

FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 36
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
"HOFER FELD"

3. Ä N D E R U N G

Auftraggeber: Stadt Marktoberdorf
 Jahnstraße 1
 87616 Marktoberdorf
 Landkreis Ostallgäu
 Tel.: 08342/4008-0
 Fax.: 08342/4008-75

Planung: Planungsbüro
 Dipl.-Ing. Dr. L. Zettler
 Bahnhofstraße 20
 87700 Memmingen
 Tel.: 08331/12027-8
 Fax.: 08331/47110

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der geltenden Fassung, in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB Maßnahmengesetz, 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 und § 2 Abs. 1 und 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch - BauGB Maßnahmen G) nach ordnungsgemäßer Durchführung des Anzeigeverfahrens folgenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Gebiet "Hofer Feld" als

S A T Z U N G

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 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 Gestaltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) (BG Bl. IS. 133) und als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6, Abs. 1 und Abs. 2 Zif. 2 der BauNVO festgesetzt.
Für die Geschosse 1 und 2 des Mischgebietes sind laut § 12 Abs. 4 nur Garagen zulässig.

§ 3. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

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

Das Dachgeschoß darf kein Vollgeschoß im Sinne der BayBO Art. 2 sein.

§ 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 § 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO.

4.2 Ebenso gelten die im Plan festgesetzten Haustypen laut § 22, Abs. 2 bis 4 BauNVO wie auch die festgesetzten Baugrenzen laut § 23 BauNVO. Als Ausnahme gilt für die mittlere, südlich gelegene Reihenhausbauung die geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO

4.3. Für den gesamten Bebauungsplan gilt die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 der Bayer. Bauordnung (BayBO)

§ 5. Gestaltung
Art. 91 BAYBO

- 5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 32 - 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 Einrichtungen und Anlagen der Werbung sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes an Wohnhäusern unzulässig.
- 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 zulässig, bei zwei und mehrgeschossigen Gebäuden nur bis zu einer Höhe von 0,35 m, dies gilt auch für Garagen und Nebengebäude. 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 m² bis 1,2 m².
- 5.10 Gauben sind als Dachaufbauten zulässig:
 - a) sie sind nur als Giebel-, Schlepp- oder Walmgauben zulässig, je Haus ist nur eine Gaubenart zugelassen,
 - b) die Summe der Gaubenbreiten darf nicht größer als 1/3 der dazugehörigen Trauflänge sein,
 - c) zwischen Gaube, Traufe und Giebelwand muß mindestens eine 1,0 m breite Dachfläche durchlaufen die Breite einer Gaube darf 1,5 m nicht überschreiten. Der Abstand von Gebäudekante zur Gaube muß mind. 3,0 m betragen
 - d) Gaubenfirste müssen deutlich unter dem Hausfirst liegen.
- 5.11 Dunstrohre und ähnliches sind im Farbton der Dachdeckung anzupassen.
- 5.12 Der Dachüberstand darf betragen:
am Giebel: bis 1,0 m
an der Traufe: bis 1,0 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 baugestaltersich 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 FOK des Erdgeschoßes darf in Hausmitte höchstens 0,4 m über fertiger Straßendecke liegen.
- 5.16 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) 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 Bei Wohnungen mit einer Fläche bis zu 55 m² sind jeweils 1.5 Stellplätze nachzuweisen in den übrigen Fällen 2 Stellplätze, wobei 0.5 Stellplätze im Grünflächenbereich nachgewiesen werden können. Bei Eigentumswohnanlagen sind 1.5 Stellplätze in der Tiefgarage nachzuweisen.
- 6.2 Alle Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 6.3 Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind Tiefgaragen an den dafür vorgesehenen Stellen sowie die Garagen im Mischgebiet.
- 6.4 Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden und ein Satteldach mit der Dachneigung der angrenzenden Gebäude erhalten.
- 6.5 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich zusammengebaut werden. Vorderfronten (zur öffentlichen Verkehrsfläche gewandt) und Dachdeckung sowie Trauf- und Firshöhen müssen einheitlich ausgeführt werden.
- 6.6 Die Traufhöhe darf bei Garagen und damit verbundenen untergeordneten Bauteilen 3.00 m nicht übersteigen.

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

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. Ausnahme bilden die von Westen erschloßenen Garagen des Mischgebietes.
- 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 bzw. Freiflächen der gesondert gekennzeichneten Bereichen dürfen keine Einfriedungen errichtet werden. Die übrigen Einfriedungen an öffentliche 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 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.
- 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

- 8.1 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.
- 8.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze (incl. Garage) nachzuweisen.

§ 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, Rottfichte
Prunus avium, Vogelkirsche
Quercus robur, Stieleiche
Tilia cordata, Wintertinde
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 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. Auf gemeinschaftlichen Privatgrundstücken pro 1000 m²

2 Bäume I Ordnung bzw. 4 Bäume II Ordnung zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis unter 10.2

§11. Immissionsschutz

11.1 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Nachweis zur Luftschalldämmung der Außenbauteile nach Din 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erbringen.

11.2 Die Einfahrten der Tiefgaragen müssen eingehaust werden um Lärmbelastungen für die benachbarten Wohnungen zu vermeiden.

- 11.3 Der Fußgängerdurchgang in der östlichen Gartenzeile ist so auszubilden, daß von der Straße aus gesehen keine Sichtverbindung zu den Wohngebäuden vorhanden ist.
- 11.4 Im Dachgeschoßbereich der Reihenhäuser sollen gemäß Lärmgutachten keine Ruheräume untergebracht werden. Mindestens ist aber die Anordnung von zur Belüftung notwendigen Fenstern von Ruheräumen an den im Lärmgutachten aufgeführten Fassadenseiten nicht zulässig (Pegelbereich nachts über 45 dB(A)).
- 11.5 An allen Fassadenseiten und in allen Geschoßbereichen an denen nachts Beurteilungspegel von über 45 dB(A) auftreten, sind für Ruheräume zusätzliche technische Maßnahmen vorzusehen, mit denen eine Belüftung der Räume bei ausreichendem Schallschutz gewährleistet werden kann.
- 11.6 Das Lärmgutachten des Ingenieurbüros tecum ist Bestandteil des Bebauungsplanes und der Satzung.

§ 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) hat schriftlich gemäß Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) das Auffinden von Bodendenkmälern dem Denkmalamt anzuzeigen.

§ 13 Inkrafttreten

- 13.1 Der geänderte Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft.
- 13.2 Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt die alte Satzung vom 20.08.1996 außer Kraft.

Marktoberdorf, den 04.05.1998



Weinmüller
1. Bürgermeister

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, Brombeerhecken, Efeu, Schlingknöterich, Jelängerjelier.

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.