

## **BEBAUUNGS- UND SANIERUNGSPLAN NR. 44 „KURFÜRSTENSTRAßE“**

zwischen Kaufbeurenerstraße, Eberle-Kögl-Straße und Kurfürstenstraße

### **PRÄAMBEL**

Die Stadt Marktoberdorf, Landkreis Ostallgäu erläßt aufgrund § 2 Abs.1 und §§ 9 und 10 BauGB, Art. 98 der BayBo, BauNVO in der gemäß Plandatum vom 20.9.99 gültigen Fassung, der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), diesen Bebauungs- und Sanierungsplan als

### **S a t z u n g**

**Datum:** 11.05.1999 ( Entwurf )  
31.08.1999

20.09.1999

**GEMEINDE**

Stadt Marktoberdorf

**BEBAUUNGS- UND  
SANIERUNGSPLAN**

Nr. 44 „Kurfürstenstraße“

zwischen Kaufbeurenerstraße, Eberle-Kögl-Straße und  
Kurfürstenstraße

**INHALT**

1. Bebauungs- und Sanierungsplanzeichnung  
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  
Wettersteinstraße 6 - 82049 Pullach  
tel. 089/7499-7113 fax. 7499-7313

**PLANDATUM**

11.05.1999 ( Entwurf )

31.08.1999

20.09.1999

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT**

## A. FESTSETZUNG 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 Bauweise

3.2 **o** - offene Bauweise

3.3  - Baulinie

3.4  - Baugrenze

3.5 **SD** - Satteldach

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. Wandhöhe 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



- Schulen

## 5. VERKEHRSFLÄCHEN

5.1  - Straßenverkehrsflächen

5.2  - Straßenbegrenzungslinie

5.3  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5.4  - Verkehrsberuhigter Bereich

5.5  - Einfahrtsbereich

## 6. FREIFLÄCHEN / GRÜNFLÄCHEN

6.1  - zu gestaltende Freiflächen, von Bebauung freizuhalten

6.2  - Anpflanzung von Bäumen

6.3  - Baumbestand

## 7. WASSERFLÄCHEN



- Wasserflächen / Brunnen

## 8. REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ

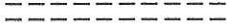
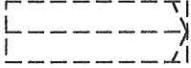
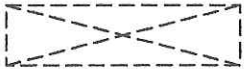

E

- Zu erhaltende Einzelanlage

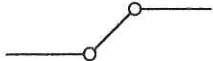

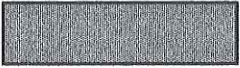

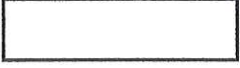
## 9. SONSTIGE PLANZEICHEN

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 Fahrtrecht zu belastende Flächen
- 9.6  TG - Zufahrten zu Tiefgaragen
- 9.7  - Durchfahrt / Durchgang
- 9.8  - Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## 10. HINWEISE

- 10.1  - Flurstücksgrenze
- 10.2  z.B. 160 - Flurstücksnummern
- 10.3 z.B. - 12.0 - - Maßangaben in Metern
- 10.4  - bestehende Gebäude
- 10.5  - abzubrechende Gebäude
- 10.6  - neu geplante Gebäude

## 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 Bestandssituation, der Nähe zur Innenstadt sowie 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 bestehende 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 den Festsetzungen in der Planzeichnung ist sowohl offene als auch geschlossene Bauweise gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen einzuhalten.

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

#### 2. Baulinien / Baugrenzen

(1) Gebäude jeder Art sind außerhalb der durch Baugrenzen und Baulinie 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.

Auf Flnr. 208/3 ist entlang der Stellplätze der Eberle-Kögl-Straße zur Unterstützung der städtebaulichen Ziele eine Straßenraumschließung mit innerstädtischen Mitteln vorzunehmen (z.B. Bepflanzung, feste Sitzbänke).

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

(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 dieses Höhenmaßes einzupassen.

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

### **4. Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen können gem. § 7 BayBO 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.

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. In Hof- bzw. straßenabgewandten Bereichen sind Ausnahmen in Form von Wintergärten zulässig.

c. „Aufgesetzte“, baugliedernde Elemente die den Zusammenhang zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss stark unterbrechen, sind unzulässig. Dies betrifft z.B. die Gebäude an der Ecke Kaufbeurenerstraße / Eberle-Kögl-Straße, Flnr. 115, 116, 116/2.

d. Rolladenkästen sind bei Straßenfassaden entlang übergeordneter Straßen (Kaufbeurenerstraße, Eberle-Kögl-Straße) in die Fassaden zu integrieren.

e. Schaufenster sind nur im EG zulässig. Großflächigere Verglasungen sind ansonsten ausnahmsweise nur in Bereichen öffentlicher Nutzung / Sonder-

nutzungen (z.B. Saalbauten) zulässig, wo innere Funktion und städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

f. In den Bereichen die lt. Planzeichnung Durchgänge / Arkaden aufweisen, sind diese auch zwingend vorzusehen.

g. Bei geschlossener Bebauung ist in der Fassadengestaltung die jeweilige Nachbarfassade zu berücksichtigen und in den Planzeichnungen mit darzustellen.

h. Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit dem Landratsamt abzustimmen.

## (2) Ladenzonen / Eingänge und Schaufenster

a. Die Schaufensterzonen sind zu gliedern und in den Proportionen mit den angrenzenden Gebäuden abzustimmen.

Entlang übergeordneter Straßen ( Kaufbeurenerstraße, Eberle-Kögl-Straße ) sind Ladeneingänge und Schaufenster als selbständige Öffnungen auszubilden, jeweils mit sichtbaren Mauerpfeilern voneinander getrennt. Diese Öffnungen dürfen eine Größe von 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

b. Markisen mit grellen Farben und Aufschriften sowie großflächige Werbung auf Glasflächen von Schaufenstern 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 Dachform.

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) Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt.  
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

## **§ 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) Unterirdische Stellplätze in Tiefgaragen sind bei größeren zusammenhängenden Neubauten zulässig ( z.B. FlNr. 206, 207, 208 ).  
Da von mehrstufigen Bauvorhaben in mehreren Bauabschnitten 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 Zu- und Ausfahrtsrampen. Diese sind nur in den im Plan vorgesehenen Stellen möglich.
- (4) Stellplatzablöse ist nur in besonderen begründeten Ausnahmefällen möglich. Die Entscheidung trifft der Stadtrat.

### **2. Geh- und Fahrtrecht**

Die in den Planzeichnungen über das Symbol von Geh- und Fahrtrecht festgelegte öffentliche Wegeführung ist auf fußläufige Erschließung oder private Zufahrtsmöglichkeit für Anlieger beschränkt.

## **§ 5. FREIFLÄCHEN / GRÜNFLÄCHEN**

### **1. Gesamtkonzept**

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

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

Für die verkehrsberuhigte Zone an der Kurfürstenstraße (Flnr.141) bzw. an der Eberle-Kögl-Straße (Flnr. 208/2, 208/3) ist ein Platzgestaltungskonzept vorzulegen.

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

## **2. Genehmigungsverfahren**

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und der im Bebauungs- und Sanierungsplan festgesetzten Maßnahmen sind für private Baumaßnahmen und den im Plan als „zu gestaltende Flächen“ angegebenen 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. Grundsätzlich sollen Parkplätze und Zufahrtsflächen wasserdurchlässig gestaltet werden.

(2) Oberflächenwasser muß soweit möglich auf eigenem Grundstück versickert werden.

(3) Tiefgaragen gem. Punkt 4.1. Abs. 3 die nicht unter Gebäuden liegen, sind mit mind. 80 cm reiner Erdüberdeckung zu versehen um ausreichende Begrünung zu ermöglichen.

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

## **§ 6. IMMISSIONSSCHUTZ**

Bei Gebäuden an der Kaufbeurenerstraße sowie Eberle-Kögl-Straße sind folgende Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm 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 Rolladenkästen 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. Zur Belüftung notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an den Fassaden zur Straßenseite oder den zur Straße senkrecht stehenden Fassaden nur zulässig, wenn sie hinter einer festen und mit einer Lüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (z.B. Loggia oder Wintergarten) liegen,

die betreffenden Räume mit einer schallgedämpften Lüftungseinrichtung, oder mit Lärmschutzfenster mit integrierter Belüftung ausgestattet sind.

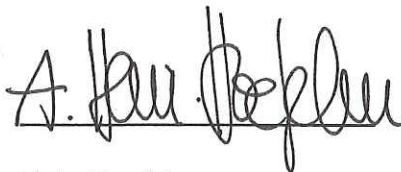
(4) Bei nicht genehmigungspflichtigen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen wird der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 3 empfohlen. Die Absätze 2 und 3 gelten entsprechend.

## § 8. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Planfertiger:

Stadt Marktoberdorf, den 15.11.1999



Hein-Hoefelmayr  
Architekten



Herr Weinmüller  
1. Bürgermeister