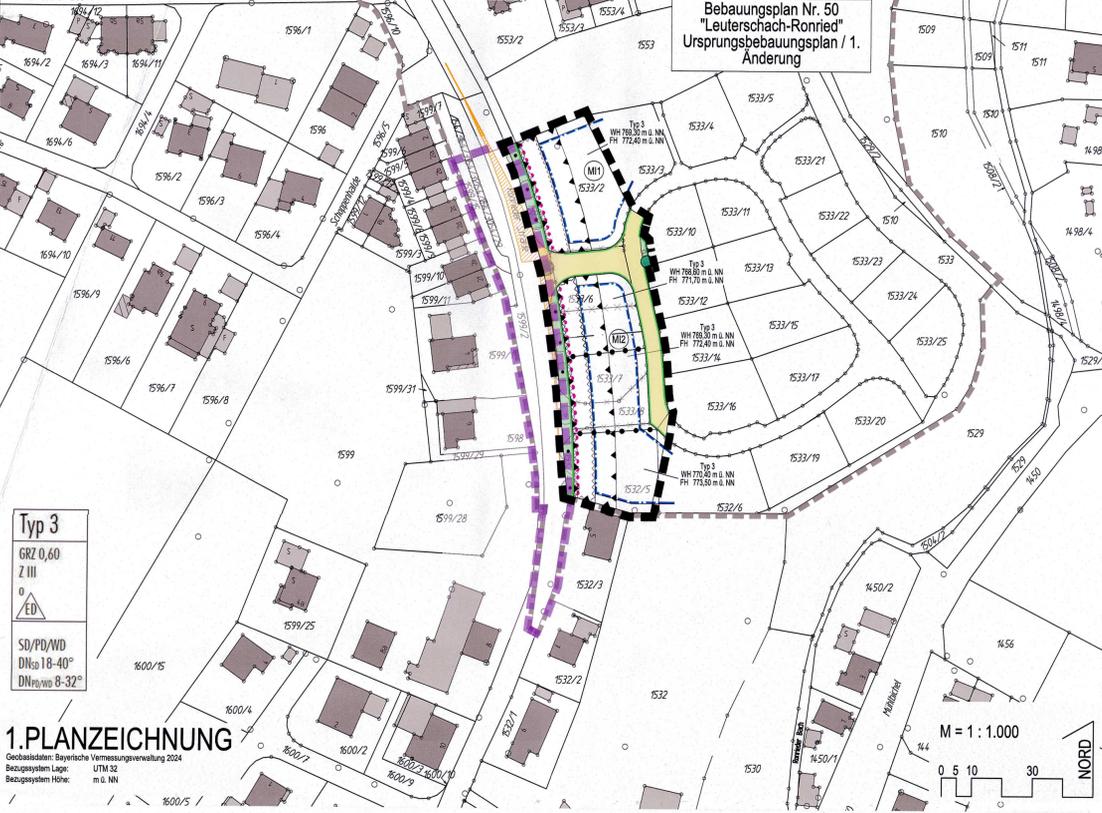


BEBAUUNGSPLAN NR. 50 "LEUTERSCHACH - RONRIED" - 2. ÄNDERUNG



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024
 Bezugsystem: Lage: UTM 32
 Bezugsystem: Höhe: m ü. NN

Typ 3
 GRZ 0,60
 Z III
 SD/PD/WD
 DN 18-40°
 DN 18-32°

2. FESTSETZUNGEN

- Die Stadt Marktoberdorf erlässt aufgrund:
- der §§ 1, 1a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
 - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - der Planzweckverordnung (PlanZV)
- den **Bebauungsplan Nr. 50 "Leuterschach - Ronried" - 2. Änderung mit Teilaufhebung** als **SATZUNG**.
- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung**
- 2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanaufhebung**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)
- 3.4 MI 1** Mischgebiet 1
 Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Werbeanlagen, die nicht an die Stelle der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig.
- 3.5 MI 2** Mischgebiet 2
 Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO sind nicht zulässig. Wohngebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Werbeanlagen, die nicht an die Stelle der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)
- 3.6.1 GRZ 0,6** Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)

- 3.8 III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3.9 WH 770,4 m ü. NN** Maximale traufseitige Wandhöhe über NN der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebüdes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten. Sofern zulässige Widerkerne, Zwerggiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich. Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine effektive WH über NN entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.
- 3.10 FH 773,5 m ü. NN** Firsthöhe über NN als Höchstmaß; die Firsthöhe von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen bzw. von Hauptgebüden darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten. Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine effektive FH über NN entsprechend den Anteilen des Firstes, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln. Bei Pultdächern muss die Firsthöhe des Hauptgebüdes den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten.
- 3.11** Abgrenzung unterschiedlicher Maßzahlen der baulichen Nutzung; hier: WH, FH
 Bauweise, überbaubare und freizuhaltende Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, Nr. 10 BauGB)
- 3.11** offene Bauweise
- 3.13** nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig
- 3.14** Baugrenze
- 3.15** Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen
 In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:
 - Nebengebäude (keine Garagen): max. 50 m³ Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16 m² Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Brutto-Rauminhalt dieser Nebengebäude je Grundstück darf 75 m³ pro Grundstück (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO) nicht überschreiten;
 - Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitfläche einen Mindestabstand von 2,00 m wahren;
 - nicht überdeckte Wasserbecken: max. Größe 5 % der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze;
 - selbstständige thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind grundsätzlich unzulässig;
 - Tiefgaragen und deren Zufahrtstrassen: zulässig, sofern sie weder die Geländesituation, den Wasserhaushalt des Bodens noch nachbarliche Belange beeinträchtigen.
- 3.20** Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig. Zulässig sind ausschließlich die Nutzungen Carports und nicht-überdeckte Stellplätze.

- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Nr. 15 BauGB)**
- 3.22** Verkehrsfächen
- 3.24** Verkehrsfächen als Begleitgrün; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.)
- 3.25** Einzelner Stellplatz in der öffentlichen Verkehrsfäche
- 3.26** Straßenbegrenzungslinie
- 3.28** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Führung ober- und unterirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- 3.31** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
- Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Wasserabfluss (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und 20 BauGB)**
- 3.32** Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der Baugebiete
 Die Ableitung des innerhalb der Baugebiete (Baugrundstücke) entstehenden Niederschlagswasser-Abflusses und von Quellwasser in die geplante Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwasserumsetzung (so genannte Zisternen) ohne Zwangs-Entleerung und für Dräenungen jeder Art. Schädliche Verunreinigungen des von der Ableitung in den Schmutzwasserkanalisation angeschlossenen Niederschlagswassers sind unzulässig. Das genannte Niederschlagswasser ist (mit Ausnahme der über die Not-Erhaltungen anfallenden Wassermengen) auf dem jeweiligen Grundstück auf dem es anfallt durch speziell herzustellende Versickerungsanlagen zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind nach den üblichen Vorgaben zu bemessen, zu planen und auszuführen. Die Versickerung ist breitflächig und über eine mind. 0,30 m mächtige und vollständig bewachsene Oberbodenschicht durchzuführen. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwasserumsetzung. Sickerschächte und Rigolen ohne Vorrichtung über vorgeschaltete Abzweigschächte sind unzulässig. In den Bereichen, in denen eine Versickerung des Niederschlagswassers auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeführt werden. Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Stahl unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, u. 20 BauGB)
- Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 3.36** Bodenbeläge in den Baugebieten
 In den Baugebieten sind für
 - Stellplätze
 - Zufahrten und andere untergeordnete Wege geschotterte Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen
 - Produktionsablaufes
 - regelmäßigen Befahrens mit Lkw
 - Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.
- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)**
- 3.38** Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Immissionsschutz-Festsetzung mit folgendem Inhalt:
 - Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Rühräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind vollständig auf die der Kreisstraße DAL 23 abgewandten Gebäudeseite zu orientieren (nach Osten).
 - Ausnahmen von dieser Orientierungs-Pflicht für die Fensteröffnungen einzelner Rühräume können zugelassen werden, wenn alle anderen Rühräume des Gebäudes die o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren Rühräumen an allen hierfür zulässigen Gebäudeseiten (in den hierfür zulässigen Geschossen) unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumschnitten unmöglich ist (z.B. bei überdurchschnittlichem Bedarf an Rühräumen etc.) und wenn die betreffenden Räume ausweislich dimensionierter Lüftungs-Anlagen (z.B. integrierte Fensterahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) ausgestattet werden.
- Gründordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Nr. 25 BauGB)**
- 3.39** zu erhaltender Baum
 Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, verbindlicher Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. In den Straßenbegleitgrün entlang der DAL 23 ist eine Reihe aus insgesamt 32 Stiel-Eichen (Quercus robur; mind. H. 3 v., m. B., SU 16-18) zu pflanzen.
- Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, verbindlicher Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.
- 3.44** Pflanzungen in den öffentlichen Flächen
 Pflanzungen:
 - Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
 - Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotter, Sukzessionsflächen, o.ä.).
 - Die öffentlichen Grünflächen als Obstweiden sind entsprechend der Planzeichnung mit Obstbäumen zu bepflanzen und durch max. dreischichtige Mahd pro Jahr extensiv zu pflegen.
- Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:
 Bäume 1. Wuchsklasse
 Spitz-Ahorn, Acer platanoides, Berg-Ahorn, Acer pseudoplatanus, Sand-Birke, Betula pendula, Haselbuche, Quercus robur, Vogel-Kirsche, Prunus avium, Sal-Weide, Salix caprea, Eberesche, Sorbus aucuparia
 Bäume 2. Wuchsklasse
 Obsthochstämme
 Feld-Ahorn, Acer campestre, Hartriebels, Carpinus betulus, Haselbuche, Prunus avium, Vogel-Kirsche, Salix caprea, Sorbus aucuparia

- 5** Baordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO
- 5.1** Inkräftsetzung der Abstandsflächen
 Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung.
- 5.3** Dachformen
 Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebüden.
 Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Giebeln, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) und Garagen andere Dachformen zulässig.
- 5.4** SD / PD / WD
 Dachform alternativ Satteldach oder Pultdach oder Walmdach (letzteres auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig). Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebüdes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion gemessen.
 Für die Dachform Satteldach gilt folgende Maßgabe: Vertikale Versätze zwischen sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,75 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt.
- 5.5** DN ...
 Dachneigung: Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebüdes und für Widerkerne und Zwerggiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen. Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer.
- 5.6** Dachaufbauten
 Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 - Mindestschneigung des Hauptgebüdes: 25°
 - max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
 - Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkerne: 1,25 m
 - Mindestabstand zur Gebäudeweite im Dachgeschoß der jeweiligen Gebäudehälfte: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stütze etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
 - Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m Dachneigebühne ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.
- 5.7** Ausnahmen von den Vorschriften zu den Dachformen und Dachaufbauten
 Ausnahmen zu den Vorschriften zu den Dachformen bzw. zu Teilaufbauten können zugelassen werden
 - bei zulässigweise errichteten Gebäuden, die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses dieser Planung bereits ausgeführt oder überwiegend ausgeführt waren bzw.
 - bei Vorhaben, für die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses dieser Planung eine bauaufsichtliche Genehmigung bzw. genehmigte Bauanfrage (letztere mit konkreter Darstellung von auf die Vorschriften bezogen relevanten Gebäude-Elementen) vorlag, sofern die Einhaltung der Vorschriften
 - wesentliche bautechnische oder gestalterische Nachteile oder
 - wesentliche Erschwernisse bei der Verwirklichung von sinnvollen Grundriss-Lösungen oder
 - wesentliche Erschwernisse in Bezug auf die Erschließbarkeit oder
 - grundsätzliche Nutzbarkeit der Gebäude zur Folge hätte. In jedem Fall muss eine dem Ortsbild angemessene, ruhige Gesamtgestaltung der Gebäude im Sinne der o.g. Vorschriften gewährleistet bleiben.
- 5.8** Materialien als Dachdeckung für geneigte Dächer von
 - Hauptgebüden
 - Garagen sowie
 - Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachpflatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, Pultdächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 8-17° sind entweder zu begrünen oder mit Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) mit Ausnahme von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engoblierte Dachpfannen) einzudecken. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.
- 5.9** Farben
 Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie botengraue bis anthrazitgraue Töne zulässig; dies gilt nicht für begrünete Dächer. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.
- 5.10** Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind ausschließlich auf den Dächern baulicher Anlagen zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu errichten. Selbstständige thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind grundsätzlich unzulässig.
- 5.11** Materialien und Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
 Unabhängig von den o.g. Vorschriften zu den Materialien und Farben sind auf der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes Materialien und Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Diese Anlagen sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu errichten.
- 5.12** Geländeveränderungen in den Baugebieten
 Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in den Baugebieten sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:
 - Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
 - Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation und
 - max. Höhenveränderung gegenüber dem natürlichen Gelände: für Gelände-Abtrag 1,00 m und für Gelände-Auftrag 1,25 m
 Die erforderlichen Geländeveränderungen zur Unterbringung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und zum Schutz vor Überflutung bei starken Regen-Ereignissen durch kurzfristig ansteigende Wasserspiegel in den Retentionsbereichen sind zulässig.
- 5.13** Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten
 Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in den Baugebieten beträgt (bei der Berechnung ist aufzurunden):
 Wohnungsgröße (WoFl) Stellplätze hierfür
 kleiner 30 m² 1,0
 30 m² bis (kleiner) 50 m² 1,5
 ab 50 m² 2,0
 Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unberonnen.
- 5.14** Stauraum vor Garagen
 Bei Garagenzufahrten ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:
 - Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,00 m
 - keine Einfriedung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche
- 5.15** Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten
 Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holz-Latten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 0,80 m über dem endgültigen Gelände zulässig. Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig. Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurück zu versetzen. Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen der Baugebiete sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind
 - optisch zu gliedern und
 - in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
 - dauerhaft zu begrünen und
 - Schiebeteile und Schranken sind im Zufahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche nur zulässig mit einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche
- 5.18** Werbeanlagen
 Freistehende Werbeanlagen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 25 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der Wandfläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

- 6** Hinweise
- 6.1** Sichtdreieck
- 6.2** bestehende Flurstücksgränze mit Flurstücksnummer, z.B. 1532/6
- 6.3** bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
- 6.4** zu entfernender Baum
- 6.5** Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 50 "Leuterschach - Ronried"
- 6.6** vorgeschlagene Parzellierung
- 6.12** Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz
 Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Versickerungsanlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) zu entnehmen. Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollen u.a. folgende Maßnahmen Beachtung finden:
 - Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
 - Tiefe mind. 0,30 m, max. 0,50 m
 - Überflutungshöhe max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
 - Ausbildung als Einzelmulde oder versetzte Mulden
 - Lage und Gebäudeabstand nach dem Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
 - Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verputzten Pflastersteinen, o.ä.
 - Bei unzureichender versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 einzuwickeln.
 - Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser. Während der Bauzeit sollen die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:
 - kein Beläufen
 - keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
 - keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art
 Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, auf entsprechende Tätigkeiten (z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsbereiten gefährlicher Stoffe etc.) vollständig zu verzichten. Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung. Die Verwendung von Bleizinn ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, unzulässig. Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.
- 6.13** Brandschutz
 Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" - Fassung Februar 2007 - (AIIMB Nr. 15/2008). Für die Ermittlung der Löschwasserressorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405. Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollen 100-200 m nicht überschreiten. Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserressorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollen für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisternen) vorhalten.
- 6.14** Baugrund und Kellergräben
 Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Die Untergrunduntersuchungen der Geowelt Team GmbH vom 07.09.2010 und die Baugrunduntersuchung der ICP Ingenieurgesellschaft vom 09.06.2009 kommen zu dem Ergebnis, dass der Baugrund sich im südlichen Plangebiet, innerhalb und südlich der Geländeerhöhung nicht zur Errichtung von Kellergräben eignet. Auf Grund des hier anliegenden Felses ist deswegen sowohl auf Kellergräben, als auch Versickerungsanlagen zu verzichten. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorarbeiten eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürflgruben, Bohrungen).
- 6.15** Ergänzende Hinweise
 Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelvertikaleinrücken, Strahlentarmen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Stadt Marktoberdorf behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor. Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen. Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerumwelt dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erhaltung durch das zuständige Landesamt bedarf. Im Falle einer eventuellen Verunreinigung durch Abwasser (z.B. durch Aufgüssen von Flüssigkeit, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kugelschoten etc.) zu rechnen. Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbehältern (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen. Zäune sollen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Bei Doppelhäusern sollte ein profillischer Aufbau der einzelnen Haushalten angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein schräger und höhermäßiger Versatz). Die kreisstrahlende Anbringung von Werbeanlagen ist nur mit Zustimmung der Kreisstrahlenerhaltung möglich und nur dann zulässig, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.
- 6.16** Bodendenkmäler
 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
- 6.17** Artenschutz
 Gehölzflächen dürfen lediglich zwischen 1.10. und 28.09.02., außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September), durchgeführt werden.

- 4. VERFAHRENSVERMERKE**
 (Verfahren nach § 13 BauGB)
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.02.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2025 bis 28.03.2025 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.02.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2025 bis 28.03.2025 öffentlich ausgestellt.
 - Die Stadt Marktoberdorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.05.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.05.2025 als Satzung beschlossen.
 - Ausgefertigt
 Stadt Marktoberdorf, den 25.05.2025
 Dr. Wolfgang Hall
 Erster Bürgermeister
 - Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 02.06.25 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstdürfen in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
 Stadt Marktoberdorf, den 02.06.2025
 Dr. Wolfgang Hall
 Erster Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 50 "Leuterschach - Ronried" - 2. Änderung und Teilaufhebung - ersetzt auf einer Teilfläche den Ursprungsbebauungsplan und seine bisherigen Änderungen vollinhaltlich und hebt ihn für den Bereich der Teilaufhebung vollständig auf.
- STADT MARKTOBERDORF
 LANDKREIS OSTALLGÄU**
- BEBAUUNGSPLAN NR. 50
 "LEUTERSCHACH - RONRIED"
 2. ÄNDERUNG UND TEILAUFBEBUNG**
- ÜBERSICHTSLAGEPLAN**
 M = 1 : 10.000
- Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024
 Bezugsystem: Lage: UTM 32
 Bezugsystem: Höhe: m ü. NN (DHN 2016)
- ENTWURFSVERFASSER: Wipfler PLAN
 Pfaffenhofen, DEN 10.02.2025
 Geändert, DEN 19.05.2025
- Architekten Stadtplaner Bauingenieure Vermessungstechniker Erschließungsträger
 Hohenwarter Straße 124
 85276 Pfaffenhofen
 Tel.: 08441 5046-0
 Fax: 08441 5046-29
 Mail info@wipfler-plan.de
- Prof.Nr.: 1142.042

