

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 40 „Beggel“ der Stadt Marktoberdorf

Entwurfsverfasser: Stadt Marktoberdorf
Jahnstraße 1
87616 Marktoberdorf

Inhalt:

1. Geltungsbereich
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
3. Lage und Bestand
4. Planung
5. Bodenordnende Maßnahmen
6. Umweltschutz
7. Erschließung
8. Karten
9. Verfahren

Anlagen: Übersichtsplan
M 1/1000 und 1/5000

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 40 „Beggel“ liegt am westlichen Ortsrand von Marktoberdorf. Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Brückenstraße, im Westen und im Norden durch die Ortlerstraße und im Osten durch den Bebauungsplan Nr. 36 „Hoferfeld“ begrenzt.

Im Geltungsbereich des B-Planes Beggel setzt sich nicht nur die gewerbliche Nutzung entlang der Brückenstraße fort sondern findet auch durch das 3-geschoßige Tankstellengebäude am westlichen Ende des B-Planes Beggel der Abschluß der Stadt und Übergang zum „Dorf Thalhofen“ statt.

Aus dem Hoferfeld heraus und entlang der Brückenstraße entwickelt sich eine 2-geschoßige Bebauung mit Satteldach, die sich im B-Plan Beggel über das Bestandsgebäude auf Flur-Nr. 188/5, einer Gaststätte, fortsetzt.

Das zurückgesetzte dritte Geschöß mit dem weit überkragenden Flachdach schließt an dieser Stelle nicht nur die städtische Bebauung entlang der Brückenstraße sichtbar ab sondern ordnet auch die Bebauung auf dem Grundstück Flur-Nr. 188/28 bzw. setzt die vorhandene Tankstellenüberdachung in die richtige Relation zum Gebäude.

Nicht nur mit der vorbeschriebenen Aufstockung steht die Tankstelle im bewußten Gegensatz zur umliegenden Bebauung. Aus diesem Grund ist die enge Eingrenzung des Geltungsbereiches B-Plan Beggel notwendig um einen Übergriff auf die umliegende kleinteilige Wohnbebauung zu vermeiden, deren anderer Charakter auch durch die geringere Geschößigkeit betont und weiter erhalten werden soll.

Die Erfordernis des Bebauungsplans ergibt sich damit insbesondere aus der städtebaulichen Sondersituation und der Abgrenzung des gewerblich gemischten Bereiches entlang der Brückenstraße zum nördlich und westlich dahinterliegenden, in sich homogenen Wohngebiet (Einstufung als WA) in Bezug auf die Art der Nutzung (MI - WA), die Anzahl der Geschöße (III - II) und die Dachformen (FD - SD).

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Marktoberdorf besitzt einen gültigen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Schaben vom 22.01.1985, Nr. 420-4621/286.2.

Das vorgesehene Baugebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2.2 Bebauungsplan

Aus betrieblichen Gründen wird eine zweite Betriebswohnung für die Tankstelle notwendig. Diese Wohnung kann wegen der im Erdgeschoßbereich notwendigen Wendeflächen nur durch eine Aufstockung realisiert werden. Angesichts des großen Tankstellendaches ist eine Erhöhung des Wohngebäudes auch optisch von Vorteil. Eine 3-Geschossigkeit der Gebäude an der stark befahrenen Brückenstraße schafft zudem einen Schallschutz für die dahinterliegende Wohnbebauung.

3. Lage und Bestand

3.1 Lage und Größe des Baugebietes

Das Gebäude liegt im Nordosten der Gemarkung Thalhofen. Es umfaßt ca. 3.400 m².

3.2 Bestand Gebäude

Auf Flur-Nr. 188/38 befindet sich eine Tankstelle mit Wohn- und Betriebsgebäude, auf Flur-Nr. 188/5 ein Gasthaus, auf Flur-Nr. 188/38 liegen Gemeinschaftsgaragen und auf Flur-Nr. 188/2 liegt ein Wohnhaus.

4. Planung

4.1 Verkehr

Die Anbindung des Baugebiets an das überregionale Straßennetz erfolgt über die Bundesstraße B 472 (Brückenstraße). Neue Erschließungsstraßen sind nicht vorgesehen.

4.2 Bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird in Anbetracht des Bestands als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Baufläche beträgt ca. 3.400 m².

4.3 Baugestaltung

Angesichts der notwendigen Tankstellenwerbung (Leuchtwerbung, glänzende Oberflächen, grelle Farben) werden keine besonderen Einschränkungen hinsichtlich der Gestaltung festgesetzt.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung nach § 45 Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

6. Umweltschutz und Umweltgestaltung

6.1 Straßenverkehr

Durch die ermöglichte Aufstockung der Gebäude entsteht ein Schallschutz, der die vorhandene Einfamilienhausbebauung nördlich des Planungsgebietes vor dem Straßenlärm der B 472 schützt.

6.2 Grünordnung

Die privaten Grünflächen sind bereits gärtnerisch angelegt und mit Bäumen bepflanzt.

6.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu.

6.4 Regenwasser- und Sonnenenergienutzung

Die Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung und zur Gartenbewässerung soll erlaubt sein. Die Nutzung von Sonnenenergie zur Brauchwasserbereitung mittels Kollektoren oder zur Stromerzeugung mittels Solarzellen wird ebenfalls gestattet.

7. Erschließung

7.1 Straßen und Wege

Das Baugebiet wird durch die bereits vorhandene B 472 (Brückenstraße) erschlossen.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die zentrale gemeindliche Anlage.

7.3 Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird über das Ortskanalnetz zur Sammelkläranlage nach Marktoberdorf geleitet und dort in der vollbiologischen Kläranlage gereinigt.

Unverschmutztes Regenwasser von Dach- und Hofflächen wird, soweit es der Untergrund zuläßt, örtlich versickert. Die Überläufe der Sickerschächte können an den gemeindlichen Kanal angeschlossen werden.

7.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die VWEW Elektrizitätswerke und ist bereits vorhanden.

7.5 Fernmeldekabel

Die Fernmeldekabel sind bereits verlegt (Bestand).

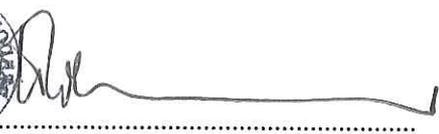
8. Karten

Vom Vermessungsamt Marktoberdorf wurde eine exakt Flurkarte M 1/1000 vom Bereich des Bebauungsplanes incl. Umgebung zur Verfügung gestellt.

21. APR. 98

Marktoberdorf,
STADT MARKTOBERDORF




.....
Weinmüller, 1. Bürgermeister