist sicherzustellen.

- 12.2 Für alle innerhalb der Mischgebiete zur Ausführung kommenden Nutzungen ist zum Bauantrag (auch bei Nutzungsänderungen) ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen.

#### HINWEIS

Naturnahe Gartengestaltung gelingt mit Wildrosen, Heckenrosen, Schlehen, Hainbuche, Eberesche, Eiche, Weidenarten, Holunder, Brombeerhecken, Efeu, Schlingknöterich, Jelängerjelieber.  
Sind Sie zurückhaltend in der Verwendung von Cotoneaster, Essigbaum und immergrünen Großgehölzen, sowie Thuja etc.

#### § 13 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt für den Änderungsbereich der Xaver-Martin-Straße der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3 außer Kraft.

Marktoberdorf, den 06.04.1992



1. Bürgermeister

Marktoberdorf, den 18. FEB. 92



Weinmüller  
1. Bürgermeister

Genehmigt mit Bescheid  
vom 06.07.92

Landratsamt Ostalbkreis  
I.A.

*Handwritten signature*

Hilfsschweiger  
Regierungsamtmann

