

**FESTSETZUNGEN**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 42**

**„Baugebiet Heiland**

**Ortsteil Rieder“**

**Fassung vom 13.12.1999**

(lt. Auflage des Landratsamtes Ostallgäu vom 12.10.1999)

Stadt Marktoberdorf  
Jahnstraße 1  
87616 Marktoberdorf  
Landkreis Ostallgäu  
Tel.: 08342/40080  
Fax: 08342/400875

**Planung:**

Stadtbauamt Marktoberdorf  
Jahnstraße 1  
87616 Marktoberdorf  
Tel. 08342/4008-58

Hubert Schmid  
Bauunternehmen GmbH  
Iglauer Str. 2, 87616 Marktoberdorf  
Tel.: 08342/9610-01  
Fax: 08342/9610-60

Stadt Marktoberdorf  
Landkreis Ostallgäu

Die Stadt Marktoberdorf erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGB1 I S.2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1 I S. 133), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). I. d. F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom **12.10.1999** genehmigten **Bebauungsplan Nr. 42** für das Gebiet „**Heiland**“ Ortsteil Rieder als

## S A T Z U N G

### § 1

#### Inhalt des Bebauungsplans

Für das oben genannte Gebiet gilt die von der Stadt Marktoberdorf und vom Bauunternehmen Hubert Schmid ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom .....

### § 2

#### Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als:

1. Dorfgebiet (MD) nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Die nach § 5 Abs. 2 Ziffer 5 und 9 der BauNVO zulässigen Arten und Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Ebenso wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Ziffer 2 ausgeschlossen.

2. Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 (BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 werden mit Ausnahme der Ziffer 2 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschosßzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschosßflächenzahlen (GFZ) bestimmt.
2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.

### § 4

#### Bauweise

1. Im Bebauungsplan gilt:  
- im MD- und WA-Gebiet die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

### § 5

#### Garagen und Nebengebäude/Stellplätze

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.
2. Von der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben.
4. Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen, wobei auch oberirdische PKW-Stellplätze möglich sind. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.
5. PKW-Stellplätze im Freien dürfen nicht versiegelt werden.

### § 6

#### Gestaltung der Gebäude

1. Für - sämtliche Gebäude - sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 26 - 32 ° zulässig.
2. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten.
3. Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in naturziegelroter Farbe zu erfolgen.

4. Kniestöcke sind bei den eingeschossigen Wohnhäusern bis zu einer Höhe von maximal 1,70 m zugelassen. Die Mindesthöhe der Kniestöcke beträgt 0,80 m. Bei Garagen und Nebengebäuden sind max. 0,30 m Kniestock zulässig. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußfette, gemessen in der Flucht der Außenwand.
5. Der Dachüberstand beträgt an den Giebelseiten 1,00 m bis 1,50 m und an den Traufseiten 0,80 m bis 1,50 m. Bei durchlaufend abgestrebten Balkonen gilt das Maß ab Außenkante der senkrechten Abstrebnungskonstruktion.
6. Bei der Außengestaltung der konventionell gemauerten Häuser sind nur verputzte Fassaden mit weißem oder leicht getöntem Anstrich zugelassen. Die Fassaden von Holzhäusern können dementsprechend mit einem weißen oder hellen Lasuranstrich versehen werden. Weiters ist es möglich, Holzverkleidungen oder die aussen liegenden Holzteile, einschl. Windbretter, entweder gar nicht oder so zu streichen, daß sie altem oder natürlich gebräuntem Holz gleichen. Gelbe Lasuren oder grelle Farben dürfen nicht verwendet werden.
7. Für die Höhenlage der Gebäude gilt:  
Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf höchstens 0,30 m über Oberkante fertiger Straße im Zugangsbereich liegen.  
Die Straßenhöhe wird vom zuständigen Straßenplaner im Einvernehmen mit der Stadt Marktoberdorf festgelegt.
8. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 10 % länger als die Giebelseite geplant werden.
9. Dachaufbauten sind nur als stehende Gauben oder als Schleppgauben zulässig.
  - Dachauf- und Dachvorbauten müssen einen Abstand von mind. 3 m von der Gebäudeecke einhalten.
  - Die Dachneigung der stehenden Gaube ist der des Hauptdaches anzupassen.
  - Der Fußpunkt der Gaube soll hinter der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer des Gebäudes liegen.
  - Der Firstpunkt der Gaube muß deutlich unter dem Hauptfirst liegen.
  - Pro Dachfläche darf nur eine Gaube eingerichtet werden. Ausnahmsweise kann eine zweite Gaube zugelassen werden, sofern die Hauslänge 11,00 m überschreitet. Der Abstand zwischen zwei Gauben soll mindestens 1,50 m betragen.
  - Liegende Dachfenster können eingebaut werden.
10. Bauwerke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze (z. B. Garagen) müssen einheitlich gestaltet sein (d. h.: durchlaufender First, gleiche Materialien, gleiche Dachneigung usw.).

11. Pro Hausseite ist ein Quergiebel zugelassen, er muß sich in Größe, Form und Dachneigung in das Hauptgebäude einfügen. Der Firstpunkt des Quergiebels muß deutlich unter dem Hauptfirst liegen.

## § 7

### Einfriedungen/Straßenraumgestaltung

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig:  
Holzzäune aus senkrechten oder waagrechten Brettern oder Stangen mit Rundholzpfosten, jedoch nicht höher als maximal 1,00 m über den Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese niedriger als der Zaun sein, der Holzzaun muß vor den Pfosten durchlaufen. Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.
2. Außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung sind auch dicht hinterpflanzte grüne Maschendrahtgeflechte mit Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 1,00 m über fertigem Gelände hoch sein.
3. Garagenzu- und -ausfahrten sowie Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

## § 8

### Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.

## § 9

### Sichtdreiecke

1. Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 1,00 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen im Sichtdreieck ist unzulässig.

## § 10

### Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nichtüberbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begrünen; der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das Notwendige zu begrenzen. Befestigte Flächen müssen so gestaltet sein, daß eine Versickerung der Oberflächenwässer an Ort und Stelle möglich ist.

2. Bei Vorgartenpflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische oder den einheimischen ähnliche Arten verwendet werden.

z. B.

Bäume:

Spitzahorn  
Bergahorn  
Esche  
Vogelkirsche  
Traubenkirsche  
Eberesche  
Erle  
Birke  
Obstbaumhochstamm

Sträucher:

Hartriegel  
Hasel  
Weißdorn  
Heckenkirsche  
Schlehe  
Faulbaum  
Liguster

Pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.

3. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan, der mit dem Bauantrag einzureichen ist, im Maßstab 1 : 200, darzustellen.
4. Die Stadt Marktoberdorf wünscht, daß zur Gartenkompostierung geeignete Abfälle auf dem jeweiligen Grundstück durch geordnete Kompostierung verwertet werden, deshalb ist im Freiflächengestaltungsplan ein geeigneter Platz nachzuweisen.

§ 11

Wasserwirtschaft/Oberflächenwasser

1. Die Hausabwässer sind an die Ortskanalisation zur Weiterleitung an die vollbiologische Kläranlage der Stadt Marktoberdorf anzuschließen. Die Abwässer werden im Mischsystem abgeführt.
2. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
3. Die Breiten von Zufahrten und Zugängen sind grundsätzlich auf das notwendige Maß zu beschränken. Befestigungen darüber hinaus müssen versickerungsfähig sein (z.B. Rasenpflaster, Fugenpflaster, wassergebundene Decken, etc.).
4. Unverschmutztes Regenwasser (z.B. Dachwasser) ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die Straßenentwässerung erfolgt über die Gemeindekanalisation im Mischsystem.
5. Falls erforderlich, sind die Gebäude mit dichten Wannern auszustatten.

§ 12  
Denkmalschutz

1. Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Prinzregentenstraße 11 a, oder die untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu sind unverzüglich zu verständigen.

§ 13  
Immissionsschutz

1. Die von landwirtschaftlichen Betrieben, samt Verkehr und Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke, ausgehenden Immissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch etc. sind von den Anwohnern zu dulden. Insbesondere muß auch das ortsübliche Kuhglockengeläut hingenommen werden und es darf die Ausbringung von Gülle, Stallmist und Jauche nicht behindert werden.
2. Für die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen die gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich angesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.

§ 14  
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft.



Markt Oberdorf, den 03.01.2000

Weinmüller, 1. Bürgermeister

Genehmigt mit Bescheid

12.10.1999 V-6107/2

Landratsamt Ostallgäu

Patrick  
Regierungsamtsrat

