

Stadt Marktoberdorf
Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan Nr. 51

„Südlich Gschlatt“

Stadt Marktoberdorf Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan Nr. 51 mit integriertem Grünordnungsplan

„Südlich Gschlatt“

Inhalt

Satzung	Seite 3
Bebauungsplanzeichnung	Seite 9a
Begründung und Umweltbericht	Seite 10

Auftraggeber:

Stadt Marktoberdorf
Jahnstraße 1, 87616 Marktoberdorf

Tel.: 08342-4008-0
Fax: 08342-4008-75

Planung Städtebaulicher Teil:

Abtplan - Büro für kommunale Entwicklung
Am Ruderatsbach 1, 87616 Marktoberdorf

Tel.: 08342-915601
Fax: 08342-915602

Bodenuntersuchung:

GeoUmweltTeam GmbH,
Anton Bruckner-Str. 9, 87616 Marktoberdorf

Tel.: 08342-963909021-0
Fax.: 08342-9639 39

Immissionsschutz-Gutachten:

Ingenieurbüro Koch,
Albert-Schweitzer-Ring 20
82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: 08141-44584
Fax.: 08141-534503
e-mail: Koch.ffb@t-online.de

Stadt Marktoberdorf

Landkreis Ostallgäu

**Satzung
der Stadt Marktoberdorf für den
Bebauungsplan Nr. 51 „Südlich Gschlatt“ mit integriertem Grünordnungsplan**

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90),
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) ,

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Stadt Marktoberdorf folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt östlich der Seeger Straße und südlich des Baugebietes „Gschlatt“.

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Flur Nr. 1764, 1765/2 Seeger Str., 1766/2 Fußweg TF, 1766/4 TF, 1766/10 TF, 1766/11 TF, 1766/17, 1766/18, 1766/19, 1766/20 TF, 1790 TF und 1902/2 TF der Gemarkung Marktoberdorf. Das Plangebiet weist eine Größe von 2,28 ha auf.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 12.11.2007. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 12.11.2007 beigelegt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Es wird in Teilgebiete gegliedert, siehe § 8 Abs. 1 dieser Satzung.
2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 4 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Ziffer 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahlen (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.

§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/Grundstücksgröße

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzelhäuser und teilweise auch Doppelhäuser zulässig.
2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für Garagen gilt auch die Abgrenzung durch Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZVO).

Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Erker, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

3. In der Bebauungsplanzeichnung ist die Stellung der Gebäude durch die eingetragene Hauptfirstrichtung festgesetzt; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann von der Hauptfirstrichtung abgewichen werden. Dies gilt insbesondere für die Anwendung der Sonnenenergie.
4. Baugrundstücke müssen mindestens 450 m² groß sein, bei einer Doppelhaushälfte mindestens 275 m².
5. Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses (RFB-EG) in Hausmitte darf höchstens 0,30 m über Oberkante fertiger Straße im Zugangsbereich liegen.

§ 6 Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der Linie 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZVO) bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden, Stellplätze auch außerhalb. Garagen im Keller sind nicht zulässig.
2. Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind als Grenzgaragen gemäß Art. 7 Abs. 4 BayBO zu errichten. Sie sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen (z. B. Höhe, Traufe, Dachneigung und dgl.). Flachdächer und Carports sind erlaubt. Dachbegrünung ist zulässig.
3. Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zur Verfügung zu stellen. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten. Garagen haben einen Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

§ 7 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß den in der Begründung unter Ziffer 6 genannten Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
2. Auf den Baugrundstücken sind pro 250 m² ein Baum der Wuchsklasse 2 oder 2 Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen.
3. Die Flächen zum Schutz, Pflege- und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft setzen sich folgendermaßen zusammen:

- Die als private Fläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzte Fläche ist als naturnaher Ortsrand mit Sträuchern zu entwickeln. Die Fläche ist mit Sträuchern im Raster von mindestens 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen und mit einem Baum 2. Wuchsordnung zu überstellen unter Anrechnung der unter Ziffer 2. genannten Anzahl.
 - Die öffentliche Grünfläche im Westen und Südwesten entlang der Seeger Strasse ist mit Gehölzen im Raster von mindestens 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen und alle 12 m mit einem Baum der Wuchsklasse 2 zu überstellen.
 - Die bestehende Bepflanzung auf dem Lärmschutzwall entlang der Seeger Straße ist zu erhalten und zu pflegen (bei zu großen Bäumen auf den Stock setzen).
 - Die öffentliche Fläche entlang der südlichen und südöstlichen Grenze des Plangebietes erhält eine 2-reihige Hecke mit vorgelagertem Saum, der maximal alle zwei Jahre gemäht wird.
4. Es wird unter Ziffer 5. Hinweise und Empfehlungen eine Pflanzliste von standortgerechten Arten zur Anwendung empfohlen.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO)

8.1 Für die einzelnen mit WA-1, WA-2, WA-3 und WA-4 bezeichneten Gebietsteile werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	GRZ	Maximale Wandhöhe	maximale Firsthöhe	Dachneigung	Bauweise	Anzahl der Wohneinheiten (WE)	Anzahl der Vollgeschosse
WA - 1	0,25	6,00 m	8,60 m	28 ° - 36 °	E, O	2	II
WA - 2	0,25	Nordseite = 4,75 m Südseite = 5,90 m	7,40 m	18 ° - 24 °	E, O	2	I+D
WA - 3	0,28	6,00 m	8,60 m	28 ° - 36 °	E/D, O	2 bzw. 1 pro DHH	II
WA - 4	0,25	4,75 m oder 5,65 m	8,60 m 7,90 m	18 ° - 24 ° 28 ° - 36 °	E, O	2	II

Definition

E = Einzelhausbebauung, D = Doppelhausbebauung, DHH = Doppelhaushälfte, O = offene Bauweise

Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Zur Gebäude- und Dachform siehe auch Skizze Abbildung 7 Variante A und B

2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.
3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB werden für die einzelnen Gebietsteile die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt, siehe Tabelle unter § 8 Ziffer 1.
- 8.2 Für sämtliche Gebäude sind nur gleichschenklige Satteldächer zulässig; die Dachflächen sind rechteckig auszubilden.
- 8.3 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem naturrotem Bedachungsmaterial zu erfolgen.
- 8.4 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.

8.5 Für die Dachaufbauten gilt:

Keine Dachaufbauten über dem 1. Obergeschoss. Soweit das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss ausgebildet wird, gilt bei 28° – 36° maximal 1 Quergiebel pro Dachseite, alternativ max. 2 Dachgauben pro Dachseite; Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand, mindestens 2,00 m.

8.6 Der Dachüberstand darf betragen:

am Giebel bis 1,50 m und

an der Traufe bis 1,30 m.

Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkonen, auch als angesetzte Pultdächer, sind erlaubt.

8.7 Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich zugelassen; desgleichen Bauteile aus Holz. Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten. Soweit Photovoltaik- oder Solar-Anlagen auf der Dachfläche montiert werden, sind sie harmonisch in die Dachfläche zu integrieren; eine Aufständigung ist nicht zulässig.

8.8 Barrierefreiheit, Hinweis:

Die Behindertenbeauftragte für den Landkreis Ostallgäu, Frau Waltraud Joa, weist darauf hin, dass bei der Erschließungsplanung des Baugebietes Voraussetzungen zur Barrierefreiheit zu schaffen sind, siehe auch Ziffer 4. unter Hinweise und Empfehlungen im Anschluss an diese Satzung.

§ 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

1. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,90 m nicht überschreiten; sie sind aus senkrechten Holzlatten oder den ortsüblichen waagrechten Bretterbohlen und ohne Sockel herzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
2. Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 5,00 m breit sein. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
3. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.
4. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig.
5. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

§ 10 Sichtdreiecke

Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nicht-baulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen sowie Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.

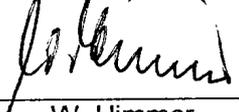
§ 11 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
2. Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 51 bestehend aus der Satzung, der Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 12.11.2007 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Marktoberdorf, den 26.11.2007


W. Himmer
1. Bürgermeister



Bekanntmachung der Satzung am 03.12.2007

Hinweise und Empfehlungen

1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden.

2. Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.

3. Hinweise der Kreisbrandinspektion

Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu hingewiesen. Das Merkblatt ist als **Anlage 1** der Begründung beigelegt.

4. Barrierefreiheit

Die Behindertenbeauftragte des Landkreises Ostallgäu, Frau Waltraud Joa, macht darauf aufmerksam, dass insbesondere innerhalb des Plangebietes Voraussetzungen zur Barrierefreiheit zu schaffen sind, um dem demographischen Wandel frühzeitig Rechnung zu tragen.

Es wird auf die **DIN 18024** und die Planungsunterlagen der **Bayerischen Architektenkammer** und der **Obersten Baubehörde** im Staatsministerium des Inneren hingewiesen.

Teil 1 der DIN 18024 enthält Aussagen zur Planung, Ausführung und Ausstattung von barrierefreien Straßen, Plätzen, Wegen, öffentliche Verkehrsanlagen und öffentlich zugängigen Grünanlagen, sowie für Zugänge zu öffentlichen Verkehrsmittel und Spielplätzen. Er tritt sinngemäß auch für Umbauten, Modernisierungen und Nutzungsänderungen zu. Diese baulichen Anlagen und die Zugänge zu öffentlichen Verkehrsmitteln sollten für alle Menschen barrierefrei nutzbar sein, d.h. Nutzer sollten in die Lage versetzt werden, von fremder Hilfe weitgehend unabhängig zu sein.

Das gilt insbesondere für:

- Rollstuhlbenutzer – auch mit Oberkörperbehinderung,
- Blinde und Sehbehinderte,
- Gehörlose und Hörgeschädigte,
- ältere Menschen,
- Kinder, klein- und großwüchsige Menschen.

Die DIN 18024 Teil 1 ist als „Technische Baubestimmung“ nicht eingeführt: **ihre Anwendung muss ausdrücklich vereinbart werden**. Sie ist als Regelwerk von Fachleuten erarbeitet worden und gibt den aktuellen Stand der Erkenntnisse, sowie der technischen und planerischen Möglichkeiten auf diesem Gebiet wieder. So kann sie ein Instrument darstellen, dessen man sich bei Maßnahmen bedient, die sich auf die Barrierefreiheit im Sinne der Gesetzgebung bezieht.

Hierbei ist zum einen Art. 3 der Verfassung der Bundesrepublik zu nennen, wonach niemand wegen seiner Behinderung benachteiligt werden darf, und zum anderen Art. 51 der Bayerischen Bauordnung, nach dem „bauliche Anlagen so herzustellen sind, dass Behinderte, alte Menschen und Personen mit Kleinkindern sie zweckentsprechend benutzen und aufsuchen können“.

Zum Beispiel bei Fußgängerquerungen wird empfohlen, zukunftsbezogen, nach den neuesten Erkenntnissen und Stand der Technik das „**Kasseler** Querungsbord “ oder das „**Kasseler Rollbord**“ anzuwenden.

Nähere Einzelheiten sind bei der Erschließungsplanung zu beachten. Die ausführliche Stellungnahme kann bei Stadt Marktoberdorf eingesehen werden.

5. Artenliste

Neben Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

(1) Bäume 2. Wuchsklasse	
Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm	
Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche

Die Straucharten können aus nachfolgender Liste ausgewählt werden:

<u>Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm</u>	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avelana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa	Heckenrose

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben, wobei ein Anteil von 20 % zulässig sein soll.

Es folgt die Bebauungsplanzeichnung auf Seite 9 a