

**BEBAUUNGS- UND SANIERUNGSPLAN NR. 45  
„WESTLICHE GEORG-FISCHER-STRASSE“**

zwischen Meichelbeckstraße, Kemptenerstraße und Bahnhofstraße

**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 28.04.2003 gültigen Fassung, der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), diesen Bebauungs- und Sanierungsplan als

**Satzung**

**Datum:** 04.05.2000 (Entwurf)  
06.07.2000 (Entwurf)  
15.11.2001  
15.07.2002  
16.09.2002  
20.01.2003  
28.04.2003

**GEMEINDE**

Stadt Marktoberdorf

**BEBAUUNGS- UND  
SANIERUNGSPLAN**

Nr. 45 „Westliche Georg-Fischer-Straße“

zwischen Meichelbeckstraße, Kempfenerstraße und  
Bahnhofstraße

**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**

04.05.2000 (Entwurf)  
06.07.2000 (Entwurf)  
15.11.2001  
15.07.2002  
16.09.2002  
20.01.2003  
**28.04.2003**

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

## 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 nicht zulässig.

Ab dem 2. OG soll gem. der städtebaulichen Zielsetzungen Wohnnutzung vorgesehen werden, § 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 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 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.

(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.). Die maximale Firsthöhe ist die Firsthöhe der Sparkasse auf Flnr. 30 / 32.

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 einfügen.

c. Rolladenkästen sind bei Straßenfassaden entlang übergeordneter Straßen (Georg-Fischer-Straße, Meichelbeckstraße, Kemptenerstraße, Bahnhofstraße) in die Fassaden zu integrieren.

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

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

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

#### (2) Ladenzonen / Eingänge und Schaufenster

a. Die Schaufensterzonen sind zu gliedern und auf die Proportionen des Gebäudes abzustimmen.

Entlang übergeordneter Straßen ( s.a. 1.c) 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 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.

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

### (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 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) Unterirdische Stellplätze in Tiefgaragen sind bei größeren zusammenhängenden Neubauten zulässig.

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.

### 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 und Rettungsfahrzeuge 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.

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 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 Zufahrtswege 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 Meichelbeckstraße, 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 notwendiger 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.

## § 7. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

## HINWEISE / ABWEICHUNGEN UND BEFREIUNGEN

Geringfügige Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die städtebaulichen Ziele gewahrt und die beabsichtigte Gesamt- und Baugestalt dadurch nicht beeinträchtigt wird.

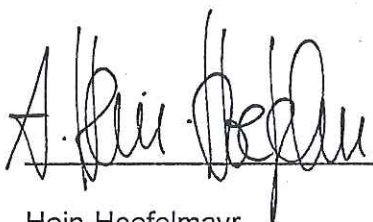
Abweichungen und Befreiungen von den Festsetzungen sollten auch möglich sein bei Gebäuden besonderer Bedeutung und besonderer Qualität im Entwurf, wenn die beabsichtigte Gesamt- und Baugestalt und die städtebaulichen Ziele gewahrt werden.

Abweichungen und Befreiungen können von der Stadt in Abstimmung mit dem LRA erteilt werden, ggf. unter Heranziehung eines Fachberaters. Es soll damit über eine Nivellierung hinaus angestrebt werden qualitätvolle Architektur zu fördern.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 „Westliche Georg-Fischer Straße“ wird das Freistellungsverfahren nach BauGB abgeschlossen.

Planfertiger:

Stadt Marktoberdorf, den 16.06.2003



Hein-Hoefelmayr  
Architekten



Himmer  
1. Bürgermeister