

Rechtsverbindliche Fassung

Bekannt gemacht am 23.12.09

Mindelheim, 14.01.10

### 1.3 Textteil

In der Fassung vom 21.09.2009

#### A Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58)

**Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588)

**Gemeindeordnung** für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020 -1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.04.2007 (GVBl S. 271)

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.05.2007 (BGBl I S. 666)

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl S. 2)

#### Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Sontheim, Landkreis Unterallgäu, beschließt aufgrund von § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 BauGB, des Art. 81 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern den Bebauungsplan „Talfeld“, bestehend aus der Planzeichnung und einem Textteil jeweils in der Fassung vom 30.11.2009 am 30.11.2009 als Satzung.

#### Bestandteile der Satzung

Der Textteil des Bebauungsplanes „Talfeld“ in der Fassung vom 30.11.2009 besteht aus insgesamt 39 Seiten und bildet zusammen mit dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 30.11.2009 eine Einheit.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Talfeld“ gelten zusätzlich die Örtlichen Bauvorschriften, welche Bestandteil der Satzung sind.

in Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt

## B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

### 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB,

Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Speditionen, Busbetriebe, schrottlagernde- oder schrottverarbeitende- sowie sonstige Abfallbeseitigungsbetriebe, Campingwagen-Abstellplätze, Tankstellen, Vergnügungstätten und abwasserintensive Betriebe werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen im Gewerbegebiet in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keiner zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftigen möglichen hinzukommenden Gewerbegebieten führt. Es ist deshalb bei einem Bauantrag für eine Wohnung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz genannten Immissionsrichtwerte nachweist.

In den nachfolgend aufgeführten Flächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten:

Tabelle: Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/qm

Fläche (ohne Pflanzflächen)	$L_{EK}$ tagsüber / nachts
<b>GE 1 / GE 2</b>	<b>60 / 45</b>

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  einschließlich der jeweiligen Zusatzkontingente nicht überschreiten. Dazu ist beim Antrag auf Genehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente  $L_{IK}$  nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten  $L_{EK}$  einschließlich der jeweiligen Zusatzkontingente für die jeweiligen Teilflächen ergeben, eingehalten werden. Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_r$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent  $L_{IK}$  nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12 ist zu be-

achten. Eine Befreiung oder die Ansetzung davon abweichender Emissionskontingente  $L_{EK}$  oder Immissionskontingente  $L_{IK}$  ist im Einzelfall in Absprache mit der Genehmigungsbehörde möglich.

## 2.0 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

### § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Traufhöhe und der Firsthöhe.

Innerhalb der mit GE 1 gekennzeichneten Flächen dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

Grundflächenzahl: 0,8

OK FFB: max. 0,43 m über Straßenniveau

Traufhöhe: max. 7,5 m über OK FFB

Firsthöhe: max. 11,00 m über OK FFB

Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Oberkante des Fertigfußbodens ist das Straßenniveau, welches aus dem Mittel der Höhe über NHN der Planstraße A bestimmt ist. Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens ist auf maximal 43 cm über Höhe des Straßenniveaus bestimmt.

Die Traufhöhe wird definiert als das Maß zwischen Oberkante Fertigfußboden (FFB) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Firsthöhe wird definiert als das Maß zwischen Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses und der Oberkante des Firstes.

Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO.

§ 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO findet keine Anwendung, d.h. eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

ist nicht zulässig.

Wasserdurchlässig befestigte Flächen (z.B. Schotterrassen, Rasenfugenpflaster o.ä.) werden dabei nicht mit auf die Grundfläche angerechnet.

Innerhalb der mit GE 2 gekennzeichneten Flächen dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

Grundflächenzahl: 0,8

OK FFB: max. 0,43 m über Straßenniveau

Traufhöhe: max. 7,5 m über OK FFB

Firsthöhe: max. 9,00 m über OK FFB

Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Oberkante des Fertigfußbodens ist das Straßenniveau, welches aus dem Mittel der Höhe über NHN der Planstraße A bestimmt ist. Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens ist auf maximal 43 cm über Höhe des Straßenniveaus bestimmt.

Die Traufhöhe wird definiert als das Maß zwischen Oberkante Fertigfußboden (FFB) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Firsthöhe wird definiert als das Maß zwischen Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses und der Oberkante des Firstes.

Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO.

§ 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO findet keine Anwendung, d.h. eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

ist nicht zulässig.

Wasserdurchlässig befestigte Flächen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster o.ä.) werden dabei nicht mit auf die Grundfläche angerechnet.

### **3.0 BAUWEISE**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Innerhalb des Gewerbegebiets gilt die offene Bauweise. Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand.

### **4.0 ÜBERBAUBARE- UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

siehe Planeintrag

## **5.0 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE**

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 BauNVO

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bauräume (Baugrenzen) und innerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.

Garagen und Carports müssen im Bereich der am Straßenraum zugewandten Fassade ohne Versatz errichtet werden.

## **6.0 NEBENANLAGEN**

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Geräteräume und Gartenhäuser bis zu 10 qm Grundfläche dürfen auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Garagen und Carports errichtet werden.

## **7.0 VERKEHRSFLÄCHEN**

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Siehe Planeintrag

## **8.0 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

8.1 Zweckbestimmung Ausgleichsfläche (siehe Planeintrag)

8.2 Zweckbestimmung Grundstückseingrünung (siehe Planeintrag)

## **9.0 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

### Freiflächengestaltung

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht als Wege- und Stellplatzflächen sowie Terrassen benötigt werden, zu begrünen. Der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das Notwendige zu begrenzen. Zufahrten, Zugänge und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster) herzustellen, eine komplette Versiegelung z.B. in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.

### Private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Grundstückseingrünung“

Das Gewerbegebiet ist umfassend einzugrünen. Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Grundstückseingrünung“ dürfen nicht versiegelt, nicht befahren und nicht als Lagerflächen oder als

Stellplatzflächen genutzt werden. Für die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grundstückseingrünung“ bestehen Pflanzgebote. Es sind möglichst Gehölze der beiliegenden Pflanzliste zu verwenden. Dabei ist die beschriebene Qualität und Quantität zu beachten. Für alle Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich autochtones Pflanzgut zu verwenden. Auf unästhetische und unzweckmäßige Flächenpflanzungen mit *Contoneaster spec. dgl.* ist ausnahmslos zu verzichten. Zusätzlich zur Ausgleichsfläche ist ein uferbegleitender Gehölzsaum entlang der Östlichen Günst anzulegen.

Der Mindestabstand von Bäumen zur bestehenden Gleisachse beträgt 15 m. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Die Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt) ständig zu gewährleisten.

#### Private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“

Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft sind innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Als Ausgleichsflächen festgesetzt sind das Flurstück Nr. 518/2, Gemarkung Sontheim und Teilflächen der Flurstücke 519/2, 174/2 sowie 174/3. Eine extensive Streuobstwiese ist anzulegen. Die entsprechenden Maßnahmen zur Pflege sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Es sind regionstypische Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen und durch entsprechende Schnitte fachgerecht zu erziehen, zu pflegen und zu erhalten. Zudem ist ein uferbegleitender Gehölzsaum entlang der östlichen Günst anzulegen. Der Mindeststammumfang bei Setzung muss 10-12 cm betragen. Die bestehende Wiese ist von ihrer jetzigen Nutzung als intensiv genutztes Grünland hin zu extensiv genutztem Grünland zu entwickeln.

Veränderungen der Höhenlage sind innerhalb der als „Ausgleichsflächen“ gekennzeichneten Bereiche unzulässig.

Die festgesetzten Maßnahmen haben spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen, spätestens jedoch nach zwei Pflanzperioden.

Genauere Ausführungen sind dem Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB zu entnehmen.

#### Regenwasserversickerung

Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist zur Verringerung des Wasserabflusses und zur Anreicherung des Grundwassers auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Es besteht darüber hinaus die Möglichkeit, das anfallende Oberflächenwasser der Baugrundstücke einschließlich des anfallenden Wassers von Dachflächen in den Vorfluter einzuleiten. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter darf jedoch nur erfolgen, sofern eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist. Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstiges Abwasser dürfen nicht auf Bahngrund geleitet / versickert werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.

Bei Verwendung von Sickerschächten muss die Schachtsohle bis in die versickerungsfähigen Boden-

schichten geführt werden.

## **10.0 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

### Aktive Schallschutzmaßnahmen

An den Baukörpern der geplanten Gebäude, an denen Fassaden mit einer Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 für die Tagzeit ausgewiesen sind, sind die Wohn- und Aufenthaltsräume an die Fassadenseiten zu orientieren, an denen keine Überschreitung der Orientierungswerte vorliegt.

An den Baukörpern der geplanten Gebäude, an denen Fassaden mit einer Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 in der Nachtzeit ausgewiesen sind, sind die Schlafräume an die Fassadenseiten zu orientieren, an denen keine Überschreitung der Orientierungswerte vorliegt. Als Schlafräume gelten auch Kinderzimmer.

### Passive Schallschutzmaßnahmen

Wo eine Orientierung nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall realisierbar ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzvorbauten, Schallschutzfenster) vorzusehen, deren Wirksamkeit bzw. Dimensionierung im Baugenehmigungsfreistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahren entsprechend der DIN 4109/11.89 „Schallschutz im Hochbau“ nachzuweisen ist. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen. Ein Verzicht auf ein schalltechnisches Gutachten ist nur im Einvernehmen mit der Immissionsschutzbehörde möglich.

Um beim Einbau von Schallschutzfenstern eine Belüftbarkeit der Räume zu gewährleisten, können öffentbare Fenster an Fassadenseiten ohne Überschreitung der Orientierungswerte vorgesehen werden. Ist dies nicht möglich, so sind mechanische Belüftungseinrichtungen (z.B. Schalldämmlüfter) vorzusehen.

Werden Schallschutzvorbauten (Wintergärten, verglaste Balkone) vorgesehen, so ist sicherzustellen, dass diese nicht als Aufenthalts- bzw. Schlafräume genutzt werden können. Eine Nutzung dieser Vorbauten als Aufenthaltsräume im Sinne von Art. 45 BayBO ist jedoch an solchen Fassaden möglich, an denen nur der Orientierungswert für den Nachtzeitraum überschritten ist.

## **11.0 PFLANZGEBOTE**

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

Es bestehen Pflanzgebote auf den durch Planzeichen festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Laubbäumen. Bei diesen Pflanzungen sind Abweichungen bis zu 5 m von den festgesetzten Baumstandorten zulässig.

Die zu pflanzenden Bäume müssen von heimischen Arten sein und fachgerecht gepflegt und dauerhaft erhalten werden.

**12.0 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH IM SINNE DES § 1a Abs. 3 BAUGB**  
§ 9 Abs. 1a BauGB

siehe Planeintrag

**13.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**  
§ 9 Abs.6 BAUGB

13.1 Eisenbahnbetriebsgelände

Das vorhandene Eisenbahnbetriebsgelände der Deutschen Bahn AG wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Soweit Flächen als vorgesehene Bahnanlagen gekennzeichnet sind, handelt es sich nicht um eine verbindliche Festsetzung, sondern um eine unverbindliche Vormerkung.