



**Gemeinde Sontheim
Landkreis Unterallgäu**

BEBAUUNGSPLAN „STEIGFELD 2“

ENDFASSUNG
mit Stand vom 22.04.2020

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS:

- 1. Planzeichnung / Festsetzung durch Planzeichen (M 1:1000)**
mit Verfahrensvermerken
- 2. Textteil** mit
 - I. Präambel
 - II. Satzung (Festsetzungen durch Text)
 - III. Begründung

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Sontheim

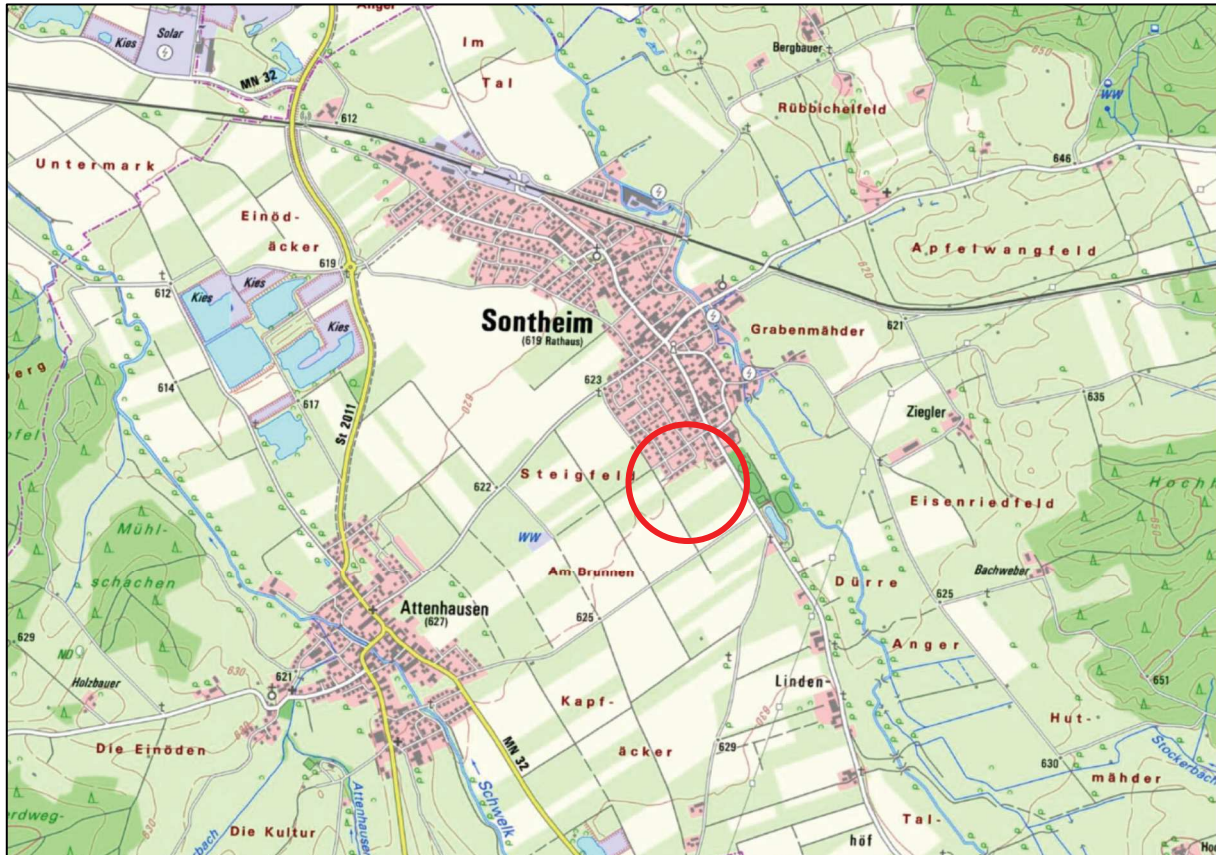
eberle.PLAN

Martin Eberle, Dipl.-Ing. Univ.

Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

Frundsbergstraße 18, 87719 Mindelheim

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Maßstab)



© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Textteil

I. Präambel

1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737).
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440).
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34).

2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Sontheim, Landkreis Unterallgäu, beschließt mit Sitzung vom 22.04.2020 aufgrund von **§§ 2, 8, 9, 10, 13, 13a und 13b** des **Baugesetzbuches (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) den vorliegenden

Bebauungsplan „Steigfeld 2“,

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 22.04.2020 als Satzung.

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

Gleichzeitig wird damit der mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerte Teilbereich des Bebauungsplans „Steigfeld“ in der Fassung vom 21.10.2013 durch die geänderten Festsetzungen ergänzt bzw. fortgeschrieben.

Hinweise:

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB wird der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden 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.

Der Bebauungsplan wurde gemäß §§ 13b i.V.m. 13a und 13 BauGB im "beschleunigten Verfahren" aufgestellt. Gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 und 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

GEMEINDE SONTHEIM

Sontheim, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Alfred Gänsdorfer



II. Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

- 1.1 Den Bebauungsplan als Satzung bildet die beigelegte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit schwarzen Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom 22.04.2020. Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 481/4 (TF = Teilfläche), 483, 484/4 (TF), 484/5 (TF), 484/6 (TF), 484/7 (TF), 484/8 (TF), 484/9 (TF), 484/10 (TF), 484/11 (TF) und 485/13 (TF), jeweils der Gemarkung Sontheim.
- 1.2.1 Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Die in der Planzeichnung als WA bzw. WA-1 und WA-2 gekennzeichneten Baugebiete werden gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.
- 2.2 In allen Baugebieten sind die gem. § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO zulässigen „Schank- und Speisewirtschaften“ sowie „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke“ gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 2.3 Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und die Höchstmaße für die Geschossflächenzahlen (GFZ) als auch durch die Angaben und Werte für die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse (II und I+D) sowie für die First- und Wandhöhen (FH bzw. WH) als Höchstmaß bestimmt.
- 3.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- 3.3 Als Höchstmaß gilt für die traufseitige Wandhöhe (WH) des Hauptgebäudes bei einer Bebauung mit einem Vollgeschoss unter dem Dachraum und dem Dachraum als mögliches Vollgeschoss (Bauform „I“ und „I+D“) eine Höhe von 3,90 m sowie bei einer Bebauung von zwei Geschossen unter dem Dachraum (Bauform „II“) eine Höhe von maximal 5,80 m. Die Firsthöhe (FH) darf 10,0 m nicht überschreiten.

- 3.4 Die zulässige Wandhöhe (WH; als Höchstmaß) des Hauptgebäudes wird definiert als das Maß zwischen der Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschosses (EG) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut bzw. des Dachsparrens. Die max. zulässige Firsthöhe (FH) wird definiert als das Maß zwischen der OK FFB EG bis zur OK der Dachhaut am First.
- 3.4.1 Höhenlage der Gebäude / Sockelhöhe: Die OK FFB EG darf max. 0,30 m über OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Bezugs- bzw. Messpunkte stellen die Höhendifferenz zwischen der OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der zugeordneten Erschließungsstraße in der jeweils kürzesten Entfernung zur Fassadenmitte und der OK FFB des Erdgeschosses dar. Die Höhenlage der OK FFB EG ist im Bauantrag mit Angabe der NN-Höhe anzugeben.
- Hinweis: Den Bauantragsunterlagen bzw. den im Genehmigungsverfahren vorzulegenden Unterlagen sind Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind insbesondere das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes / der Gebäude darzustellen.
- 3.5 Die Anzahl der Wohneinheiten wird aus städtebaulichen Gründen begrenzt. Die Einzelhäuser dürfen maximal 2 Wohneinheiten aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

§ 4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 4.1 Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- 4.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgelegt. Es gelten die Regelungen zu Abstandsflächen / Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO.
- 4.3 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 5 GARAGEN & STELLPLÄTZE SOWIE NEBENANLAGEN & -GEBÄUDE

- 5.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und -gebäude 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, Nebenanlagen und -gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports)“ errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO).
- 5.2 Abweichend von Ziffer 5.1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung etc.) im Bauland auch außerhalb der festgesetzten Baufenster und Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen zulässig, sofern diese nicht im Vorgartenbereich, definiert als 3,0 m-Mindestabstand gegenüber der Straßenbegrenzungslinie situiert werden.
- 5.3 Vor Garagen muss zum öffentlichen Straßenraum ein Abstand (Aufstellfläche / Stauraum) von mindestens 5,0 m eingehalten werden.
- 5.3.1 Offen gestaltete, überdachte Stellplätze bzw. Carports dürfen innerhalb der Baufenster und der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Garagen, Nebenanlagen und -gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports)“ auch einen geringeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

- 5.4 Die Wandhöhe (WH) von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen darf traufseitig max. 3,0 m betragen, die Firsthöhe (FH) max. 5,50 m (Bezugshöhen: Oberkanten FFB EG und Dachhaut an Traufe i.S.d. Verlängerung der Außenwand bzw. am First; bzgl. der Höhenlage / Sockelhöhe s. Ziffer 3.4.1).
Bei Flachdächern ist die Firsthöhe mit der Trauf- / Wandhöhe bzw. max. 3,0 m gleichzusetzen. Bei Flachdächern mit Attika entspricht die Firsthöhe der Oberkante Attika.
- 5.5 Aneinandergebaute Garagen und Nebengebäude sind möglichst einheitlich zu gestalten. In Dachneigung und -eindeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe sind sie aneinander anzugleichen.
- 5.6 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.
- 5.7 Die Errichtung von Tiefgaragen ist unzulässig.

§ 6 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- 6.1 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.
Versprünge in der Fassade, Erker und dergleichen sind zulässig.
- 6.1.1 Das Höchstmaß für die zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) beträgt 11 m.
- 6.1.2 Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen gelten verbindlich für die Hauptgebäude. Die Längsachse der Hauptgebäudekörper ist parallel zur festgelegten Firstrichtung anzuordnen.
- 6.2 Bei der Bauform / baulichen Nutzung mit „II“ ist ein „Kniestock“ definiert als Höhenmaß zwischen der OK FFB DG bis Schnittpunkt Außenwand mit Unterkante unzulässig.
Bei der Bauform / baulichen Nutzung „I“ und „I + D“ darf der „Kniestock“ ein entsprechendes Höchstmaß von 1,20 m nicht überschreiten.
- 6.3 Es sind nur symmetrische, gleichgeneigte Satteldachformen mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen zulässig.
(Negative) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.3.1 Im Baugebiet WA-1 sind zusätzlich auch Walm- und Zeltdachformen mit den entsprechend eingetragenen Dachneigungen zulässig.
- 6.3.2 Abweichend von den Ziffern 6.3 und 6.3.1 sind für Garagen, Nebenanlagen / -gebäude und überdachte Stellplätze (Carports) auch Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen (bis 12° Dachneigung) zulässig.
- 6.3.3 Die Dachneigung von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.4 Als Dacheindeckung sind ausnahmslos Dachziegel oder Betondachsteine aus einheitlichen Materialien in roten bis (rot)braunen und grauen Farbtönen zulässig.
Glänzende und reflektierende Oberflächen (z.B. glasierte engobierte Dachziegel) werden ausdrücklich ausgeschlossen.
- 6.4.1 Abweichend von Ziffer 6.4 ist eine Dacheindeckung mit Photovoltaik-Systemen bzw. -Modulen (sog. „Solarmodul-Dach“) zulässig. Auch ist bei Hauptgebäuden eine Dacheindeckung als Glasdach(konstruktion) auf bis zu 1/3 der Fläche je Dachseite zulässig.

- 6.4.2 Bei der Bedachung von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) sind bei einer Ausführung als Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen gem. Ziffer 6.3.2 zudem auch andere Materialien als Dacheindeckung zulässig (insbesondere Ausführung als Blechdach). Die Verwendung von hellen, sich spiegelnden und glänzenden Materialien ist unzulässig. Dachbegrünungen sind zulässig und planerisch ausdrücklich erwünscht. Für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten und Terrassenüberdachungen etc. sind auch Dacheindeckungen aus Glas und / oder Metall zulässig.
- 6.4.3 Die Errichtung von Terrassen auf baulichen Anlagen ist unzulässig.
- Hinweis: Anbauten, Garagen, Nebenanlagen / -gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports) sollen in ihrer Gesamtgestaltung grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abgestimmt werden, möglichst auch in Bezug auf Dacheindeckung und -neigung.
- 6.5 Dachüberstände an Hauptgebäuden dürfen (ohne Dachrinne) an der Traufe sowie im Bereich des Ortanges 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.
- 6.6 Bei Hauptgebäuden sind Dachgauben als Dachaufbauten zulässig, wenn die Dachhaut eine Mindestneigung von 35° aufweist. Die Dacheindeckung ist adäquat der Dacheindeckung des Hauptdaches oder als Blechdach auszuführen.
- 6.6.1 Dachgauben sind in ihrer Art / Form auf das Hauptgebäude abzustimmen. Die Verwendung von verschiedenen Gaubenarten auf einem Gebäude ist nicht zulässig.
- 6.6.2 Zulässig sind Einzelgauben bis zu einer Breite von max. 2,50 m je Gaube (Rohbauaußenmaß). Als Abstand zum Ortgang sind mindestens 2,0 m einzuhalten.
- 6.7 Der First bzw. obere Abschluss von Gauben sowie außenwandbündige Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebeln (ungleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper bzw. gleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper) muss mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudekörpers liegen. Sonstige Anbauten (Längs- / Querbauten) können auch höhengleich mit dem First des Hauptgebäudekörpers erfolgen.
- 6.7.1 Deren Dachneigung darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.7.2 Außenwandbündige Dachaufbauten (Zwerch- und Standgiebel) dürfen (jeweils gemessen an den Außenwänden) bezogen auf ihre Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zum Ortgang aufweisen.
Je Gebäudeseite ist nur ein außenwandbündiger Dachaufbau zulässig. Ziffer 11.1 gilt übergeordnet.
- 6.7.3 Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten je Dachseite darf 1/3 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand zwischen 2 Dachaufbauten beträgt 1,50 m.
- 6.7.4 Die Breite von Quer- / Wiederkehrbauten darf (jeweils gemessen an den Außenwänden) höchstens 50 % der Länge des Hauptgebäudes betragen.
Je Gebäudeseite ist nur ein Quer- / Wiederkehrbau zulässig. Ziffer 11.1 gilt übergeordnet.
Die Breite von Längsbauten /-anbauten darf die Breite des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- Hinweis: Anbauten (Längs- und Querbauten) sowie auch Quergiebel bzw. Stand- und Zwerchgiebel sind so auszuführen, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Zudem sind diese in der Gesamtgestaltung mit dem Hauptgebäude abzustimmen.
- 6.8 Zur Außenwandgestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Farbanstrich und Holzverschalungen zulässig. Davon ausgenommen sind Gebäude in Holzbauweise. Grelle oder glänzende Farbgebungen sowie sich spiegelnde Oberflächen (Glas als Baustoff bleibt davon ausdrücklich unberührt) sind unzulässig.

- 6.9 Antennen, Schornsteine und Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Windräder) dürfen die Firsthöhe des Hauptgebäudes um nicht mehr als 2,0 m überragen.
- 6.9.1 Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind nur in und auf Dachflächen sowie nur in paralleler und möglichst bündiger Anordnung zur Dachhaut zulässig. Von First, Traufe und Ortgang ist jeweils ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

§ 7 GRÜNORDNUNG / FREIFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE

- 7.1 Der Anteil der Bodenversiegelung sowie Flächen-Überbauungen und -Überformungen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
- 7.2 Stell(platz)flächen und Carports sowie Zufahrtbereiche bzw. Wege- und Hofflächen auf Privatgrund sind mit sickerfähigem Belag (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster) auszubilden.
- 7.3 Auf den Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung“ ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Abweichend davon ist die Errichtung sockelloser Einfriedungen zulässig.
Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.
- 7.4 Sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der Grünflächen auf Privatgrund gem. Ziffer 7.3 als auch für alle sonstigen im Plangebiet festgesetzten Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.
- 7.4.1 Die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen sind der Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" zu entnehmen.
- 7.4.2 Auf den unter Ziffer 7.3 genannten Flächen sowie für die darin festgesetzten Pflanzungen ist die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt.
- 7.5 Auf den Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung“ besteht innerhalb der festgesetzten Flächenumgrenzung „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine Pflanzbindung zur Anlage von Strauch-Gehölzstrukturen aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich).
- 7.5.1 Innerhalb der unterschiedlich breiten Abschnitte der Flächenumgrenzungen ist bezogen auf die jeweilige Einzelgrundstücksfläche die Umsetzung nachfolgender Pflanzmaßnahmen festgelegt bzw. sind folgende Pflanzbindungen festgesetzt:
- in den Abschnitten mit einer Breite von 3,0 m: Pflanzung einer mind. 1-reihigen Strauchgehölzstruktur auf mindestens 2/3 der Gesamtlänge der Grünfläche. Der Grenzabstand für Baum- / Gehölzpflanzungen wird hierbei zu öffentlichen Grünflächen auf 1,0 m verkürzt (Pflanzungen auf dem angrenzenden öffentlichen Grund sind allerdings ebenfalls gemessen an der Pflanzenmitte bis auf 1,0 m zur privaten Grundstücksgrenze zulässig). Als Pflanzabstand wird ein Maß von 1,30 m festgelegt. Die Sträucher sind in Gruppen von 2-4 Stück je Art zu pflanzen. Auf Ziffer 7.4.1 wird verwiesen;
 - in den Abschnitten mit einer Breite von 5,0 m: Pflanzung einer mind. 2-reihigen Strauchgehölzstruktur auf mindestens 2/3 der Gesamtlänge der Grünfläche. Als Pflanzabstand wird ein Maß von max. 1,50 m x 1,50 m, versetzt auf Lücke, festgelegt. Die Sträucher sind in Gruppen von 3 – 5 Stück je Art zu pflanzen. Auf Ziffer 7.4.1 wird verwiesen.

- 7.5.2 Die Heckenstrukturen sind als freiwachsende Hecken auszubilden. Formschnitthecken sind nicht zulässig.
- 7.6 Für die Öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung "Naherholung / Strukturvernetzung" gilt:
- 7.6.1 Die Flächen sind grundsätzlich als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
- 7.6.2 Die Errichtung von baulichen Anlagen wie z.B. von Wegeflächen, Sitzgruppen / -bänken mit vorgelagerten Zugangsbereichen, Beschilderungen, Abfallbehälter, etc. zur Sicherstellung der situativ erforderlichen Erfüllung des jeweiligen Teil-Nutzungszweckes der öffentlichen Aufenthalts- und Naherholungsfunktion ist zulässig.
- 7.7 Auf der Öffentlichen Grünflächen mit Möglichkeit zur Anlage von Stellplätzen ist die Errichtung von bis zu max. 3 „offenen“ bzw. nicht überdachten Stellplätzen zulässig. Die Restflächen sind, mit Ausnahme der erforderlichen Anschluss- / Zufahrtsflächen, als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
- 7.8 Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze mind. 2. Wuchsortung (artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten). Auf Ziffer 7.4.1 wird verwiesen. Alternativ ist auf Privatgrund bei frei stehenden, zu pflanzenden Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.
- 7.8.1 Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist in geringem Umfang (bis zu ca. 3,0 m) veränderlich.
- 7.8.2 Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.
- 7.9 Der Abstand von Pflanzungen zu den Fahrbahnkanten des Flur- / Wirtschaftsweges auf Fl.-Nr. 481/4 hat gemessen zwischen Fahrbahnrand und Stamm- / Pflanzenmitte mindestens 3,0 m zu betragen.
- 7.10 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.
- Hinweis: Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.
Sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen haben ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

§ 8 EINFRIEDUNGEN

- 8.1 Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,20 m über natürlichem Gelände bzw. OK Erschließungsstraße / Gehwegfläche nicht überschreiten und sind als Zäune ohne Sockel auszuführen.
- 8.1.1 Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante vorzusehen.
- 8.1.2 Hecken als Einfriedungen / entlang von Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 2,0 m aufweisen. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

- 8.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur die Verwendung von Holz- und Metallzäunen zulässig. Die Verwendung von Maschendrahtzäunen / -geflechten ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Kunststoffzäune sind generell unzulässig.
- 8.3 Die für die Stromversorgung erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen.
- 8.4 Eingangstüren und Einfahrtstore sind in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen.
- Hinweis: Die Einfriedungen sind in ihrer Ausführung / Gestaltung (Material und Farbe) möglichst auf die Gebäude des zugehörigen Grundstückes und der Nachbargrundstücke abzustimmen.
- 8.5 Die Zufahrtsbereiche (Ein- und Ausfahrtsbereiche) sind auf Privatgrund bis mind. 5,0 m hinter die Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie von Einzäunungen und Toren freizuhalten.
- 8.6 Offene Stellplätze dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden.
- Hinweis: Aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht wird grundsätzlich empfohlen, möglichst die gesamte Vorgartenzone aller Baugrundstücke von Zäunen und geschlossenen Hecken freizuhalten, um dadurch den Gesamteindruck eines großzügigen, gemeinsamen Straßenraumes zu erzeugen.

§ 9 SICHTFELDER / SICHTDREIECKE

- 9.1 Das in der Planzeichnung eingetragene Sichtfeld ist von jeder Art Sichtbehinderung wie z.B. Einfriedungen, Bepflanzungen und Aufschüttungen ständig freizuhalten, die sich über 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand erhebt.
- 9.2 Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

§ 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. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den für die Integration der Gebäude und befestigten Freiflächen notwendigen Umfang sowie auf erforderliche Angleichungen an den Grundstücksgrenzen zu beschränken (Ausrichtung des Höhenniveaus der Grundstücke auf die Erschließungsstraße).
- 10.2 Aufschüttungen über Ziffer 10.1 hinaus sind lediglich im Bereich des Hauptgebäudes bzw. bis max. 3,0 m Abstand zur Außenwand sowie bis max. zur OK FFB EG zulässig.
- 10.3 Abweichend von Ziffer 10.1 sind ferner Abgrabungen zur Freilegung einzelner Kellerfenster zulässig, sofern diese nicht im Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen.
- 10.4 Der Anschluss an Nachbargrundstücke hat ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung zu erfolgen.

§ 11 IMMISSIONSSCHUTZ

- 11.1 Innerhalb der in der Planzeichnung mit Ziffer „1“ gekennzeichneten „Umgrenzungen von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ sind an der Ostfassade der Gebäude Dachgauben oder Dachflächenfenster nur für nicht schutzwürdige Räume (z.B. Bad, Ankleide, Abstellraum, WC) zulässig. Ferner ist an der ostseitigen Gebäudefassade eine Errichtung sowohl von außenwandbündigen Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebeln (ungleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper bzw. gleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper) als auch von Quergiebel- / Wiederkehrbauten unzulässig.
- 11.2 Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig die folgende Schalleistungspegel und Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden bzw. zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

§ 12 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

- 12.1 Soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen ist das gesamte innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser sowie das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern.

Hinweis: Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 und des DWA Arbeitsblattes A 138 in der jeweils geltenden Fassung sind zu beachten.

- 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.

§ 13 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

- 13.1 Sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldetechnik, etc.) sind, sofern nicht aus technischen Gründen nach Prüfung des Einzelfalls anderweitig erforderlich, unterirdisch zu verlegen.

§ 14 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

- 14.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

- 14.2 Gleichzeitig wird damit der mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerte Teilbereich des Bebauungsplans „Steigfeld“ in der Fassung vom 21.10.2013 durch die geänderten Festsetzungen ergänzt bzw. fortgeschrieben.

HINWEISE DURCH TEXT

1. DENKMALSCHUTZ

- 1.1 Denkmalbestand im Nahbereich / Umgriff des Plangebiets: Das Planungsgebiet grenzt an das frühmittelalterliche Reihengräberfeld von Sontheim an (Denkmalliste Nr. D-7-7928-0061; „Körpergräber der Merowingerzeit“; Nr. 535277, Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert). Das in einer Mindestentfernung von ca. 50 m zum Bauland des Plangebietes gelegene Bodendenkmal mit Nr. ist nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich somit (ebenso wie dies bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für das nördlich angrenzenden Bebauungsplangebiet „Steigfeld“ im Jahr 2013 bereits durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) mitgeteilt wurde) gem. Vorabstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu ebenfalls um eine denkmalschutzrechtliche Verdachtsfläche nach Art. 7 BayDSchG. Diese Einstufung wurde in Rücksprache mit dem zuständigen Referenten des BLfD (Dienststelle Thierhaupten) bestätigt.

Zur Sicherstellung / Wahrung der denkmalschutzrechtlichen Belange ist in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie in Vorkennntnis und gemäß der Stellungnahme des BLfD, Dienststelle Thierhaupten, mit Schreiben vom 11.03.2020 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens deshalb folgende Vorgehensweise erforderlich:

A) Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) erforderlich, die jeweils in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu zu beantragen ist.

B) Sowohl für den Bereich der gesamten Öffentlichen Verkehrsflächen als auch für die 3 dem Bodendenkmal nächstgelegenen Baugrundstücke am Ostrand des Plangebietes besteht im Rahmen der Bauausführung die Anforderung einer denkmalfachlich qualifizierten Begleitung des Oberbodenabtrages. Die entsprechenden Flächen / Bereiche wurden in der Planzeichnung mit dem Symbol „DE“ gekennzeichnet.

Auf die ergänzenden Ausführungen unter dem Kapitel „Denkmalschutz“ der Begründung wird weiterführend verwiesen.

- 1.2 Bodendenkmalschutz allgemein: Grundsätzlich muss bei allen Bodeneingriffen 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. Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird hingewiesen.

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 BayDSchG 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

Das gesamte im Baugebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist u.a. zur Erhaltung der Grundwasserneubildung soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen dezentral / vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern (nach Möglichkeit flächenhaft über die belebte Bodenzone). 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.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßenebenenflächen, etc.) unzulässig ist. Ggf. ist dies durch geeignete Maßnahmen zu verhindern, wie z.B. dem Einbau einer Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage im Zufahrtbereich entlang der Grundstücksgrenze.

Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind prüffähige Planunterlagen mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt (LRA) Unterallgäu einzureichen (in 3-facher Ausfertigung). Sofern der Anwendungsbereich der NWFreiV eröffnet ist, ist vom planenden Ingenieurbüro eine formlose Bestätigung mit Angabe der Versickerungsart und der überschlägigen Berechnung der angeschlossenen Flächen beim LRA Unterallgäu einzureichen.

Auf die Anforderungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) wird entsprechend verwiesen.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

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 Unterallgäu und dem Wasserversorger zu melden (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV).

3. BODEN- / GRUNDWASSERSCHUTZ UND OBERFLÄCHENGEWÄSSER

3.1 Bodenschutz: Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf den notwendigen Mindestumfang zu begrenzen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig.

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.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und dessen räumlich funktionalen Umgriff nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Unterallgäu, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mittelungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

- 3.2 Oberflächengewässer und Geländeniveau: Das im Randbereich einer würmeiszeitlichen Niederterrasse gelegene PG ist als eben zu bewerten und befindet sich in einer Höhenlage von +/- 625 m ü.NN. Die Östliche Günz liegt ca. 270 m östlich entfernt auf einer Höhenlage von +/- 620 m ü.NN. Ein Einfluss des Fließgewässers auf das Plangebiet ist deshalb auszuschließen. Auch befinden sich die Plangebietsflächen nicht im sog. „wassersensiblen Bereich“ gem. dem IÜG des Bayer. Landesamtes für Umwelt (LfU).

3.3 Grundwasserschutz

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen für den Bereich bzw. den Umgriff des Plangebietes (PG) i.V.m. der Baugrundbeurteilung vor, welche im Jahr 2014 i.V.m. der Umsetzung der Erschließung zur Baugebietsentwicklung des unmittelbar nördlich angrenzenden Plangebietes „Steigfeld“ erstellt wurde. So ist gem. der Ergebnisse des Gutachtens der maßgebliche höchste Grundwasserstand bei ca. 8-9 m unter der Geländeoberkante (GOK) anzusetzen.

Es wird dennoch generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem – wenn dies gegenständlich auch nicht zu erwarten ist - evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. von Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

Ggf. wird beispielsweise dringend darauf hingewiesen, Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte vorzusehen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

Die Sicherung gegen evtl. auftretendes Oberflächen-, Schichten- oder Grundwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren.

Falls bei der Errichtung des Gebäudes eine Bauwasserhaltung erforderlich ist, wird darauf hingewiesen, dass in Verbindung mit der Erfordernis einer Bauwasserhaltung eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Unterallgäu nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist.

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

4. **ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEHÖLZEN**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen möglichst Gehölze gemäß Pflanzvorschlag verwendet werden. Dabei ist auf autochthones Pflanzgut zu achten. Bei der Anpflanzung kann bzw. sollte vorrangig auf die nachfolgende Auflistung mit der nebenstehenden Mindestpflanzqualität zurückgegriffen werden.

Dagegen ist für alle festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen sowie für den Bereich der privaten Grünflächen ausschließlich die Verwendung standortheimischer, autochthoner Gehölze (möglichst) aus der nachfolgenden Pflanzenliste festgeschrieben; fremdländische Gehölze (wie z.B. Thuja oder Zypresse) sind auf diesen Flächen bzw. für die Pflanzmaßnahmen nicht zulässig.

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) und 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) und 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), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), Frangula alnus (Faulbaum), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cartharticus (Echter Kreuzdorn), Salix caprea (Sal-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Salix triandra (Mandel-Weide), Salix spec. (heimische Weiden-Arten), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Trauben-Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) und Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. zulässig sind.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Verkehrsinfrastruktur

Eine immissionsschutzrechtliche, im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans zu berücksichtigende Relevanz in Verbindung mit Emissionen ausgehend von der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur bzw. der in einer Entfernung von Rund 75 m östlich gelegenen Frechenrieder Straße (Ortsverbindungsstraße) ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Gewerbelärm

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange wurde im Rahmen des gegenständlichen Aufstellungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei soll im Zuge des Bauleitplanungs- bzw. Genehmigungsverfahrens den schalltechnischen Belangen durch die konkrete Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen in das Plangebiet durch den bestehenden Gewerbelärm des angrenzenden Betriebs Fa. Bärtle Forst- und Gartengeräte (Verkauf / Service Forst- und Gartengeräte) Rechnung getragen werden.

Die Ergebnisse / Erfordernisse der schalltechnischen Untersuchung wurden vollinhaltlich in die Planung eingearbeitet. Das schalltechnische Gutachten, Bericht Nr. „19046_bpl_gew_gu01_v1“ des Ing.-Büro für Bauphysik hils consult GmbH, 86916 Kaufering, mit Stand vom 01.07.2019 ist den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

Auf die Inhalte der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) i.V.m. der Ziffer 11. der textlichen Festsetzungen sowie den Ausführungen im Kapitel „Immissionsschutz“ der Begründung wird verwiesen.

Landwirtschaft

Durch die räumliche Lage des Planungsgebietes am unmittelbaren südlichen / südwestlichen Ortsrandbereich in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen bzw. vorrangig ackerbaulich genutzten Grundstücken können insbesondere auch Immissionen i.V.m. landwirtschaftlichen Nutzungen auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten).

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Immissionen ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

6. 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 gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen (ADBV Memmingen) zu beantragen hat.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Sontheim sind einzuhalten.

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Sontheim

Mindelheim, den

.....
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &
Stadtplaner

eberle.PLAN

Bauleitplanung. Städtebau. Umweltplanung

Frundsbergstraße 18
87719 Mindelheim
fon 08261-70882 63
fax 08261-70882 64
info@eberle-plan.de

GEMEINDE SONTHEIM

Sontheim, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Alfred Gänsdorfer



Hauptstraße 41
87776 Sontheim
fon 08336-8021 0
fax 08336-95 26
buergemeister@sontheim.de