

STADT SONTHOFEN

Landkreis Oberallgäu



BEBAUUNGSPLAN MIT ERHALTUNGSSATZUNG NR. 85 „MARKTWAAGE“

Verfahren gem. § 13a BauGB

ENTWURF
gem. § 4a Abs. 3 BauGB


SATZUNG

Fassung vom 08.11.2018

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

PRÄAMBEL

Die Stadt Sonthofen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

BEBAUUNGSPLAN Nr. 85 „Marktwaaage“

als Satzung und hebt die Bebauungspläne Nr. 45 „Für das Gebiet zwischen Promenadestraße - Hirnbeinstraße - Mühlenweg und Hindelanger Straße“ und Nr. 63 „Für das Gebiet zwischen Hindelanger Straße - Mühlenweg und Hirnbeinstraße mit Ausnahme der Grundstücke Fl.-Nr. 18, 17 und 24/15 gem. Sonth.“ auf.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 „Marktwaaage“ der Stadt Sonthofen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 08.11.2018.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Bebauungsplanzeichnung (A) mit den Festsetzungen durch Planzeichen (B) und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 08.11.2018.
- Satzung mit Erhaltungssatzung (Textliche Festsetzungen (D)) in der Fassung vom 08.11.2018.

Dem Bebauungsplan beigefügt ist die:

- Begründung in der Fassung vom 08.11.2018.

A PLANZEICHNUNG

- Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

C VERFAHRENSVERMERKE

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0 HINWEIS ZU DENKMALGESCHÜTZTEN GEBÄUDEN

Bauliche Veränderungen an den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden (Mühlenweg 1+3; Schmiede, syn. Schlosserei; D-7-80-139-76 (MK 1.1 + MK 1.2 a) / Marktstraße 1; Schule, Rathaus; D-7-80-139-10 (MK 1.3 b)) haben in Abstimmung mit der Unteren und Höheren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen, sodass für diese Gebäude die nachfolgenden Festsetzungen nur unter Vorbehalt gelten.

1 ERHALT BAULICHER ANLAGEN NACH § 172 (1) SATZ 1 NR. 1 BAUGB

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB der Rückbau (Abbruch und Teilabbruch), die Änderung oder die Nutzungsänderung der gem. Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichen „Bestandsbebauung mit Auflagen bzgl. der baulichen Gestaltung“ gekennzeichneten baulichen Anlagen der Genehmigung der Stadt Sonthofen. In den Fällen des § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung der Stadt Sonthofen. Auf die Satzung ist § 16 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Kerngebiet (MK) – MK 1, MK 2a, MK 2c, MK 3, MK 4

Die in der Planzeichnung mit MK1, MK 2a, MK 2c, MK 3 und MK 4 gekennzeichneten Bereiche werden als Kerngebiet im Sinne des § 7 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ab dem 1. Obergeschoss
- Sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss
- Vergnügungsstätten bzw. vergleichbare Nutzungen im MK 1, MK 2c, MK 3 und MK 4 ab dem 1. Obergeschoss
- Spiel- und Automatenhallen im MK 2a in allen Geschossen

Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig, sind:

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
- Tankstellen

2.2 Kerngebiet (MK) – MK 2b

Der in der Planzeichnung mit MK 2b gekennzeichnete Bereich wird als Kerngebiet im Sinne des § 7 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in allen Geschossen
- Sonstige Wohnungen in allen Geschossen
- Vergnügungsstätten bzw. vergleichbare Nutzungen ab dem 1. Obergeschoss

Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig, sind:

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
- Tankstellen

2.3 Mischgebiet (MI) – MI 1, MI 2, MI 3

Die in der Planzeichnung mit MI 1, MI 2 und MI 3 gekennzeichneten Bereiche werden als Mischgebiet im Sinne des § 6 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig, sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

2.4 Mischgebiet (MI) – MI 4, MI 5, MI 6

Die in der Planzeichnung mit MI 4, MI 5 und MI 6 gekennzeichneten Bereiche werden als Mischgebiet im Sinne des § 6 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohnungen in allen Geschossen
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig, sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Der festgesetzte Wert für die Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt.

- MK GRZ max. 1,0
- MI GRZ max. 0,6

Im MI darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 bezeichneten Anlagen – mit Ausnahme von Tiefgaragen – bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Durch Tiefgaragen, außerhalb der Grundrisse von Hauptgebäuden, darf die GRZ einen Wert von max. 1,0 erreichen.

3.2 Anzahl der Vollgeschosse

- MK 1.1 zwingend: (II)
- MK 1.2 a zwingend: (III) (II+D)
- MK 1.2 b zwingend: (III) (II+D)
- MK 1.2 c zwingend: (III) (II+D)
- MK 1.3 a zwingend: (IV) (III+D)
- MK 1.3 b zwingend: (IV) (III+D)
- MK 2 (a / b / c) Mindest-/Höchstmaß: III - IV (III+D)
- MK 3 Mindest-/Höchstmaß: III - IV
- MK 4 Mindest-/Höchstmaß: IV - V (IV+D)
- MI 1 Mindest-/Höchstmaß: II - III (II+D)
- MI 2 Mindest-/Höchstmaß: II - III
- MI 3 Mindest-/Höchstmaß: III - IV (III+D)
- MI 4 Mindest-/Höchstmaß: II - III (II+D)
- MI 5 Mindest-/Höchstmaß: III - IV (III+D)
- MI 6 Mindest-/Höchstmaß: IV - V

3.3 Höhe baulicher Anlagen

Folgende maximale Höhen sind zulässig:

- **MK 1.1**
- WH mind. 5,0 m - max. 6,0 m
- GH mind. 6,0 m - max. 6,5 m

Bautyp II; 2. Vollgeschosse ohne Dachgeschoss

▪ **MK 1.2 a**

WH mind. 6,0 m - max. 6,5 m
GH mind. 8,0 m - max. 8,5 m

Bautyp II+D; 3. Vollgeschosse, wobei sich das dritte Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss befinden muss.

▪ **MK 1.2 b**

WH mind. 6,0 m - max. 6,5 m
GH mind. 11,0 m - max. 12,5 m

Bautyp II+D; 3. Vollgeschosse, wobei sich das dritte Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss befinden muss.

▪ **MK 1.2 c**

WH mind. 6,0 m - max. 8,0 m
GH mind. 12,0 m - max. 13,5 m

Bautyp II+D; 3. Vollgeschosse, wobei sich das dritte Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss befinden muss.

▪ **MK 1.3 a**

WH mind. 8,5 m - max. 9,5 m
GH mind. 11,0 m - max. 12,5 m

Bautyp III+D; 3. Vollgeschosse mit Dachgeschoss, das nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden darf.

▪ **MK 1.3 b**

WH mind. 8,5 m - max. 10,0 m
GH mind. 13,5 m - max. 17,0 m

Bautyp III+D; 3. Vollgeschosse mit Dachgeschoss, das nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden darf.

▪ **MK 2 (MK 2a / MK 2b / MK 2c)**

WH max. 11,0 m
GH max. 14,5 m

Bautyp III; 3. Vollgeschosse
Bautyp IV (III+D); 4. Vollgeschosse, wobei sich das vierte Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss befinden muss.

▪ **MK 3**

WH max. 9,5 m
GH max. 12,5 m

WH max. 12,5 m
GH max. 15,0 m

Bautyp III; 3. Vollgeschosse
Bautyp IV; 4. Vollgeschosse

▪ **MK 4**

WH max. 14,0 m
GH max. 18,6 m

Bautyp IV; 4. Vollgeschosse
Bautyp V (IV+D); 5. Vollgeschosse, wobei sich das fünfte Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss befinden muss.

- **MI 1**
WH max. 9,5 m
GH max. 13,0 m
Bautyp II; 2. Vollgeschosse
Bautyp III (II+D); 3. Vollgeschosse, wobei sich das dritte Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss befinden muss.

- **MI 2**
WH max. 6,5 m
GH max. 10,5 m
Bautyp II; 2. Vollgeschosse
WH max. 9,5 m
GH max. 14,0 m
Bautyp III; 3. Vollgeschosse

- **MI 3**
WH max. 9,5 m
GH max. 13,0 m
Bautyp III; 3. Vollgeschosse
Bautyp IV (III+D); 4. Vollgeschosse, wobei sich das vierte Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss befinden muss.

- **MI 4**
WH max. 6,5 m
GH max. 11,0 m
Bautyp II; 2. Vollgeschosse
Bautyp III (II+D); 3. Vollgeschosse, wobei sich das dritte Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss befinden muss.

- **MI 5**
WH max. 10,5 m
GH max. 13,0 m
Bautyp III; 3. Vollgeschosse
Bautyp IV (III+D); 4. Vollgeschosse, wobei sich das vierte Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss befinden muss.

- **MI 6**
WH max. 12,5 m
GH max. 15,0 m
Bautyp IV; 4. Vollgeschosse
WH max. 16,5 m
GH max. 18,5 m
Bautyp V; 5. Vollgeschosse

3.4 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt:

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Gebäudemitte.

Im MK 1 bis MK 4 und im MI 1 bis MI 4 darf die OK RFB EG maximal +/- 0,3 m über der Straßenoberkante Fahrbahndecke der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße liegen (Senkrechte von der Gebäudemitte zur Straße) (s. Abbildung).

Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, von der aus die Haupteerschließung des jeweiligen Grundstückes erfolgt.

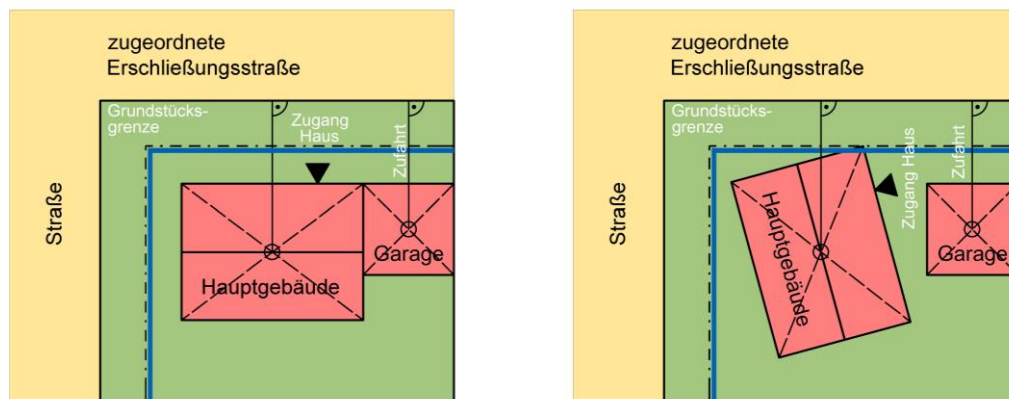


Abb.: Verdeutlichende Abbildungen zur Gebäudemitte (senkrecht zur Erschließungsstraße)

Im **MI 5** und **MI 6** darf die OK RFB EG maximal +/- 0,5 m vom höchsten Punkt der Straßenoberkante Fahrbahndecke des Einmündungsbereiches Hirnbeinstraße/ Hindelanger Straße abweichen.

Oberer Bezugspunkt:

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) bei geneigten Dächern ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) bei geneigten Dächern ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH). Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe bzw. Gesamthöhe bei Flachdächern ist der obere Abschluss der Wand (Attika).

4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

4.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen (siehe Planzeichnung) entweder die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO oder die geschlossene Bauweise (g) nach § 22 Abs. 3 BauNVO zulässig.

4.2 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes, der sich innerhalb der rechtskräftigen „Satzung über die Bemessung von Abstandsflächen im Innenstadtbereich der Stadt Sonthofen“ (i.d.F.v. 11.05.2015) befindet, ist die Abstandsflächenregelung gemäß dieser Satzung anzuwenden.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes, der sich außerhalb der rechtskräftigen „Satzung über die Bemessung von Abstandsflächen im Innenstadtbereich der Stadt Sonthofen“ (i.d.F.v. 11.05.2015) befindet, gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung). Abweichend von Art. 6 Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 BayBO wird bestimmt, dass nur die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad zu einem Drittel, bei einer größeren Neigung der Wandhöhe voll hinzuge-rechnet wird und die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, mindestens 3 m, beträgt.

5 STELLPLÄTZE, GARAGEN, NEBENGEBÄUDE

- 5.1** Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Sonthofen in der jeweils gültigen Fassung. Private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, wie z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter oder Rasen.
- 5.2** Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Garagen sind in einem Abstand von mind. 6,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.
- 5.3** Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Carports und Stellplätze“ zulässig.
Innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Carports und Stellplätze“ sind Carports als Holzstahlkonstruktion und mit einem grauen Betonverbundpflaster für den Bodenbelag herzustellen; diese Festsetzung tritt ausschließlich bei Ersatzbau und bei Neugestaltung der Flächen für Carports und Stellplätze in Kraft.
- 5.4** Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer max. Grundfläche von insg. 10 m² sind auch außerhalb der Baugrenzen – jedoch nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche hin – zulässig.
Innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Carports und Stellplätze“ sind Stellplätze mit einem grauen Betonverbundpflaster für den Bodenbelag herzustellen; diese Festsetzung tritt ausschließlich bei Ersatzbau und bei Neugestaltung der Flächen für Carports und Stellplätze in Kraft.
- 5.5** Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen zulässig.
- 5.6** Tiefgaragenabfahrten sind einzuhausen. Die Einhausungen sind licht- und luftdurchlässig zu gestalten.

Hinweis: Die beabsichtigten Garagen, Carports und Stellplätzen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrages erkennbar sein.

6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN FÜR GEBÄUDE

INNERHALB DER GESTALTUNGSSATZUNG

(MK 1.1, MK 1.2 A, MK 1.2 B, MK 1.2 C, MK 1.3 A, MK 1.3 B)

6.1 Dächer

6.1.1 Dachformen

In MK 1.2 b, MK 1.2 c, MK 1.3 a und MK 1.3 b werden Satteldächer festgesetzt.

In MK 1.1 und MK 1.2 a wird ein versetztes Satteldach festgesetzt.

6.1.2 Dachneigungen

Die Dachneigung muss betragen:

- in MK 1.1 20° - 30°
- in MK 1.2 a 20° - 30°
- in MK 1.2 b 35° - 45°
- in MK 1.2 c 45° - 55°
- in MK 1.3 a 15° - 25°
- in MK 1.3 b 40° - 50°

Beide Dachseiten haben dieselbe Neigung aufzuweisen.

6.1.3 Dachüberstände

Die Dachüberstände müssen betragen:

- in MK 1.1 0,3 m bis 0,6 m
- in MK 1.2 a 0,3 m bis 0,6 m
- in MK 1.2 b 0,1 m bis 0,3 m
- in MK 1.2 c 0,1 m bis 0,3 m
- in MK 1.3 a 0,3 m bis 0,8 m
- in MK 1.3 b 0,3 m bis 0,6 m

6.1.4 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat aus einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Photovoltaik- und Solaranlagen sind nicht zugelassen.

6.1.5 Dacheinschnitte und Nebenfirste

In MK 1.2 b, MK 1.2 c, MK 1.3 a und MK 1.3 b sind Dacheinschnitte und Nebenfirste sind nicht zulässig. In MK 1.1 und MK 1.2 a sind Nebenfirste nicht zulässig.

6.1.6 Gauben

Gauben sind in MK 1.1 und MK 1.2 a, MK 1.2 c, MK 1.3 a nicht zulässig.

In MK 1.2 b und MK 1.3 b sind Schleppegauben zulässig.

Die maximale Breite einer Gaube darf 4,0 m betragen. Die Summe der Gaubenbreiten einer Dachseite darf in ihrer Länge 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

Die Zahl der Gauben darf je Dachseite maximal betragen:

- in MK 1.2 b max. 3 Gauben je Dachseite
- in MK 1.3 b max. 5 Gauben je Dachseite

Die Gauben müssen einen Abstand zur Außenkante Giebelwand von mindestens 1,5 m haben.

Die Gauben müssen mindestens einen Abstand von 1,0 m untereinander haben.

Die Schnittkante Dachfläche-Haus und Dachfläche-Gaube muss mindestens 1,0 m vom First entfernt sein.

6.1.7 First- und Dachflächenverglasungen

Firstverglasungen sind nicht zulässig.

Dachflächenverglasungen sind in MK 1.1 und MK 1.2 a, MK 1.2 c, MK 1.3 a und MK 1.3 b nicht zulässig.

Dachflächenverglasungen sind auf Dachflächen mit Gauben nicht zulässig.

6.2 Baukörper, An- und Vorbauten, Höhen

6.2.1 Die Breite des Hauptbaukörpers muss folgenden Mindest-/Maximalwert aufweisen:

- in MK 1.1 5,0 m bis 9,4 m
- in MK 1.2 a 9,4 m bis 9,8 m
- in MK 1.2 b 13,7 m bis 14,0 m
- in MK 1.2 c 12,5 m bis 15,7 m (westlicher Gebäudeteil)
10,5 m bis 11,4 m (östlicher Gebäudeteil)
- in MK 1.3 a 14,5 m bis 17,8 m
- in MK 1.3 b 15,0 m bis 15,4 m

6.2.2 An- und Vorbauten zur Öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich) der Hindelanger Straße und der Marktstraße sowie zur Öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Fußgängerzone) der Promenadestraße sind nicht zulässig.

6.2.3 Die Oberkante Fertigfußboden (OK-FFB) darf

- in MK 1.1 max. 0,20 m
- in MK 1.2 a max. 0,10 m
- in MK 1.2 b max. 0,20 m
- in MK 1.2 c max. 0,40 m (westlicher Gebäudeteil)
max. 0,30 m (östlicher Gebäudeteil)
- in MK 1.3 a max. 0,20 m
- in MK 1.3 b max. 0,30 m

über der Oberkante Gehsteig liegen.

6.3 Fassade, Materialien und Farben

6.3.1 Für die Fassaden der Hauptbaukörper sind ausschließlich helle und pastellige Farben aus dem folgenden Farbspektrum zulässig:

- MK 1.1, MK 1.2 a, MK 1.2 b, MK 1.3 a:
Weiß, Perlweiß, Cremeweiß, Grauweiß (in Anlehnung an die RAL 9001 - 9003, 9010, 9016, 9018)
- MK 1.2 c:
Sand bis Sandgelb, Elfenbein (in Anlehnung an die RAL 1013, 1014, 1015)
- MK 1.3 b:
Weiß, Perlweiß, Cremeweiß, Grauweiß (in Anlehnung an die RAL 9001 - 9003, 9010, 9016, 9018) und Kupferbraun, Beigerot, Lachsorange (in Anlehnung an die RAL 8004, 3012, 2012)

6.3.2 Giebelmalereien/-fresken

Giebelmalereien/-fresken sind in MK 1.1, MK 1.2 (a, b, c) und MK 1.3 (a, b) zwingend. Diese sind im derzeitigen Zustand beizubehalten. Bei baulichen Erneuerungen sind diese wieder im vorhandenen Farbspektrum aufzubringen.

6.3.3 Fenstermalereien/-fresken

Fensterfresken sind in MK 1.1, MK 1.2 a, MK 1.2 c und MK 1.3 b zwingend. Diese sind im derzeitigen Zustand beizubehalten. Bei baulichen Erneuerungen sind diese wieder im vorhandenen Farbspektrum aufzubringen.

6.3.4 Fensterläden

Fensterläden sind in MK 1.1, MK 1.2 a, MK 1.2 b und MK 1.3 a zwingend. Die Fensterläden sind in MK 1.1, MK 1.2 a und MK 1.2 b im grünen Farbspektrum und in MK 1.3 a im grauem Farbspektrum zu gestalten.

6.3.5 Fachwerk

Der Giebel ist in MK 1.2 a als Holzfachwerkkonstruktion im braunen Farbspektrum zu gestalten.

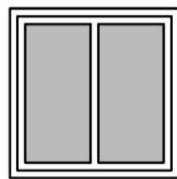
6.3.6 Giebelverzierung

Die Giebel in MK 1.2 a ist mit einer Giebelverzierung im grünen und/oder braunen Farbspektrum zu versehen.

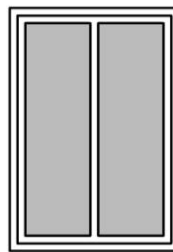
6.3.7 Fenstergliederung

- MK 1.1 und MK 1.2 a

Die Fenster dürfen quadratische oder stehende Formate aufweisen. Liegende Formate oder Fensterbänder sind nicht zugelassen. Die Fenster müssen mindestens einmal vertikal geteilt sein.



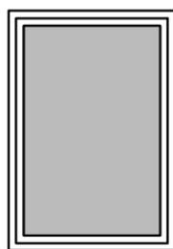
einfache vertikale Teilung
quadratisch



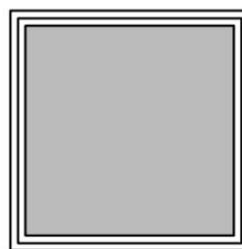
einfache vertikale Teilung
stehendes Format

- MK 1.2 b

Die Fenster müssen quadratische oder stehende Formate aufweisen. Liegende Formate oder Fensterbänder sind nicht zugelassen. Die Fenster dürfen weder vertikal noch horizontal geteilt werden.



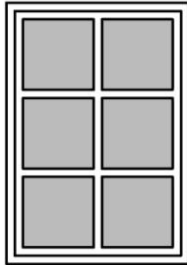
stehendes Format ohne vertikale oder horizontale Teilung



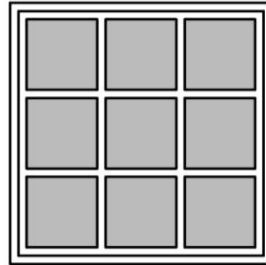
quadratisches Format ohne vertikale oder horizontale Teilung

▪ MK 1.2 c

Die Fenster müssen quadratische oder stehende Formate aufweisen. Liegende Formate oder Fensterbänder sind nicht zugelassen. Die Fenster müssen mindestens in den OGs einmal vertikal, im EG zweimal vertikal und zweimal horizontal geteilt sein.



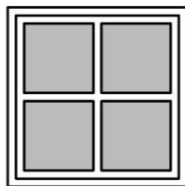
einfache vertikale Teilung
zweifache horizontale Teilung
stehendes Format



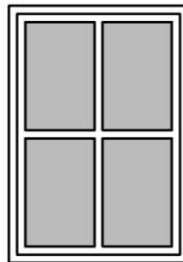
zweifache vertikale Teilung
zweifache horizontale Teilung
stehendes Format

▪ MK 1.3 a

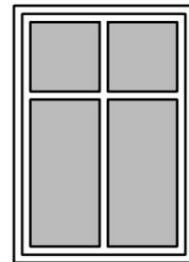
Die Fenster (ab dem 1. OG) dürfen quadratische oder stehende Formate aufweisen. Liegende Formate oder Fensterbänder sind nicht zugelassen. Die Fenster müssen mindestens einmal vertikal und einmal horizontal geteilt sein.



einfache vertikale Teilung
einfache horizontale Teilung
quadratisch



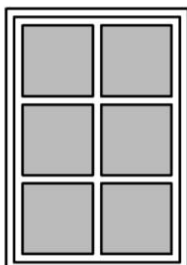
einfache vertikale Teilung
einfache horizontale Teilung
stehendes Format



einfache vertikale Teilung
einfache horizontale Teilung
stehendes Format

▪ MK 1.3 b

Die Fenster (ab dem 1. OG) der Giebelfassaden müssen stehende Formate aufweisen. Liegende Formate oder Fensterbänder sind nicht zugelassen. Die Fenster müssen einmal vertikal und zweimal horizontal geteilt sein.



einfache vertikale Teilung
zweifache horizontale Teilung
stehendes Format

- 6.3.8 Die Fenster der Giebelfassaden sind in [MK 1.1](#), [MK 1.2 a](#), [MK 1.2 c](#) und [MK 1.3 b](#) senkrecht übereinander anzuordnen. In den Bereichen bis 1 m von der Gebäudekante sind in der Giebelfassade keine Fenster anzuordnen. Das oberste Giebel-dreieck (Dachraum) ist davon ausgenommen.



6.3.9 Schaufenstergestaltung

Die Schaufensterscheiben von zulässigen Vergnügungsstätten bzw. vergleichbaren Nutzungen (siehe Pkt. 2), die Straßen bzw. Gehwegen zugewandt sind, dürfen nicht mit Folie oder ähnlichen blickdichten Materialien beklebt werden. Die Aufbringung eines Schriftzuges aus Einzelbuchstaben, sowie die Beklebung von Schaufenstern mit mattierter Klarsichtfolie ist bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig; gemessen von der Unterkante des Schaufensters.

6.3.10 Werbeanlagen

Untergeordnete Werbeanlagen sind zulässig. Die Werbeanlagen müssen dem Bau angemessen und in die Fassade integriert sein bzw. in dem Gefüge mit dem Gebäude in einer gestalterischen Einheit stehen.

An den folgenden Gebäudefassaden sind daher die Werbeanlagen in ihrer Farbgestaltung an die Gestaltungsfestsetzungen der Hauptbaukörper anzupassen:

- in [MK 1.1](#) Ost- und Südfassade
- in [MK 1.2 a](#) Ost- und Südfassade
- in [MK 1.2 b](#) Süd- und Westfassade
- in [MK 1.2 c](#) Nord, West- und Südwestfassade
- in [MK 1.3 a](#) Südfassade
- in [MK 1.3 b](#) Westfassade

Nicht zulässig sind:

- blinkenden Blitzeffekten bei Leuchtwerbeanlagen
- bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte
- grelle, blendende Lichter
- Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen

Hinweis: Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrages erkennbar sein.

7 **GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN FÜR GEBÄUDE** **AUSSERHALB DER GESTALTUNGSSATZUNG** **(MK 2 - MK 4 UND MI 1 - MI 6)**

7.1 **Fassadengestaltung**

Im MK 2 bis MK 4 und im MI 1 bis MI 6 sind grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien für die Fassadengestaltung nicht zulässig.

7.2 **Schaufenstergestaltung**

Die Schaufensterscheiben von zulässigen Vergnügungsstätten bzw. vergleichbaren Nutzungen im MK 2 - MK 4 (siehe Pkt. 2), die Straßen bzw. Gehwegen zugewandt sind, dürfen nicht mit Folie oder ähnlichen blickdichten Materialien beklebt werden. Die Aufbringung eines Schriftzuges aus Einzelbuchstaben, sowie die Beklebung von Schaufenstern mit mattierter Klarsichtfolie ist bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig; in den OGs gemessen von der Unterkante des Schaufensters und im EG gemessen von dem Straßen- bzw. Gehwegniveau.

7.3 **Dächer (Eindeckung, Form, Neigung, Aufbauten)**

Im MK 2 bis MK 4 und im MI 1 bis MI 6 sind für die Dacheindeckung nur Farbtöne aus dem rotbraunen und dunkelgrauen Farbspektrum zulässig. Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zulässig.

Im MK 2 bis MK 4 und im MI 1 bis MI 6 sind geneigte Dächer (Sattel-, Walm- und Zeltdächer) mit den folgenden Dachneigungen zulässig:

- Walm- und Zeltdach 5° bis 30°
- Satteldach 15° bis 55°

Im MI 5 und MI 6 sind für Erschließungstrakte zwischen den Gebäuden auch Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.

Die Satteldächer müssen auf beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.

Solarthermie und Photovoltaikanlagen dürfen auf den Dächern nicht aufgeständert werden, sondern sind auf die vorhandene Dachneigung 1:1 aufzubringen.

Für Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind alle Dachformen zugelassen.

7.4 **Werbeanlagen**

Untergeordnete Werbeanlagen sind zulässig. Die Werbeanlagen müssen dem Bau angemessen und in die Fassade integriert sein bzw. in dem Gefüge mit dem Gebäude in einer gestalterischen Einheit stehen.

Nicht zulässig sind:

- blinkenden Blitzeffekten bei Leuchtwerbeanlagen
- bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte
- grelle, blendende Lichter
- Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen

Hinweis: Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrages erkennbar sein.

7.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zulässig; die bereits bestehenden Einfriedungen haben Bestandschutz.

7.6 Versorgungsanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

8 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

8.1 Erhalt von Gehölzen

Die in der Planzeichnung als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

8.2 Rodung von Gehölzen

Die Rodung von Gehölzen darf ausschließlich zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar des Folgejahres erfolgen.

Hinweis: Falls die Rodung von Gehölzen oder eine Räumung bzw. baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

9 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Das bestehende Gelände ist zu erhalten.

Im **MK 1 bis MK 4** und im **MI 1 bis MI 4** sind geringfügige Geländeänderungen zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Zugängen, Freisitzen und Terrassen zulässig. Diese dürfen maximal +/- 0,3 m zur Straßenoberkante Fahrbahndecke der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße betragen.

Im **MI 5 und MI 6** sind Geländeänderungen bis zum höchsten Punkt der Straßenoberkante Fahrbahndecke des Einmündungsbereiches Hirnbeinstraße/ Hinde-langer Straße zulässig.

10 ENTWÄSSERUNG UND VERSICKERUNG

Es gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Sonthofen (Entwässerungssatzung – EWS) in der jeweils gültigen Fassung.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01. "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind alle schutzbedürftigen Nutzungen (Schlaf- und Kinderzimmer) entlang der Hindelanger Straße möglichst an den, von den Straßen abgewandten Gebäudefassen, zu orientieren.

Ist dies nicht möglich, so sind diese Räume mit einer schallgedämpften Lüftung auszustatten.

Aktive Belüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

Die sich aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und sich aus den anerkannten Regeln der Technik ergebenden Mindestanforderungen sind zu beachten.

12 BEWEHRUNGSVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu € 500.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO).

13 INKRAFTTRETEN

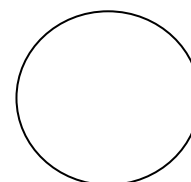
Der Bebauungsplan Nr. 85 „Marktwaaqe“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 85 „Marktwaaqe“ werden die beiden folgenden derzeit noch rechtskräftigen Bebauungspläne aufgehoben:

- Nr. 45 „Für das Gebiet zwischen Promenadestraße - Hirnbeinstraße - Mühlenweg und Hindelanger Straße“ (Rechtskraft seit 17.04.1976)
- Nr. 63 „Für das Gebiet zwischen Hindelanger Straße - Mühlenweg und Hirnbeinstraße mit Ausnahme der Grundstücke Fl.-Nr. 18, 17 und 24/15 Gem. Sonth.“ (Rechtskraft seit 30.06.1984)

Ausgefertigt
Sonthofen, den ____.

.....
Christian Wilhelm
1. Bürgermeister



Siegel

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

E 1 Baudenkmäler

Das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für praktische Bau- und Kunstdenkmalpflege bittet, jeweils gehört zu werden, wenn an einem der Baudenkmäler oder in deren Nähe ein Baugenehmigungs- oder Erlaubnisverfahren durchzuführen ist.

E 2 Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, auf Bodendenkmäler zu stoßen. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt.

E 2 Niederschlagswasserbehandlung

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Sonthofen (Entwässerungssatzung -EWS-) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Grundsätzliches wasserwirtschaftliches Ziel ist es, unbelastetes Niederschlagswasser zu versickern. Ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich, sind Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung (z.B. in Form von Zisternen, Sickerschächten oder Rigolen in Anspruch zu nehmen, um die städtische Entwässerungseinrichtung durch das Einleiten des Niederschlagswassers nicht zu überlasten.

Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung des Niederschlagswassers sollte durch geeignete Sachverständige im Rahmen der Ausführungsplanung überprüft werden.

Der Bauwerber muss im Rahmen des Bauantrags ein Entwässerungskonzept für den Umgang mit dem Niederschlagswasser unter Berücksichtigung des Grundwasserstandes vorlegen.

Die DWA-Richtlinien M 153 und A 118 sowie A 117 (für nicht sickerfähiges Niederschlagswasser) sind zu beachten.

E 3 Altlasten

Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Sind im überplanten Bereich bei Baumaßnahmen Bodeneingriffe geplant und werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.a.) ist das Landratsamt Oberallgäu und das Wasserwirtschaftsamt Kempten unverzüglich zu benachrichtigen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Bei Gebäudeabriss sind Abfallbilanzen über die Verwertung, insbesondere der Vorbereitung zur Wiederverwendung und des Recyclings und die Beseitigung zu erstellen. (Entsprechend gelten § 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 12 Bay-BodSchG Satz 1 u. 2)

E 4 Abwehrender Brandschutz

Die Zufahrten sind nach den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" - Fassung Juli 1998- (AIIMBI Nr. 25/1998) herzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.