

STADT SONTHOFEN

Landkreis Oberallgäu



BEBAUUNGSPLAN MIT ERHALTUNGSSATZUNG NR. 85 „MARKTWAAGE“

ENTWURF
Verfahren gem. § 13a BauGB


SATZUNG

Fassung vom 14.06.2018

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 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-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

BEBAUUNGSPLAN Nr. 85 „Marktwaage“

als Satzung.

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 „Marktwaage“ der Stadt Sonthofen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 14.06.2018.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Bebauungsplanzeichnung (A) mit den Festsetzungen durch Planzeichen (B) und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 14.06.2018.
- Satzung mit Erhaltungssatzung (Textliche Festsetzungen (D)) in der Fassung vom 14.06.2018.

Dem Bebauungsplan beigefügt ist die:

- Begründung in der Fassung vom 14.06.2018.

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

1 ERWEITERTER BESTANDSCHUTZ NACH § 1 ABS. 10 BAUNVO

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderung, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden.

2 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.

3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Kerngebiet (MK) – MK 1, MK 2, MK 3, MK 4, MK 5, MK 6

Die in der Planzeichnung mit MK 1, MK 2, MK 3, MK 4, MK 5 und MK 6 gekennzeichneten Bereiche werden als Kerngebiet im Sinne des § 7 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Geschäft-, 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

Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig, sind:

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

3.2 Kerngebiet (MK) – MK 7, MK 8, MK 9, MK 10

Die in der Planzeichnung mit MK 7, MK 8, MK 9 und MK 10 gekennzeichneten Bereiche werden als Kerngebiet im Sinne des § 7 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Geschäft-, 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

Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig, sind:

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

4.1 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.

- GRZ max. 1,0

4.2 Anzahl der Vollgeschosse

- | | | |
|---------------|---------------------|----------------|
| ▪ MK 1 - BF 1 | zwingend: | II |
| ▪ MK 2 | Mindest-/Höchstmaß: | II-III (II+D) |
| ▪ MK 2 - BF 1 | zwingend: | II+D |
| ▪ MK 2 - BF 2 | zwingend: | II+D |
| ▪ MK 2 - BF 3 | zwingend: | II+D |
| ▪ MK 3 | Mindest-/Höchstmaß: | II-III |
| ▪ MK 4 | Mindest-/Höchstmaß: | III-IV (III+D) |
| ▪ MK 4 - BF 4 | zwingend: | III+D |
| ▪ MK 4 - BF 5 | zwingend: | III+D |
| ▪ MK 5 | Mindest-/Höchstmaß: | III- IV |
| ▪ MK 6 | Mindest-/Höchstmaß: | IV- V (IV+D) |
| ▪ MK 7 | Mindest-/Höchstmaß: | II-III (II+D) |
| ▪ MK 8 | Mindest-/Höchstmaß: | II-III |
| ▪ MK 9 | Mindest-/Höchstmaß: | III-IV (III+D) |
| ▪ MK 10 | Mindest-/Höchstmaß: | IV-V |

4.3 Höhe baulicher Anlagen

Folgende maximale Höhen sind zulässig:

▪ **MK 1 - BF 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 2**

WH max. 6,5 m

GH max. 10,5 m

Bautyp II; 2. Vollgeschosse

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

▪ **MK 2 - BF 1**

WH mind. 5,0 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 2 - BF 2**

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

GH mind. 11,5 m - max. 12,5 m

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

▪ **MK 2 - BF 3**

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

GH mind. 12,0 m - max. 12,5 m

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

▪ **MK 3**

WH max. 6,5 m

GH max. 10,5 m

Bautyp II; 2. Vollgeschosse

WH max. 9,5 m

GH max. 12,5 m

Bautyp III; 3. Vollgeschosse

▪ **MK 4**

WH max. 9,5 m

GH max. 12,5 m

Bautyp III; 3. Vollgeschosse

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

▪ **MK 4 - BF 4**

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

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

▪ **MK 4 - BF 5**

WH mind. 8,5 m - max. 9,5 m
GH mind. 13,5 m - max. 14,0 m

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

▪ **MK 5**

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 6**

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

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

▪ **MK 7**

WH max. 6,5 m
GH max. 10,5 m

Bautyp II; 2. Vollgeschosse
Bautyp III (II+D); 3. Vollgeschosse, wobei sich das dritte Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss befinden muss.

▪ **MK 8**

WH max. 6,5 m
GH max. 10,5 m

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

Bautyp II; 2. Vollgeschosse

Bautyp III; 3. Vollgeschosse

▪ **MK 9**

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.

▪ **MK 10**

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

WH max. 16,5 m
GH max. 18,5 m

Bautyp IV; 4. Vollgeschosse

Bautyp V; 5. Vollgeschosse

4.4 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 8 darf die OK RFB EG maximal +/- 0,3 m über der Straßenoberkante Fahrbahndecke der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße liegen (Senkrechte von der Gebäudemitte zur Straße) (siehe Abbildung).

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

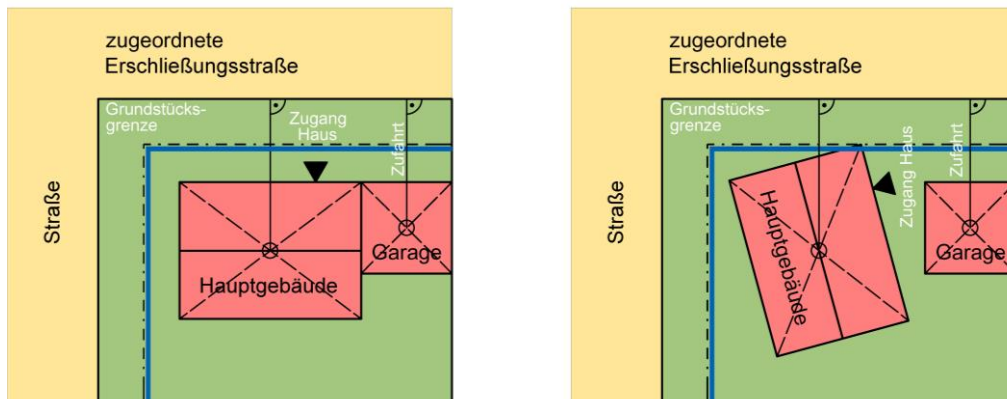


Abb.: Verdeutlichende Abbildungen zur Gebäudemitte (senkrecht zur Erschließungsstraße)

Im MK 9 und MK 10 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).

5 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 5.1 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.
- 5.2 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.

- 5.3** Abweichend von Pkt. 5.2 und der Abstandsflächenregelung gem. BayBO ist zwischen den einzelnen Gebäudeteilen der geplanten Neubebauung im MK 9 und MK 10 ein Mindestabstand von jeweils 3,0 m einzuhalten.

6 STELLPLÄTZE, GARAGEN, NEBENGEBÄUDE

- 6.1** 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.
- 6.2** Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Garagen sind in einem Abstand von mind. 6,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.
- 6.3** 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.
- 6.4** 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.
- 6.5** Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen zulässig.
- 6.6** Tiefgaragenabfahrten sind einzuhausen. Die Einhausungen sind licht- und luftdurchlässig zu gestalten.
- 6.7** Die beabsichtigten Garagen, Carports und Stellplätzen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrages erkennbar sein.

7 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN FÜR GEBÄUDE INNERHALB DER GESTALTUNGSSATZUNG (MK 1 - BF 1, MK 2 - BF 1, MK 2 - BF 2, MK 2 - BF 3, MK 4 - BF 4, MK 4 - BF 5)

7.1 Denkmäler

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

7.2 Dächer

7.2.1 Dachformen

In den Baufeldern 2, 3, 4 und 5 werden Satteldächer festgesetzt. Im Baufeld 1 wird ein versetztes Satteldach festgesetzt.

7.2.2 Dachneigungen

Die Dachneigung muss betragen:

- in Baufeld 1 (MK 1 + MK 2) 20° - 30°
- in Baufeld 2 35° - 45°
- in Baufeld 3 45° - 55°
- in Baufeld 4 15° - 25°
- in Baufeld 5 40° - 50°

Beide Dachseiten haben dieselbe Neigung aufzuweisen.

7.2.3 Dachüberstände

Die Dachüberstände müssen betragen:

- in Baufeld 1 0,3 m bis 0,6 m
- in Baufeld 2 0,1 m bis 0,3 m
- in Baufeld 3 0,1 m bis 0,3 m
- in Baufeld 4 0,3 m bis 0,8 m
- in Baufeld 5 0,3 m bis 0,6 m

7.2.4 Dacheindeckung

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

7.2.5 Dacheinschnitte und Nebenfirste

In Baufeld 2, 3, 4 und 5 sind Dacheinschnitte und Nebenfirste sind nicht zulässig. In Baufeld 1 sind Nebenfirste nicht zulässig.

7.2.6 Gauben

Gauben sind in Baufeld 1, 3 und 4 nicht zulässig.

In den Baufeldern 2 und 5 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 Baufeld 2 max. 3 Gauben je Dachseite
- in Baufeld 5 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.

7.2.7 First- und Dachflächenverglasungen

Firstverglasungen sind nicht zulässig.

Dachflächenverglasungen sind in Baufeld 1, 3, 4 und 5 nicht zulässig.

Dachflächenverglasungen sind auf Dachflächen mit Gauben nicht zulässig.

7.3 **Baukörper, An- und Vorbauten, Höhen**

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

- in Baufeld 1 (MK 1) 5,0 m bis 9,4 m
- in Baufeld 1 (MK 2) 9,4 m bis 9,8 m
- in Baufeld 2 13,7 m bis 14,0 m
- in Baufeld 3 12,5 m bis 15,7 m (westlicher Gebäudeteil)
10,5 m bis 11,4 m (östlicher Gebäudeteil)
- in Baufeld 4 14,5 m bis 17,8 m
- in Baufeld 5 15,0 m bis 15,4 m

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

7.3.3 Die Oberkante Fertigfußboden (OK-FFB) darf

- in Baufeld 1 (MK 1) max. 0,20 m
- in Baufeld 1 (MK 2) max. 0,10 m
- in Baufeld 2 max. 0,20 m
- in Baufeld 3 max. 0,40 m (westlicher Gebäudeteil)
- in Baufeld 3 max. 0,30 m (östlicher Gebäudeteil)
- in Baufeld 4 max. 0,20 m
- in Baufeld 5 max. 0,30 m

über der Oberkante Gehsteig liegen.

7.4 **Fassade, Materialien und Farben**

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

- in Baufeld 1+2+4 Weiß, Perlweiß, Cremeweiß, Grauweiß (in Anlehnung an die RAL 9001 - 9003, 9010, 9016, 9018)
- in Baufeld 3 Sand bis Sandgelb, Elfenbein (in Anlehnung an die RAL 1013, 1014, 1015)

- in Baufeld 5 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)

7.4.2 Giebelmalereien/-fresken

Giebelmalereien/-fresken sind im Baufeld 1, 2, 3, 4 und 5 zwingend. Diese sind im derzeitigen Zustand beizubehalten. Bei baulichen Erneuerungen sind diese wieder im vorhandenen Farbspektrum aufzubringen.

7.4.3 Fenstermalereien/-fresken

Fensterfresken sind in den Baufeldern 1, 3 und 5 zwingend. Diese sind im derzeitigen Zustand beizubehalten. Bei baulichen Erneuerungen sind diese wieder im vorhandenen Farbspektrum aufzubringen.

7.4.4 Fensterläden

Fensterläden sind im Baufeld 1, 2 und 4 zwingend. Die Fensterläden sind in Baufeld 1 und 2 im grünen Farbspektrum und in Baufeld 4 im grauem Farbspektrum zu gestalten.

7.4.5 Fachwerk

Der Giebel ist in Baufeld 1 (MK 2) als Holzfachwerkkonstruktion im braunen Farbspektrum zu gestalten.

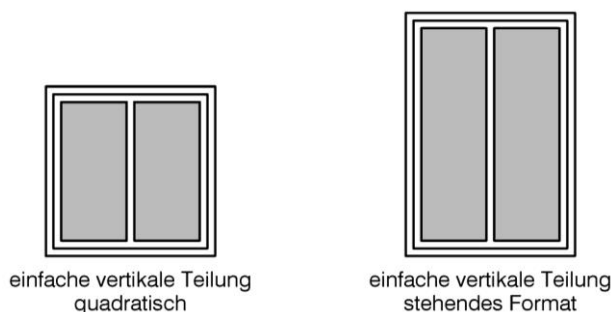
7.4.6 Giebelverzierung

Die Giebel im Baufeld 1 (MK 2) ist mit einer Giebelverzierung im grünen und/oder braunen Farbspektrum zu versehen.

7.4.7 Fenstergliederung

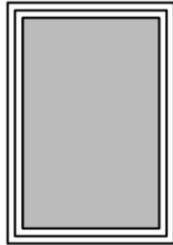
- Baufeld 1

Die Fenster im Baufeld 1 dürfen quadratische oder stehende Formate aufweisen. Liegende Formate oder Fensterbänder sind nicht zugelassen. Die Fenster müssen mindestens einmal vertikal geteilt sein.

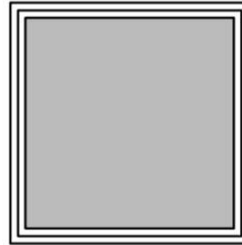


▪ **Baufeld 2**

Die Fenster im Baufeld 2 müssen quadratische oder stehende Formate aufweisen. Liegende Formate oder Fensterbänder sind nicht zugelassen. Die Fenster dürfen weder vertikal noch horizontal geteilt werden.



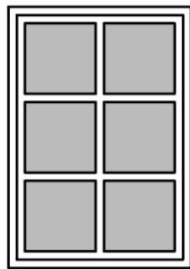
stehendes Format ohne vertikale oder horizontale Teilung



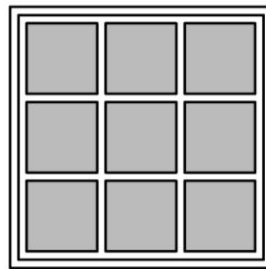
quadratisches Format ohne vertikale oder horizontale Teilung

▪ **Baufeld 3**

Die Fenster im Baufeld 3 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.



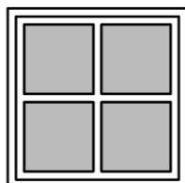
einfache vertikale Teilung
zweifache horizontale Teilung
stehendes Format



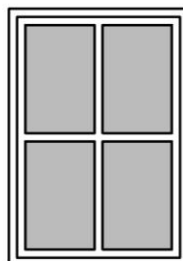
zweifache vertikale Teilung
zweifache horizontale Teilung
stehendes Format

▪ **Baufeld 4**

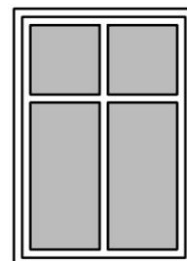
Die Fenster (ab dem 1. OG) im Baufeld 4 dürfen quadratische oder stehende Formate aufweisen. Liegende Formate oder Fensterbänder sind nicht zugelassen. Die Fenster müssen mindestens einmal vertikal und einmal horizontal geteilt sein.



einfache vertikale Teilung
einfache horizontale Teilung
quadratisch

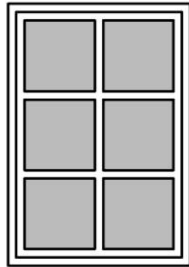


einfache vertikale Teilung
einfache horizontale Teilung
stehendes Format



einfache vertikale Teilung
einfache horizontale Teilung
stehendes Format

- **Baufeld 5**
Die Fenster (ab dem 1. OG) der Giebelfassaden im Baufeld 5 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

- 7.4.8 Die Fenster der Giebelfassaden sind in den Baufeldern 1, 3 und 5 senkrecht übereinander anzuordnen. In den Bereichen bis 1 m von der Gebäudekante sind in der Giebelfassade keine Fenster anzuordnen. Das oberste Giebeldreieck (Dachraum) ist davon ausgenommen.



7.4.9 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 Baufeld 1 (MK 1) Ost- und Südfassade
- in Baufeld 1 (MK 2) Ost- und Südfassade
- in Baufeld 2 Süd- und Westfassade
- in Baufeld 3 Nord, West- und Südwestfassade
- in Baufeld 4 Südfassade
- in Baufeld 5 Westfassade

Nicht zulässig sind:

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

Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrages erkennbar sein.

8 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN FÜR GEBÄUDE AUSSERHALB DER GESTALTUNGSSATZUNG (MK 2, MK 3, MK 4, MK 5, MK 6, MK 7, MK 8, MK 9, MK 10)

8.1 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Im MK 2, MK 3, MK 4, MK 5, MK 6, MK 7, MK 8, MK 9 und MK 10 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 und Außenwände nicht zulässig.

8.2 Dächer, Dachaufbauten

Im MK 2, MK 3, MK 4, MK 5, MK 6, MK 7, MK 8, MK 9 und MK 10 sind geneigte Dächer (Sattel-, Walm- und Zeltdächer) mit den folgenden Dachneigungen zulässig:

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

Im MK 9 und MK 10 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.

8.3 Einfriedungen

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

8.4 Versorgungsanlagen

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

9 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

9.1 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.

9.2 Rodung von Gehölzen

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

10 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Das bestehende Gelände ist zu erhalten.

Im MK 1 bis MK 8 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 MK 9 und MK 10 sind Geländeänderungen bis zum höchsten Punkt der Straßenoberkante Fahrbahndecke des Einmündungsbereiches Hirnbeinstraße/ Hindelanger Straße zulässig.

11 ENTWÄSSERUNG UND VERSICKERUNG

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, kann unbelastetes Niederschlagswasser in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

12 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 Gebäudefassaden, 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.

13 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).

14 INKRAFTTRETEN

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

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

- Nr. 45 „Zwischen Promenadestraße – Hirnbeinstraße – Mühlenweg und Hindelanger Straße“ (Rechtskraft seit 17.04.1976)
- Nr. 63 „Zwischen Hindelanger Straße - Mühlenweg und Hirnbeinstraße mit Ausnahme der Grundstücke Fl.-Nr. 18, 17 und 24/15“ (Rechtskraft seit 30.06.1984)

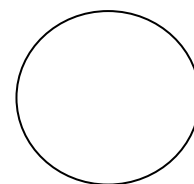
Ausgefertigt

Sonthofen, den _____.____._____

.....

Christian Wilhelm

1. Bürgermeister



Siegel

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

E 1 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

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu Führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.