

2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Sontheim, Landkreis Unterallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom 21.10.2013 aufgrund von §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl I S. 1548), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), letzte berücksichtigte Änderung Art. 83 Abs. 1, 2 und 5 aufgeh. (§ 1 Nr. 13 G v. 08.04.2013, 174) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020 -1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl S. 366) den vorliegenden

Bebauungsplan „Steigfeld“

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), der Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 21.10.2013 als Satzung.

Der Satzungsbeschluss wurde am 19.11.2013 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Hinweise:

Gemäß § 10 Abs. 3 ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung und Zusammenfassender Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.

Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.

Es wurde ein eigener Umweltbericht gemäß §§ 2a i.V.m. 2 Abs. 4 BauGB erstellt bzw. eine Umweltprüfung durchgeführt.

GEMEINDE SONTHEIM

Sontheim, den 19.11.2013




.....
1. Bürgermeister G. Fries



Rechtsverbindliche Fassung
Bekannt gemacht am 19.11.2013
Mindelheim, 25.11.13



3. Inhalt des Bebauungsplanes

Den Bebauungsplan als Satzung bildet die beigefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches: schwarze Balkenlinie) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 21.10.2013.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 481/4 Teilfläche (TF), 483/3 (TF), 484/4, 485, 486, 486/3, 486/5 (TF) und 486/6 (TF), jeweils der Gemarkung Sontheim. Die zugeordnete / festgesetzte Ausgleichsfläche befindet sich auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 1005, der Gemarkung Attenhausen.

II. Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Die in der Planzeichnung als WA bzw. WA-1, WA-2 und WA-3 gekennzeichneten Baugebiete werden gemäß § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.
- 1.2 Abweichend von § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke unzulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.3 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO kein Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von maximalen Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ), die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse (II und II + D) sowie durch die Festsetzung von First- und Wandhöhen (FH und WH) als Höchstmaß bestimmt.
- 2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Geschossen, die gem. BayBO nicht als Vollgeschosse definiert sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- 2.3 Als Höchstmaß ist für die traufseitige Wandhöhe von Hauptgebäuden in der Bauweise I + D (D = Dachgeschoss darf ein Vollgeschoss nach BayBO sein) eine Höhe von 3,90 m und in der Bauweise II sowie II + D von 5,80 m zulässig.
Das Höchstmaß der Firsthöhe beträgt in den Baugebieten WA 1 und WA 2 11,0 m und im Baugebiet WA-3 10,0 m.
- 2.4 Für die festgesetzten Höhen wird unter Anwendung von § 18 Abs. 1 BauNVO als Bezugspunkt die Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschosses festgelegt. Die OK FFB EG darf max. 0,30 m über OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Mess- bzw. Fixpunkte stellen dabei die Gebäudemitte und die kürzeste Entfernung zum jeweiligen Fahrbahn- bzw.

- Gehwegrand dar. Die Höhenlage der OK FFB EG ist im Bauantrag mit Angabe der NN-Höhe anzugeben.
- 2.5 Die Wandhöhe (WH) wird definiert als das Maß zwischen der OK FFB EG und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante des Dachsparrens. Die Firsthöhe (FH) wird definiert als das Maß zwischen der OK FFB EG bis zur OK der Dachhaut am First.
- 2.6 Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird aus städtebaulichen Gründen begrenzt. In den Baugebieten WA-1, WA-2 und WA-3 dürfen Einzelhäuser maximal 2 Wohneinheiten aufweisen. Bei Doppelhäusern in dem Baugebiet WA-3 sind maximal eine Wohneinheit je Haushälfte zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

§ 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- 3.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Abweichend davon sind im Baugebiet WA-2 auch Doppelhäuser zulässig.
- 3.3 Die überbaubare Grundstücksgrenze ist in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgelegt.
- 3.4 Es gelten die Regelungen zu Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO. In Abweichung zu Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO ist eine Errichtung von Grenzgaragen zulässig. Diese sind entweder an der Grundstücksgrenze oder mit einem Grenzabstand von mindestens 1 m zu errichten.
- 3.5 Die Stellung / räumliche Ausrichtung der Hauptgebäudekörper darf gegenüber der Lage der Grundstücksgrenzen eine Abweichung von maximal 2° aufweisen.

§ 4 GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

- 4.1 Garagen und Carports sowie Nebenanlagen dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Garagen, Carports und Nebenanlagen“ errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO). Eine Errichtung von überdachten Stellplätzen / Carports entlang der Grundstücksgrenzen ist zulässig.
- 4.2 Davon abweichend sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung etc.) auch außerhalb der festgesetzten Bauflächen zulässig, sofern diese nicht im Vorgartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den straßenseitigen Baugrenzen situiert werden.
- 4.3 Garagen müssen zum öffentlichen Straßenraum hin bzw. gegenüber der bezogen auf die Zufahrt zugeordneten Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mind. 5,00 m (Aufstellfläche, Stauraum) aufweisen.
Offen gestaltete, überdachte Stellplätze bzw. Carports dürfen innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Garagen, Carports und Nebenanlagen“ auch einen geringeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.
- 4.4 Wohneinheiten bis zu einer maximalen Größe von 50 m² müssen einen, Wohneinheiten über 50 m² müssen zwei Stellplätze pro Wohneinheit aufweisen. Errichtete Garageneinstellplätze werden als Stellplätze angerechnet.

- 4.5 Bei Grenzgaragen darf der Dachüberstand zum Nachbargrundstück traufseitig maximal 30 cm inkl. Dachrinne und giebelseitig maximal 20 cm betragen.
Aneinandergebaute Garagen und Nebengebäude sind möglichst einheitlich zu gestalten. In Dachneigung und -eindeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe sind sie aneinander anzugleichen.
- 4.6 Die Wandhöhe von Garagen, überdachten Stellplätzen / Carports und Nebenanlagen darf traufseitig max. 3,00 m betragen, die Firsthöhe max. 5,50 m (Bezugshöhen: OK FFB EG und Dachhaut an Traufe bzw. First i.S.d. Verlängerung der Außenwand).
Bei Flachdächern ist die Firsthöhe mit der Trauf- / Wandhöhe bzw. max. 3,00 m gleichzusetzen. Bei Flachdächern mit Attika entspricht die Firsthöhe der Oberkante Attika.
- 4.7 Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind als Dachformen Satteldächer mit einer Dachneigung bis 45°, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung < 30°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 8 bis 18° und Flachdächer zulässig.
Die Dachneigung des Hauptgebäudes darf nicht überschritten werden.
Bei Garagen innerhalb einer Abschleppung des Hauptgebäudes muss deren Dachneigung diejenige des Hauptgebäudes aufweisen.
- 4.8 Garagen und Nebengebäude sind in ihrer Gesamtgestaltung grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abzustimmen, möglichst auch in Bezug auf Dachneigung und -eindeckung.
Als Dacheindeckung sind bei Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächern ausnahmslos Dachziegel oder Betondachsteine aus einheitlichen Materialien in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Pultdächer dürfen auch als Blechdach ausgeführt werden. Bei Flachdächern ist eine Dachbegrünung möglich.
- 4.9 Die Errichtung von Tiefgaragen ist unzulässig.
- 4.10 Offene Stellplätze dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden.
- 4.11 Stell(platz)flächen und Carports sowie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen auf Privatgrund sind mit sickerfähigem Belag auszubilden (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen).

§ 5 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- 5.1 Die maximale Gebäudebreite beträgt giebelseitig 11,0 m. Sämtliche Hauptgebäude sind grundsätzlich als rechteckige Baukörper mit dem First über die längere Hausseite zu errichten. Das Verhältnis von Länge zu Breite muss (Zeltdachformen ausgenommen) mindestens 1,2 zu 1 betragen.
- 5.2 Hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen wird auf Ziffer 2.2 verwiesen. Bei der Bauweise II und II + D ist kein „Kniestock“ definiert als Höhenmaß zwischen der OK FFB DG bis Schnittpunkt Außenwand mit Unterkante zulässig. Bei der Bauweise I + D darf der „Kniestock“ ein Höchstmaß von 1,20 m nicht überschreiten.
- 5.3 Bei Hauptgebäuden sind in den Baugebieten WA-1 und WA-2 ausnahmslos symmetrische Satteldächer, in den Baugebieten WA-3 zusätzlich auch Walm- und Zeltdachformen mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen zulässig.
- 5.4 Als Dacheindeckung sind ausnahmslos Dachziegel oder Betondachsteine aus einheitlichen Materialien in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Abweichend davon ist die Dacheindeckung mit Photovoltaik-Systemen bzw. -Modulen (sog. „Solarmodul-Dach“) möglich. Auch ist eine Dacheindeckung als Glasdach(konstruktion) auf bis zu 1/3 der Fläche je Dachseite zulässig.

- 5.5 Dachgauben sind als Dachaufbauten zulässig, wenn die Dachhaut eine Mindestneigung von 35 ° aufweist. Die Dacheindeckung ist adäquat der Dacheindeckung des Hauptdaches oder als Blechdach auszuführen.
- Dachgauben sind in ihrer Art / Form auf das Hauptgebäude abzustimmen. Die Verwendung von verschiedenen Gaubenarten auf einem Gebäude ist nicht zulässig.
 - Die Summe aller Gaubenbreiten je Dachseite darf 1/3 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten. Zulässig sind Einzelgauben bis zu einer Breite von max. 2,5 m je Gaube (Rohbauaußenmaß). Der Mindestabstand zwischen 2 Gauben beträgt 1,50 m.
 - Der First bzw. obere Abschluss der Gaube muss einen Mindestabstand von 1,0 m zum First des Gebäudekörpers aufweisen. Als Abstand zum Ortgang sind mindestens 2,00 m einzuhalten.
 - Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.6 Dachüberstände an Hauptgebäuden dürfen (ohne Dachrinne) an der Traufe max. 0,80 m und im Bereich des Ortganges max. 0,80 m betragen. Bezugs- bzw. Messpunkt stellen der Abstand des äußersten, durchgehenden Bauteiles der Dachhaut und die in der Horizontalen dazu gelegene Außenkante der Gebäudeaußenwand dar.
- 5.7 Anbauten (Längs- und Querbauten) sowie auch Quergiebel bzw. Stand- und Zwerchiegel sind so auszuführen, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Zudem sind diese in der Gesamtgestaltung mit dem Hauptgebäude abzustimmen. Die Dachneigung der Anbauten darf höchstens die Neigung des Daches des Hauptbaukörpers erreichen und deren Breite diejenige des Hauptgebäudekörpers nicht überschreiten.
- 5.8 Zur Außenwandgestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Farbanstrich und Holzverschalungen zulässig. Davon ausgenommen sind Gebäude in Holzbauweise. Grelle oder glänzende Farbgebungen sind unzulässig.

§ 6 GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE

- 6.1 Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
- Auf den als "private Grünflächen" festgesetzten Flächenabschnitten ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Ausgenommen davon sind sockellose Einfriedungen.
- 6.2 Für alle Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiell natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden. Bezüglich der zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen wird auf die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verwiesen.
- 6.3 Auf den öffentlichen Grünflächen und den Begleitgrün- / -nebenflächen entlang der Erschließungsstraßen besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze (1. und 2. Wuchsordnung).
- 6.4 Auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- und Ortsrandeingrünung“ sind pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (mind. 2. Wuchsordnung) oder Obstbaum und vier heimische Sträucher innerhalb der dargestellten, 5 m breiten Grünfläche zu pflanzen. Zudem besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung auf diesen Flächen eingetragenen Gehölze (mind. 2. Wuchsordnung). Deren Anzahl kann allerdings von der m²-bezogenen Festsetzung abgezogen werden.

- 6.5 Auf Privatgrundstücken ist pro 400 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens 1 ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (mind. 2. Wuchsordnung) oder Obstbaum zu pflanzen. Für die in der Planzeichnung auf den privaten Grundstücksflächen eingetragenen, straßenraumwirksamen Gehölze besteht eine Pflanzbindung. Deren Anzahl kann allerdings von der m²-bezogenen Festsetzung abgezogen werden.
- 6.6 Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist in geringem Umfang (bis zu ca. 3,0 m) veränderlich.
- 6.7 Der Abstand der Pflanzung (gemessen an der Stammmitte) zu den Fahrbahnkanten gegebenenfalls angrenzender Straßen- bzw. Wegflächen hat mindestens 3,0 m sowie zu Nachbargrundstücken mindestens 2,0 m zu betragen.
- 6.8 Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artgleich oder -ähnlich nachzupflanzen.
- 6.9 Die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

§ 7 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- 7.1 Als Ergebnis der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird zur Kompensation der mit Realisierung des Planungsvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von 5.595 m² (18.650 m² x 0,30) ermittelt bzw. festgesetzt.
Auf die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im entsprechenden Abschnitt der Begründung wird verwiesen.
- 7.2 Der naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf wird vollständig außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht und einer Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 1005 der Gemarkung Attenhausen (anrechenbare Gesamtflächengröße ca. 2,25 ha) zugeordnet bzw. auf dieser festgesetzt.
- 7.3 Die Herstellung der festgesetzten gebietsexternen Ausgleichsflächen hat innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erfolgen.

§ 8 EINFRIEDUNGEN

- 8.1 Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,20 m über natürlichem Gelände bzw. OK Erschließungsstraße oder Gehwegfläche nicht überschreiten und sind ohne Sockel auszuführen. Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante vorzusehen. Hecken dürfen eine max. Höhe von 2,00 m aufweisen.
- 8.2 Die Einfriedungen sind in ihrer Ausführung / Gestaltung (Material und Farbe) möglichst auf die Gebäude des zugehörigen Grundstückes und der Nachbargrundstücke abzustimmen. Eingangstüren und Einfahrtstore sind in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen.
- 8.3 Die Verwendung von Maschendrahtzäunen ist nur zwischen den Grenzen von Privatgrundstücken sowie gegenüber der freien Landschaft nach Richtung Süden und Westen zulässig.

§ 9 SICHTFELDER

- 9.1 Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder sind von jeder Art Sichtbehinderung wie Einfriedungen, Bepflanzung und Aufschüttungen freizuhalten, die sich über 0,90 m – gemessen ab Fahrbahnachse – erhebt.

§ 10 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN - AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

- 10.1 Geländeänderungen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten. Aufschüttungen sind lediglich im Bereich des Hauptgebäudes bis max. zur OK FFB EG zulässig.
- 10.2 Abgrabungen zur Freilegung einzelner Kellerfenster sind zulässig.
- 10.3 Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

§ 11 DENKMALSCHUTZ

- 11.1 Aufgrund der Lage in Nachbarschaft zum Bodendenkmal Nr. D-7-7928-0061 „frühmittelalterliches Reihengräberfeld von Sontheim“ ist beim Bau bzw. im Rahmen der erforderlichen Erdarbeiten für dieverkehrliche Erschließung des Plangebietes zwingend über die Gesamtdauer der bodenverändernden Maßnahmen hinweg - bei sämtlichen flächigen Bodenaufschlüssen / Bodenveränderungen / Erdarbeiten bzw. Bodeneingriffen aller Art - eine qualifizierte Fachperson der Bodendenkmalpflege hinzuzuziehen (zuständiger Kreisheimatpfleger oder sonst. Fachperson für Bodendenkmalpflege).
- 11.1.1 Sollte dabei kein Hinweis auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern zu Tage treten, ist auf den einzelnen Baugrundstücken auch keine Erfordernis für eine adäquate Vorgehensweise gegeben.
- 11.2 Für die Durchführung der unter Ziffer 11.1 genannten Maßnahme sowie für Baumaßnahmen aller Art, die in Zusammenhang mit flächigen Bodeneingriffen stehen, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu zu beantragen.

§ 12 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

- 12.1 Das gesamte innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser sowie das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern.
- 12.2 Die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) ist unzulässig. Im Zufahrtbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

§ 12 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

- 12.1 Die oberirdische Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen ist nur zulässig, sofern eine unterirdische Führung nicht möglich ist.

1. DENKMALSCHUTZ

Das Planungsgebiet grenzt an das frühmittelalterliche Reihengräberfeld von Sontheim an (Denkmalliste Nr. D-7-7928-0061). Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich gem. Mitteilung des BLfD um eine denkmalrechtlich Verdachtsfläche nach Art. 7 DSchG. Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Deren ungestörter Erhalt besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) Priorität (bezüglich weiterer Ausführungen wird auf Ziffer 4 der Begründung Unterpunkt „Denkmalschutz“ verwiesen).

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Durchführung von Maßnahmen im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes bzw. für Bodeneingriffe aller Art im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu zu beantragen ist.

Allgemeine Hinweise zum Bodendenkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen muss grundsätzlich damit gerechnet werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen werden kann. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler und / oder archäologische Funde zu Tage kommen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten unverzüglich zu benachrichtigen. Beim Auffinden von Denkmälern sind diese nach Art. 7 DSchG geschützt und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

Zur Anzeige verpflichtet sind 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. Gemäß Art. 8 Abs.2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort 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.

2. NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG

Niederschlagswasser ist grundsätzlich zur Erhaltung der Grundwasserneubildung so weit als möglich dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt.

Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind prüffähige Planunterlagen mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim LRA Unterallgäu einzureichen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

Das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwas-

ser“, das DWA Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Rückhaltebecken“ und das DWA Merkblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“, sind zu beachten.

Das verschmutzte Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung und Waschmaschine zu nutzen und dafür in entsprechend geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln. Die Errichtung von derartigen Anlagen sind dem Landratsamt des Landkreises Unterallgäu und dem Wasserversorger zu melden (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs 2 AVBWasserV).

3. BODENSCHUTZ

Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig. Aufschüttungen sind lediglich im Bereich des Hauptgebäudes bis max. zur OK FFB EG zulässig oder wenn sie aus sicherheitstechnischen Gründen oder für die Gestaltung eines naturnahen und artgerechten Lebensraumes erforderlich sind. Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden. Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

Alllasten bzw. Alllastenverdachtsstandorte sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Infolge der räumlichen Lage des Planungsgebietes am südwestlichen Ortsrandbereich bzw. in Ortsrandlage sowie der Bestands- und Nutzungssituation der im Westen und Süden angrenzenden Flächen ist im gesamten PG mit Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft zu rechnen (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten – insbesondere während der Erntezeiten).

Diese sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

5. BRANDSCHUTZ

Auf die Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen der Art. 12 sowie 24 bis 30 BayBO wird hingewiesen. Die Vorkehrungen des Brandschutzes sind übergeordnet zu zwingend beachten.

Bei Baueingabeplänen ist mindestens die Einhaltung nachfolgender Bestimmungen und Vorschriften zu berücksichtigen:

- Löschwasser-Bereitstellung nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405.

- Einhaltung des Hydrantenabstandes nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und max. 120 m liegen.
- Empfehlung zur Installation von Überflurhydranten nach DIN 3222. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind diese zu beschildern.
- Berücksichtigung entsprechend erforderlicher Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (DIN 14090) und deren entsprechende Kennzeichnung.
- Sicherstellung einer Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen (wenn durch einzelne Nutzungseinheiten die allgemein errechnete, bereit gestellte Löschwassermenge überschritten wird).

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEHÖLZEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen möglichst Gehölze gemäß Pflanzvorschlag verwendet werden. Unästhetische und unzweckmäßige Flächenpflanzungen mit Contoneaster spec. dgl. sind nicht zulässig. Es ist ausnahmslos autochthones Pflanzgut zu verwenden. Bei der Anpflanzung kann bzw. sollte vorrangig auf die nachfolgende Auflistung mit der nebenstehenden Mindestpflanzqualität zurückgegriffen werden:

Pflanzliste

Bäume I. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm bzw.

Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0m

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Fagus sylvatica (Rot-Buche)

Quercus petraea (Trauben-Eiche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Tilia cordata (Winter-Linde)

Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Bäume II. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm bzw.

Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0m

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Betula pendula (Sand-Birke)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Juglans regia (Walnuss)

Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Prunus padus (Trauben-Kirsche)

Sorbus aria (Mehlbeere)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Obstbäume / -gehölze:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm

Malus sylvestris (Wild-Apfel)

Pyrus communis (Wild-Birne)
sowie weitere heimische Obstbäume / -gehölze

Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:

Mindestqualität: Sträucher: vStr. 60-100 (ohne Ballen)

Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)

Cornus mas (Kornelkirsche)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Corylus avellana (Haselnuss)

Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)

Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)

Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)

Prunus spinosa (Schlehe)

Rhamnus cartharticus (Echter Kreuzdorn)

Rhamnus frangula (Faulbaum)

Rosa canina (Hunds-Rose)

Rosa glauca (Hecht-Rose)

Rosa pimpinellifolia (Bibernell-Rose)

Rosa spec. (heimische Rosen-Arten)

Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)

Rubus fruticosus (Brombeere)

Rubus idaeus (Himbeere)

Salix caprea (Sal-Weide)

Salix purpurea (Purpur-Weide)

Salix spec. (heimische Weiden-Arten)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

7. VERMESSUNGSZEICHEN

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährdet, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat. Die Gemeinde ist deshalb verpflichtet, rechtzeitig vor der Inangriffnahme der Baumaßnahmen einen Antrag auf Sicherung der Vermessungszeichen beim Vermessungsamt in Memmingen zu stellen.

8. ABFALLVERMEIDUNG, -VERWERTUNG UND -ENTSORGUNG

Jeder der die öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtungen nutzt, hat die Menge der anfallenden Abfälle und deren Schadstoffgehalt geringstmöglich zu halten. Regelmäßig oder in größeren Mengen anfallende Wertstoffe sind getrennt zu sammeln und der Wiederverwertung zuzuführen.

Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll

Es wird darauf hingewiesen, dass Müllbehältnisse, Grüngut und Sperrmüll ausnahmslos an bzw. entlang der Haupteerschließungsschleife / -straße zur Abholung bereitzustellen sind (in Fahrtrichtung rechts; Seitenladertechnik). Im Falle der Grundstücke im Bereich entlang der Westgrenze des Plangebietes sind dementsprechend die Müllbehältnisse, Grüngut und Sperrmüll im jeweiligen Einmündungsbereich der Erschließungsstiche zur Haupteerschließungsschleife / -straße bereitzustellen.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Sontheim sind einzuhalten.

Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Sontheim

Mindelheim, den 23.10.2013


Peter Kern, Architekt

kern.
architekten

Maximilianstraße 41
87719 Mindelheim
Tel.: 08261/73189-0
Fax: 08261/73189-20



Gemeinde:

Sontheim, den 23.10.2013


Bürgermeister German Fries



Hauptstraße 41
87776 Sontheim
Tel.: 08336/8021-0
Fax: 08336/9526

