

BEBAUUNGSPLAN NR. 18 "INNENSTADT"

ORTSMITTE MARKTOBERDORF

zwischen Meichelbeckstraße, Salzstraße und Eberle-Kögl-Str.

PRÄAMBEL

Die Stadt Marktoberdorf erläßt aufgrund § 2 Abs.1 und §§ 9 und 10 BauGB, Art.98 BayBo, BauNVO in der gemäß Plandatum vom 17.10.95 gültigen Fassung, der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), diesen Bebauungsplan als

Satzung

Datum:

12.12.94 Entwurf

28.08.95

17.10.95

GEMEINDE	Stadt Marktoberdorf
BEBAUUNGSPLAN	Nr. 18 "Innenstadt" Ortmitte Marktoberdorf zwischen Meichelbeckstraße, Salzstraße, Eberle-Kögl-Str.
INHALT	1. Bebauungsplanzeichnung mit den im Plan gekennzeichneten Umgriff 2. Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) 3. Festsetzungen durch Text (Teil B) 4. Begründung (Teil C)
PLANFERTIGER	Architekten Hein-Hoefelmayr/Stawarz Tengstraße 14 - 80798 München tel. 089/27680442 fax 089/2725607
PLANDATUM	12.12.94 Entwurf 28.08.95 <u>17.10.95</u>

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



- Mischgebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. III

- Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

z.B. II D

- Zahl der Vollgeschoße + Dachgeschoß als Vollgeschoß als Höchstmaß

z.B.

- Zahl der Vollgeschoße zwingend

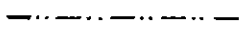
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1.

g

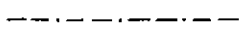
- geschlossene Bebauung

3.2.



- Baulinie

3.3.



- Baugrenze

3.4.

SD

- Satteldach

3.5.

PD

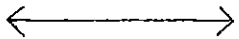
- Pultdach

3.6.

FD

- Flachdach oder flach geneigt (ca. 7° Dachneigung)

3.7.



- Firstrichtung

3.8.

WH i.A.

- Wandhöhe "in Anlehnung" an unmittelbar angrenzende Nachbargebäude, d.h. Wandhöhen der Nachbargebäude sind aufzunehmen.

3.9.

FH i.A.

- Firsthöhe "in Anlehnung" an unmittelbar angrenzende Nachbargebäude, d.h. Firsthöhen der Nachbargebäude sind aufzunehmen.

3.10.

° i.A.

- Dachneigung "in Anlehnung" an Nachbargebäude

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

4.1.



- Öffentliche Verwaltungen

4.2.



- Kirchen u. Gebäude/Einrichtungen für kirchliche Zwecke.

4.3.



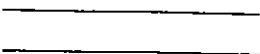
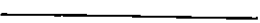


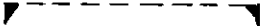
- Gebäude und Einrichtungen für soziale Zwecke

4.4.

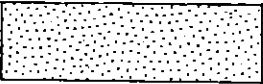





- Gebäude und Einrichtungen für kulturelle Zwecke

5. VERKEHRSFLÄCHEN

- 5.1.  - Straßenverkehrsfläche
- 5.2.  - Straßenbegrenzungslinie
- 5.3.  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  - Verkehrsberuhigter Bereich
- 5.4.  - Einfahrtsbereich

6. FREIFLÄCHEN / GRÜNFLÄCHEN



- 6.1.  - zu gestaltende Freiflächen, von Bebauung freizuhalten
- 6.2.  - Anpflanzung von Bäumen
- 6.3.  - Sonstige Bepflanzungen
z.B. Begrünung von Rampengebäuden
- 6.4.  - Erhalt von Bäumen

7. WASSERFLÄCHEN




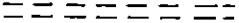
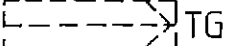
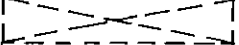


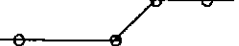
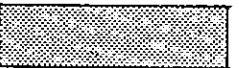
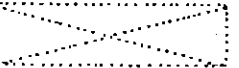
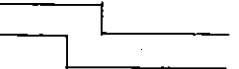

- Wasserflächen / Brunnen

8. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ

- 8.1.  - zu erhaltende Einzelanlagen
- 8.2.  - Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 9.1.  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
z.B. Stellplätze, Garagen.
- 9.2. St - Stellplätze

- 9.3. **GSt** - Gemeinschaftsstellplätze
- 9.4. **GGa/u** - Gemeinschaftsgaragen unterirdisch
- 9.5.  - mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen
z.B. öffentliche Fuß- und Radwege
- 9.6.  - Zufahrten zu Tiefgaragen (TG)
- 9.7.  - Durchgang / Durchfahrt
- 9.8.  - Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 9.9.  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
10. **HINWEISE**
- 10.1.  - Flurstücksgrenzen
- 10.2. z.B. $\overline{160}$ - Flurstücksnummern
- 10.3. z.B. - 12.0 - - Maßangaben in Metern
- 10.4.  - bestehende Gebäude
- 10.5.  - abzubrechende Gebäude
- 10.6.  - neu geplante Gebäude
- 10.7.  - Mauer (z.B. Brüstungsmauer)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der gesamte Geltungsbereich wird gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2, Ziff. 6,7,8 BauNVO sowie Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

Ab dem 2. OG wird gem. der speziellen städtebaulichen Zielsetzungen zwingend Wohnnutzung vorgeschrieben, § 13 BauNV bleibt davon unberührt.

§ 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird auf Grund der speziellen innerstädtischen Situation und der städtebaulichen Zielsetzungen nicht durch GRZ / GFZ sondern durch Baulinien, Baugrenzen, Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen festgelegt.

(2) Bei Neubauten ist die in der Planzeichnung angegebene Zahl der Vollgeschosse im Zusammenhang mit der höhenmäßigen Abstimmung angrenzender Gebäude anzuwenden (s.a. § 3.3.(2) Wand- und Firsthöhen / Dachneigungen).

(3) Bei bestehenden Gebäuden ist die bei Abbruch und Neubau mögliche Zahl der Vollgeschosse angegeben. Auch hier gilt analog § 2.(2) die Anwendung im Zusammenhang mit der höhenmäßigen Abstimmung angrenzender Gebäude (s.a. § 3.3.(3)).

§ 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, BAUGESTALTUNG

1. Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen ist gemäß Festsetzung in der Planzeichnung eine weitgehend geschlossene Bauweise entlang der Straßen und offene Bauweise in den Hofbereichen einzuhalten.

Bei Neubauten ist die geschlossene Bebauung durch das Planzeichen "g" gesondert gekennzeichnet.

Bei bereits bestehender geschlossener Bebauung ist im Falle von Abbruch und Neubau (im Plan gemäß Planzeichen als "Bestand" gekennzeichnet) die geschlossene Bauweise zwingend wiederherzustellen, falls im Plan nichts anderes angegeben ist.

2. Baulinien / Baugrenzen

(1) Gebäude jeder Art sind außerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien gekennzeichneten Bereiche unzulässig, ebenso Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

Flächen die in der Planzeichnung als Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen sind, können mit Pergolen versehen werden. Diese sind zu begrünen.

An der Salzstraße ist auf Flnr. 168, 166/2, 166/1, zur Unterstützung der städtebaulichen Ziele, eine Straßenraumschließung mit innerstädtischen Mitteln, wie z.B. gemauerte begrünte Pergolen, in Fortsetzung der Arkaden vorzunehmen.

(2) Baulinien sind im Sinne der Straßenraumschließung zwingend einzuhalten, Baugrenzen dürfen - im Sinne der Freiraumgewinnung in den Hofbereichen - nicht überschritten werden.

Maße von Baulinien und Baugrenzen sind im Plan bei Neubauten angegeben.

(3) Bei Abbruch von Bestand und Neubau sind - entsprechend der in der Planzeichnung angegebenen Baulinien und Baugrenzen - die alten Gebäudeabmessungen einzuhalten, wenn im Plan nichts anderes dargestellt ist.

3. Wand- und Firsthöhen / Dachneigungen

(1) Wandhöhen sind grundsätzlich definiert als Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenhaut.

(2) Bei Neubauten sind die Wand- und Firsthöhen sowie Dachneigungen der unmittelbar angrenzenden Gebäude zu übernehmen in einer Toleranz von +/- 50 cm (WH / FH i.A.).

Bestehen unterschiedliche Höhen von links und rechts angrenzenden Bebauungen, ist der Neubau innerhalb dieser Höhenmaße einzupassen.

(3) Bei Abbruch von Bestand und Neubau sind die alten Gebäudehöhen und Firstrichtungen analog § 3.3.(2) wiederaufzunehmen, falls in den Planzeichnungen nichts anderes festgelegt ist.

4. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen können gem. BayBo § 7 soweit unterschritten werden, als die Bebauungsplanzeichnung dies anhand der dargestellten Baugrenze / Baulinie festsetzt. Der Nachweis für ausreichenden Brandschutz, ausreichende Belichtung und Belüftung ist zu führen.

5. Baugestaltung

(1) Baukörper / Außenwände / Fassaden:

a. Straßenfassaden sind als geputzte Lochfassaden auszuführen. Balkone sind nur gartenseitig zulässig.

b. Fensteröffnungen dürfen insgesamt 50% der Gesamtfläche der Fassade nicht überschreiten. Glasflächen müssen als senkrechte Einzelflächen angeordnet sein und sich in Proportion und Maßstäblichkeit an der angrenzenden Bebauung orientieren.

c. "Aufgesetzte", baugliedernde Elemente die den Zusammenhang zwischen Erdgeschoß und Obergeschoß stark unterbrechen, sind unzulässig.

- d. Rolladenkästen sind bei Straßenfassaden in die Fassaden zu integrieren.
- e. Schaufenster sind nur im EG zulässig. Großflächigere Verglasungen sind ansonsten ausnahmsweise nur in Bereichen öffentlicher Nutzung / Sondernutzungen (z.B. Saalbauten) zulässig, wo innere Funktionen und städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.
- f. In den Bereichen die lt. Planzeichen Durchgänge / Arkaden aufweisen, sind diese auch zwingend vorzusehen.
- g. 1-geschossige "Zwischenelemente" wie z.B. auf Flnr. 109/1 und Flnr. 105 sind als untergeordnete Baukörper in möglichst leichter Konstruktion zu erstellen, um den Charakter der Hauptbaukörper z.B. als giebelständige Einzelhäuser beizubehalten.
- h. Bei geschlossener Bebauung ist in der Fassadengestaltung die jeweilige Nachbarfassade zu berücksichtigen und in den Planzeichnungen mit darzustellen.
- i. Im Rahmen der Genehmigungsplanung sind detaillierte Fassadengestaltungspläne mit Farbkonzept vorzulegen.

(2) Ladenzonen / Eingänge und Schaufenster:

- a. Die Oberkante des EG-Fußbodens darf nicht höher als 30 cm über der OK der angrenzenden Verkehrsfläche bzw. Gehwegs liegen.
- b. Die Schaufensterzonen sind zu gliedern und in den Proportionen mit den angrenzenden Gebäuden abzustimmen. Ladeneingänge und Schaufenster sind als selbständige Öffnungen auszubilden, jeweils mit sichtbaren Mauerpfeilern voneinander getrennt. Diese Öffnungen dürfen eine Größe von 10 m² nicht überschreiten.
- c. Markisen mit grellen Farben und Aufschriften sowie großflächige Werbung auf Glasflächen von Schaufenstern sind unzulässig.
- e. Werbung in Bild und Schrift ist nur im Bereich der Ladengeschoße zulässig. Größe und Ausbildung ist einheitlich im Rahmen eines Gesamtkonzepts abzustimmen. Es sind nur hinterleuchtbare Schriftzüge / Einzelbuchstaben sowie Nasenschilder zulässig. Großflächige, von innen beleuchtete Glas- / Kunstoffschilder oder sonstige großflächige transparente Schilder sind unzulässig.

(3) Werbeanlagen:

sind nur an der Stätte der Leistung oder an den dafür von der Stadt oder LRA vorgesehenen Stellen zulässig.

(4) Dachgestaltung:

a. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen 10% der Gesamtdachfläche nicht überschreiten. Sie sind als Einzelelemente anzuordnen, zur Wahrung der Gesamtdachform.

b. Gauben dürfen die Gesamtproportion und Höhe des Hauses nicht verändern und in Größe und Abstand voneinander untergeordnete Bauteile darstellen. Sie müssen sich in Größe und Abstand auf die darunterliegende Fassade beziehen. Die Summe der einzelnen Gaubenlänge darf 30% der Fassadenlänge nicht überschreiten.

c. Technisch notwendige Anbauten (Kamine, Dachaufbauten) sind so zu gestalten, daß sie in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes eingebunden sind.

d. Kniestöcke dürfen nicht höher als 40 cm sein. Die Höhe des Kniestocks wird von der OK der Rohdecke bis zur OK der Fußpfette gemessen.

(5) Bauberatung

In besonderen Fällen kann von der Stadt oder vom LRA eine Bauberatung durch einen Architekten gefordert werden.

6. Genehmigungsverfahren

(1) Gem. Art. 70/3 wird festgesetzt, daß bei allen Bauvorhaben innerhalb dieses Bebauungsplans das Genehmigungsverfahren durchzuführen ist. Genehmigungsfreistellung nach Art.70 BayBO wird nicht angewandt.

(2) Werden Bodenbewegungen vorgenommen, so ist das Landesamt für Denkmalpflege vor Beginn der Maßnahme zu informieren.

§ 4. VERKEHRSFLÄCHEN

1. Stellplätze

(1) Stellplätze sind gem. § 12 BauNVO nur für den Bedarf der zugelassenen Nutzung und in den in der Planzeichnung angegebenen Bereichen zulässig.

(2) Der Stellplatznachweis für Neu- und Umbauten erfolgt gem. Art. 58 / Richtlinien für den Stellplatzbedarf. Unterschreitungen sind in geringfügigem Maße zulässig, in Abstimmung mit der Stadt Marktoberdorf und dem LRA Ostallgäu.

(3) Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Hofentkernung und Hofdurchgrünung sind bei Neubauten Stellplätze unterirdisch nachzuweisen gem. § 9 Abs. 3 BauGB.

Dies betrifft vorrangig die Flnr. 108, 156, sowie die aneinandergrenzen-

den Grundstücke 158, 160, 160/1, 161, 161/2, 161/3 und die ebenfalls aneinandergrenzenden Grundstücke 150, 149, 149/3.

Da von mehrstufigen Bauvorhaben in mehreren Baubchnitten auszugehen ist, die zeitlich versetzt ausgeführt werden, ist im Vorfeld der ersten Planungen unter Beteiligung der angrenzenden Nachbarn ein Gesamtkonzept für eine Tiefgarage zu entwickeln, das abschnittsweise Erweiterungen ermöglicht, mit dem Ziel gemeinsamer Zufahrts- und Ausfahrtsrampen. Diese sind nur in den im Plan dafür vorgesehenen Stellen möglich.

Bei der Planung dieser Quartiersgaragen sind Möglichkeiten zur Nutzung auch für bestehende angrenzende Altbauten zu berücksichtigen und zwingend auszuschöpfen mit dem Ziel oberirdische Parkplätze in unterirdische Quartiersgaragen zu verlagern.

(4) Stellplatzablöse ist nur in besonderen begründeten Ausnahmefällen möglich. Die Entscheidung trifft der Stadtrat.

2. Geh- und Fahrrecht

Die in den Planzeichnungen über das Symbol von Geh- und Fahrrecht festgelegten öffentlichen Wegeführung ist mit Ausnahme der Wegeführung auf Flnr. 156/5 und 154/2 auf fußläufige Erschließung oder private Zufahrtsmöglichkeit für Anlieger beschränkt.

§ 5. FREIFLÄCHEN / GRÜNFLÄCHEN

1. Gesamtkonzept

(1) Die in den Planzeichnungen als Freiflächen gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

(2) Zur Sicherung eines einheitlichen Gesamtkonzepts ist die Freiflächengestaltung miteinzubeziehen.

In Anlehnung an die bereits bestehenden Festlegungen bzgl. Materialien, Beleuchtung, Ausstattung etc. für die "Verkehrsberuhigte Zone" werden folgende Festlegungen getroffen:

a. Materialien von Oberflächen

Zur Versickerung von Oberflächenwasser sind "offene" Beläge zu verwenden, in Anlehnung an die Materialien der verkehrsberuhigten Zone z.B. Naturstein oder Betonstein mit Fugen oder wassergebundene Wege-
decke.

b. Möblierung

Sitzbänke, Abfallbehälter und sonstige Möblierungen sind in Anlehnung an das Gestaltungskonzept der verkehrsberuhigten Zone zu gestalten.

c. Beleuchtung

Für die öffentliche Wegeführung sind die Leuchtentypen der verkehrsbe-

ruhigten Zone zu verwenden (Wand- und Mastleuchten).

d. Begrünung / Bepflanzung

Es sind bodenständige heimische Laubholzarten zu verwenden, keine Nadelgehölze.

e. Oberflächenwasser:

Nicht zu reinigendes Oberflächenwasser ist bei versickerungsfähigem Untergrund auf dem Grundstück zu versickern.

2. Genehmigungsverfahren

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind für die im Plan als "zu gestaltende Flächen" angegebene Bereiche Freiflächengestaltungspläne zu erstellen. Sie sind Bestandteil der Bauvorlagen zur Baugenehmigung.

3. Stellplätze

(1) Oberirdische Stellplätze können mit Pergolen gedeckt werden. Diese sind zu begrünen. Die Oberflächen sind als Rasenpflaster oder Rasenschutzwaben, die Fahrgassen in Pflasterbelag auszuführen.

(2) Tiefgaragen gem. Punkt 5.2. Abs. 3 die nicht unter Gebäuden liegen, sind mit mind. 80 cm reiner Erdüberdeckung zu versehen um ausreichende Begrünung zu ermöglichen.

(3) Nicht überbaute Rampen für Tiefgaragen sind zu überdecken und zu begrünen.

§ 6. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei Gebäuden an der Meichelbeckstraße, Eberle-Kögl-Straße und Salzstraße sind folgende Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm (Außenlärm) zu treffen:

(1) Bei Neubauten oder genehmigungspflichtigen Umbauten ist ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erbringen. Dieser Nachweis ist als Bestandteil der Bauvorlagen dem Bauantrag beizufügen.

(2) Beim Einbau von Schallschutzfenstern ab Schallschutzklasse 3 ist darauf zu achten, daß eine fensterunabhängige Lüftung der Räume, z.B. durch integrierte Lüftungseinheiten ermöglicht wird. Ferner ist insbesondere darauf zu achten, daß durch Lüftungseinheiten oder Rollädenkästen keine Verschlechterung des erforderlichen Schalldämmmaßes nach Tabelle 8 der DIN 4109 eintritt.

(3) Ruheräume und Kinderzimmer sollten möglichst nicht zu den Straßenseiten hin orientiert werden.

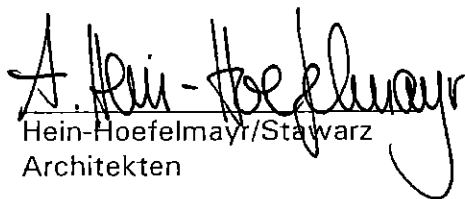
(4) Bei nicht genehmigungspflichtigen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen wird der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 3 empfohlen. Die Absätze 2 und 3 gelten entsprechend.


§ 8. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Planfertiger:

Stadt Marktoberdorf: - 1. FEB. 96


Hein-Hoefelmayr/Stawarz
Architekten


Herr Weinmüller
1. Bürgermeister