



**BEBAUUNGSPLAN NR. 38  
„GENOVEVA-BRENNER-WEG“**

**PRÄAMBEL**

Die Stadt Marktoberdorf erläßt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 23. Januar 1990 (Bgl. I S. 132), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 18 April 1994 (GVBl. S. 251, BayRS 2132-1-1) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bek. vom 6 Januar 1993 den Bebauungsplan „Genoveva-Brenner-Weg“ als sctzung.

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**A. Für die Festsetzungen**

- 1. Geltungsbereich
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 2. Art der baulichen Nutzung
  - MI Mischgebiet
- 3. Maß der baulichen Nutzung
  - (1.23) Geschoßflächenzahl, z.B. 1.23
  - 0.65 Grundflächenzahl, z.B. 0.65
  - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 3 Vollgeschosse
  - II+D Zahl der Vollgeschosse, von denen das oberste im Dachgeschoß liegt, als Höchstgrenze z.B. drei Vollgeschosse

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. von Bereichen mit unterschiedlicher Anzahl von Vollgeschossen
- 4. Bauweise, Baugrenzen
  - o offene Bauweise
  - Baugrenze
- 5. Verkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB) hier: verkehrsberuhigter Bereich
  - Fuß-/Radweg
- 6. Grünflächen
  - private Grünfläche
  - Bäume und Baumgruppen zu erhalten
  - Bäume und Baumgruppen zu pflanzen
- 7. Sonstige Planzeichen
  - 2.5 Maßangabe in Metern
  - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Gemeinschaftsgaragen und deren Zufahrten
  - St Stellplatz
  - GGa Gemeinschaftsgarage
  - ←→ Firstrichtung, zwingend
  - PD Pultdach
  - ↑ Steigrichtung des Pultdaches

**B. Für die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen**

- vorhandene Grundstücksgrenze
- 179 Flurstücksnummer
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 19 Hausnummer
- zu beseitigende Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen
- Treppe
- vorgeschlagene Baukörper
- ▲ Einfahrtbereich Parkpalette
- ▲ Ein-/Ausfahrt Tiefgarage
- Bäume zu entfernen
- bestehende Bäume außerhalb des Planbereichs

**1. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN**

- § 1 Bestandteile
 

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit den darauf verzeichneten schriftlichen Festsetzungen und der Begründung.
- § 2 Geltungsbereich
 

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung.

**2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- § 3 Art der baulichen Nutzung
 

Das Bauland innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Planzeichnung wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Ziff. 6, 7 und 8 BauNVO sowie die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

- § 4 Maß der baulichen Nutzung
 

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung festgesetzt (Nutzungsschablonen).

- § 5 Bauweise
 

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gilt offene Bauweise gemäß des § 22 Abs. 2 BauNVO.

- § 6 Zahl der Vollgeschosse
 

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde in der Planzeichnung festgesetzt.

- § 7 Überbaubare Grundstücksflächen
 

(1) Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze
 
  - (1.1) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen keine untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden.
  - (1.2) Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten.
  - (1.3) Die Flächen der Stellplätze der Gemeinschaftsgaragen können in zwei Ebenen ausgeführt werden (Parkpalette).
  - (1.4) Stellplätze sind nur auf den hierfür zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.
  - (1.5) Die Stellplätze sind mit Natur- oder Betonstein und einer Rasenfuge von 3 cm zu befestigen.

- (2) Gebäudevorsprünge
 

(2.1) Soweit mit dem notwendigen Lichtraumprofil der Straßenverkehrsfläche vereinbar, können Baugrenzen in den Obergeschossen durch Gebäudevorsprünge ausnahmsweise bis zu 0.8 m weit überschritten werden.

- § 8 Gebäudestellung, Baukörper
 

Werden Gebäude geändert oder erneuert, ist die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung einzuhalten.

- 3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, HINWEISE
  - § 9 Gestaltung der Gebäude und Werbeanlagen
 

(1) Gebäudehöhen:
 
    - (1.1) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 60 cm über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche bzw. des neugestalteten Straßenbelags liegen.
    - (1.2) Kniestöcke dürfen nicht höher als 40 cm sein. Die Höhe des Kniestockes wird von der Oberkante der Rohdecke bis zur Oberkante der Fußpfette gemessen.

(2) Gliederung der Baukörper, Material und Farbe
 
    - (2.1) Das Breiten- und Höhenmaß ist dem der umgebenden Gebäude anzupassen.
    - (2.2) Vordächer oder andere, den Zusammenhang zwischen Erd- und Obergeschossen stark unterbrechende Bauglieder bzw. entsprechende sonstige Gestaltungselemente sind nicht zulässig.
    - (2.3) Außenwände sind zu verputzen, grelle Farben und großflächige Holzverschalungen sind unzulässig.
    - (2.4) Die farbliche Gestaltung der Außenwände ist mit der Stadt und dem Kreisbauamt abzustimmen.

- (3) Fenster und Schaufenster
 

(3.1) Die Öffnungen und Gliederungen der Fenster und Schaufenster müssen in einem harmonischen Verhältnis zur Größe und Gestaltung des Gebäudes stehen. Die Glasflächen müssen senkrecht stehen, Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig.

(3.2) Ladeneingänge und Schaufenster sind als jeweils durch einen Pfeiler voneinander getrennte, selbständige Öffnungen auszubilden. Fenster- und Schaufensterrahmen sind dem Stadtbild anzupassen.

- (4) Markisen, Jalousien, Rolläden, Jalousetten
 

(4.1) Markisen sind nur zulässig, wenn sie nicht in grellen Farben sowie ohne Aufschriften ausgeführt werden und sich unter Berücksichtigung von Anordnung und Größe harmonisch in die Fassade einfügen.

- (4.2) Rolläden, Jalousien und Jalousetten sind nur zulässig, wenn sie nicht über die Fassade vorstehen und in hochgezogenem Zustand nicht sichtbar sind.

- (5) Dachgestaltung
 

(5.1) Entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtung sind die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden und von Garagen mit einem in der Gebäudemitte verlaufenden First zu versehen.

- (5.2) Es sind ziegelrote Dachziegel-/Biberschwanz- und Blech- eindeckungen zulässig. Die Dachneigung ist zwischen 28 Grad und 35 Grad zulässig.

- (5.3) Bei einem Um- oder Neubau vorhandener Gebäude kann die bestehende Dachneigung beibehalten werden. Dies gilt nicht für Flachdächer.

- (5.4) Bei der Errichtung von Dachgauben muß der Abstand zwischen den einzelnen Gauben mindestens der Einzelgaubenbreite entsprechen, die 1.5 m nicht überschreiten darf. Zwischen Gaube und Ortgang muß ein Abstand von mindestens 2.0 m eingehalten werden. Technisch notwendige Anbauten (Kamine, Dachaufbauten) sind so zu gestalten, daß sie in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes eingebunden sind.

- (6) Werbeanlagen
 

(6.1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder an den dafür von der Stadt besonders bestimmten oder zugelassenen Standorten zulässig.

- § 10 Grünordnung
 

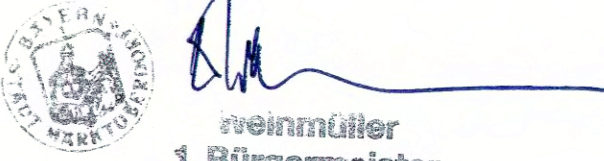
Bei der Bepflanzung der privaten und öffentlichen Freiflächen dürfen nur heimische Laubbäume und -sträucher verwendet werden.


- § 11 Einfriedungen
 

Einfriedungen sind zulässig, wenn sie innerstädtischen Gestaltungsprinzipien folgen und die Verkehrsfunktionen nicht behindern.

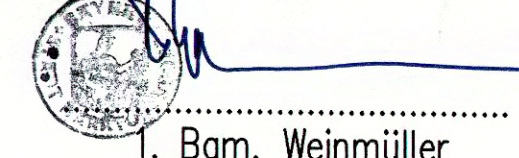
- § 12 Immissionsschutz
 

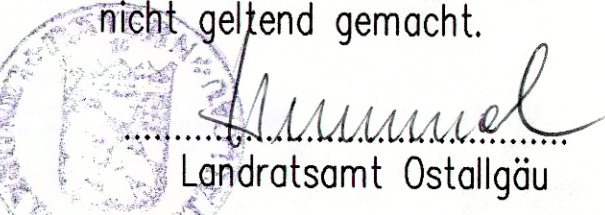
Bei Neubau, Umbau und Sanierung der Gebäude sind passive Lärm- schutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster, abgestimmte Grundrisse) vorzunehmen, um den durch den Verkehr auf der Salzstraße verursachten hohen Lärmpegel gemäß DIN 18005 zu mindern.

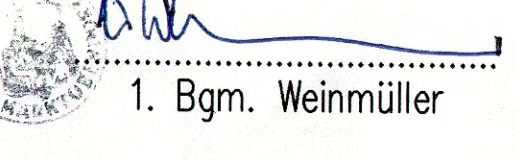
Marktoberdorf 13. OKT 97  
  
 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE  
 Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29.07.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 14.08.1996 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Marktoberdorf, den 16.08.1996  
  
 1. Bgm. Weinmüller


Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.07.1996 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.08.1996 bis einschließlich 30.09.1996 öffentlich ausgelegt.  
 Marktoberdorf, den 02.10.1996  
  
 1. Bgm. Weinmüller

Die Stadt Marktoberdorf hat mit Beschluß des Stadtrates vom 23.06.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 23.06.1997 als Satzung beschlossen.  
 Marktoberdorf, den 24.06.1997  
  
 1. Bgm. Weinmüller

Der Bebauungsplan wurde am 05.07.1997 dem Landratsamt Ostallgäu gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Eine Verletzung der Rechtsvorschriften wurde mit Schreiben des Landratsamtes vom 24.08.97 nicht geltend gemacht.  
 Marktoberdorf, den 24.08.97  
  
 Landratsamt Ostallgäu

Bestätigung der Durchführung des Anzeigeverfahrens  
 Marktoberdorf, den 28. SEP. 97  
  
 1. Bgm. Weinmüller

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan wurde am 13. OKT 97 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Marktoberdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.  
 Auf die Rechtsvorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.  
 Marktoberdorf, den 14. OKT. 97  
  
 1. Bgm. Weinmüller

**STADT MARKTOBERDORF**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 38  
"GENOVEVA - BRENNER - WEG"**

M 1 : 500  
 KLAUS IMMICH  
 DIPL.-ING. ARCHITEKT BDA  
 REGIERUNGSBAUMEISTER  
 HERZOG - WELF - STR. 74  
 85604 ZORNEDING  
 08106 / 20110  
 23.06.1997/ Ba  
 Johannisplatz 12  
 84667 Minding  
 089 / 4580 86-0