

ZUM BEBAUUNGSPLAN ATTENHAUSEN/SONTHEIMER WEGFELD MIT INTEGRIERTEM GRÜNDORDNUNGSPLAN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den Eintragungen in die Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Dorfgebiet (MD) gemäß § 4 und § 5 BauNVO festgesetzt.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ (siehe Planzeichnung) bestimmt. Die Festsetzungen von Baugrenzen nach § 23 BauNVO (siehe 3.2), von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (siehe 3.3) sowie die Festlegung einer maximalen Gebäudebreite (siehe 6.1) sind zusätzlich einzuhalten.
- Die Angabe der Geschößflächenzahl GFZ als Höchstmaß (siehe Planzeichnung) dient als Maßstab bei der Erschließungsabrechnung.
- Gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung maximal zweigeschößige Gebäude zulässig sind. Bei eingeschößigen Gebäuden darf das Dachgeschoss ein Vollgeschoss nach BauNVO sein (I+D). Bei zweigeschößigen Gebäuden (II) und zweigeschößigen Gebäuden mit Dachgeschoss (II (+D)) darf das DG kein Vollgeschoss sein (siehe 6.3 und Schnitt Anlage 7.1). Gleichzeitig darf die max. Höhe der baulichen Anlage (siehe 6.3) nicht überschritten werden (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB)
  - Bauweise / Abstandsflächen
    - Es wird offene Bauweise nach § 22/2 BauNVO festgesetzt. Es dürfen nur Einzelhäuser erstellt werden. Die Gebäude 2 und 12 sowie die Gebäude im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes dürfen auch als Doppelhäuser errichtet werden.
    - In Abweichung zu Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BauBO müssen Garagen entweder an der Grundstücksgrenze oder mit einem Grenzabstand von min. 1 m errichtet werden.
    - Die max. Länge einer Garagengrenzbebauung von 9 m (Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BauBO) darf bei Flach- oder Pultdächern durch dafür angeordnete Carports um max. 2 m überschritten werden.
    - Bei Grenzgaragen darf der Dachüberstand zum Nachbargrundstück an der Traufe max. 20 cm inkl. Dachrinne, am Giebel max. 10 cm betragen.
    - Der Abstand des Garagentores zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5 m betragen. Offene Carports können im Rahmen der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze auch in einem geringeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden.

ZUM BEBAUUNGSPLAN ATTENHAUSEN/SONTHEIMER WEGFELD MIT INTEGRIERTEM GRÜNDORDNUNGSPLAN

- IMMISSIONEN**

Im Osten des Baugebietes schließen landwirtschaftlich genutzte Felder an. Ortsübliche, zeitweilige Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklungen können deshalb auch im Allgemeinen Wohngebiet nicht ausgeschlossen werden und sind durch die Besitzer bzw. Wohngeber bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entschuldigungslos zu duden. Dies gilt auch für nicht ausbleibbare Arbeiten auf den landwirtschaftlichen Flächen an Sonn- und Feiertagen sowie während der Erntezeit nach 22 Uhr.

Im Westen des Baugebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung. Besonders bei den unmittelbar angrenzenden Gebäuden, die sich im als Dorfgebiet festgesetzten Bereich befinden, sind die mit den in Dorfgebieten zulässigen Betrieben verbundenen Störungen hinzunehmen.
- BAUGEBOT**

Für die Grundstücke ist abgesehen von den Rückbehaltflächen ein Baugebot nach § 176 BauGB vorgesehen. Näheres wird in den Kaufverträgen geregelt.
- GEBÄUDEGESTALTUNG**

Die Hauptbaukörper der Wohnhäuser sollten im Grundriss eine möglichst schmale und langgestreckte Proportion erhalten. Schneidet eine Satteldachgarage als Wiederkehr ins Hauptdach ein, sollten die Dachrinnen von Haus und Garage in einer Höhe angeordnet werden. Als Ziegel sollten nur naturrote kleinformatige Dachziegel bzw. rote Beton-dachsteine verwendet werden. Wenn eine großflächige Solaranlage eingebaut wird, könnten die Ziegel farblich angepasst werden (anthrazit). Dachgauben sollten durch entsprechende Grundrissgestaltung möglichst verdeckt werden oder zumindest sehr untergeordnet gegenüber dem Hauptdach ausgebildet sein. Firstoberliche in langgestreckter Proportion und Sonnenkollektoren sind möglich. Steil geneigte Dächer sollten weniger Dachüberstand haben.
- GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN**

Die Grundstücksgrößen sind dem Gestaltungsplan zu entnehmen. Geringfügige Veränderungen können sich noch durch die Vermessung ergeben.
- SCHNURGERÜST**

Für die genaue Einhaltung der im Bebauungsplan vorgegebenen Baugrenzen und Höhen sind Bauherr und Entwurfsverfasser oder sonstige Bevollmächtigte verantwortlich.

Rosen div. heimische Arten	Rosa spec. (heimische Arten)
Krauzorn	Rhamnus cataracta
Sai-Weide	Salix caprea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Mindestpflanzgröße: vStr. 100-150	

- An Gebäuden wird die Verwendung von Kletterpflanzen (insbesondere an fensterlosen Wänden) sowie Spalierbäumen und Staudenpflanzungen empfohlen (Stauden, Gräser-, Farn- und Zwiebelpflanzen).
- Auf sämtlichen Grünflächen sollte auf folgende Arten oder Formen verzichtet werden:
  - Hänge- und Trauerformen (Laub- und Nadelgehölze)
  - Bunt- und weißblühende Formen (Laub- und Nadelgehölze)
  - Nicht bodenständige Nadelholzararten wie z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse oder Mammutbaum.
- Grenzabstände von Bepflanzungen nach AGBGB Art. 47ff:
  - 0,5 m Grenzabstand bis 2,0 m Höhe
  - 2,0 m Grenzabstand über 2,0 m Höhe

- FREIFLÄCHENGESTALTUNG**

Nicht überbaute Flächen sind größtmöglich zu begrünen bzw. geringstmöglich zu versiegeln. Sockelmauern sollten vermieden werden.
- ERSCHLIESSUNG**

Die Wohnstraße soll als Tempo-30-Zone nach § 45 StVO ausgewiesen werden. Beim Straßenbau sind verkehrsberuhigende Maßnahmen vorzusehen, die Aufteilung der Erschließungsflächen sollte dem Bebauungsplanvorschlag entsprechen. Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke bei den Einmündungen der Wohnstraße in die Sontheimer Straße und den Nordweg sind entsprechend der notwendigen Anfahrtsbreite mit einer Länge von 60 m konstruieren. Die Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Bepflanzungen oder anderen ständigen Sichthindernissen freizuhalten, soweit diese die im zugehörigen Sichtdreieck liegende Straßenoberkante um mehr als 0,80 m überragen. Hochstämmige Bäume mit einem Astansatz ab 2,50 m sind zulässig. Die Hauszufahrten zwischen den Schotterarealfächen werden nach weitestgehender Fertigstellung der Gebäude max. 6,00 m breit asphaltiert bzw. befestigt. Bei Doppelhäusern insgesamt max. 8,00 m. Besucherstellplätze für die Wohnbebauung sind jeweils in den Grünstreifen entlang der Straßen möglich. Die zukünftige Stromversorgung erfolgt aus der Transformatorstation Nr. 572 „Sontheimer Str.“ Die Kosten für den unterirdischen Strom- und Telefonanschluß (Kabelanschluß) sind vom Bauherrn zu übernehmen. Ein oberirdischer Anschluß wird nicht zugelassen.

- Baugrenzen**

Überbaubare Grundstücksflächen werden im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes durch Baufenster (bestehend aus Baugrenzen) bestimmt. Baugrenzen sind nach § 23 Abs. 3 BauNVO als Maximalwerte zu verstehen. Die unter 6.1 festgelegte Gebäudebreite darf dabei nicht überschritten werden. Die Baugrenzen der Hauptbaukörper können jeweils auf einer Gebäudesseite durch Puttdach-Anbauten (siehe 6.1) um max. 3 m oder durch einen Wiederkehr (siehe 6.1) um max. 1,5 m überschritten werden. Die Baugrenzen bzw. deren Überschreitungen (s. o.) können nur ausgenutzt werden, wenn auch die von der jeweiligen Hausgröße abhängigen Abstandsflächen nach Art. 6 BauBO eingehalten werden.
- Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze**

Garagen, Carports und Stellplätze sind nach § 12/6 BauNVO nur in den dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig. Innerhalb der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze sind auch Wohn- oder Büroräume mit max. 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig, wenn die nach BauBO vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
- Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind bis zu einer Gesamtnutzfläche von 20 m<sup>2</sup> außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig, nicht jedoch im Vorgartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und einer gedachten Verbindung der straßenseitigen Baugrenzen.
- Stellung der baulichen Anlagen**

Die Stellung der Hauptbaukörper wird durch die Firstrichtung festgelegt (siehe Planzeichnung). Die Firstrichtung darf von der in der Planzeichnung vorgegebenen Richtung um höchstens 2° abweichen. Bei Walm- und Zeldächern kann die Firstrichtung um 90° gedreht werden.
- ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird aus städtebaulichen Gründen begrenzt. Einzelhäuser dürfen mit max. 2 Wohneinheiten erstellt werden, Doppelhäuser mit max. 1 Wohneinheit je Haushälfte.
- GRÜNDORDNUNG UND FREIFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB, Art. 81 Abs. 1 BauBO)
  - Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - Eine öffentliche Grünfläche wird im Bereich der nördlichen Straßenverschwenkung festgesetzt (siehe Planzeichnung).
  - Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
    - Für sämtliche Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden. Bezüglich der Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen wird auf die vorgeschlagene Pflanzenliste unter Punkt 8 der Hinweise verwiesen. In den Straßenräumen sowie der öffentlichen Grünfläche sind analog zur Pflanzstellung hochstämmige Laubbäume vorrangig 2. Wuchsordnung zu pflanzen und zu pflegen bzw. bei Ausfall nachzupflanzen (ungefähre Lage und Anzahl siehe Pflanzdarstellung).

6. SICHERUNG UND VERSETZUNG VON VERMESSUNGSZEICHEN

Jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, hat die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim staatlichen Vermessungsamt zu beantragen.

7. GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ

Die Grundflächenzahl GRZ (siehe Planzeichnung) darf nach § 19/4 BauNVO durch Anrechnung von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten um max. 50 % überschritten werden.

8. GRÜNDORDNUNG

- Der genaue Standort der Bäume im Straßenraum wird im Zusammenhang mit der Erschließungs- und Freiflächenplanung festgelegt. Auf Privatgrundstücken ist der Standort frei wählbar.
- In den Straßenräumen werden hochstämmige Laubbäume vorrangig 2. Wuchsordnung gepflanzt, die Baumart wird im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Freiflächenplanung festgelegt. Bei allen Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte „heimische“ Laubgehölze zu verwenden (siehe 5.2 der textlichen Festsetzungen).
- Artenauswahl für zu pflanzende Bäume und Sträucher (ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial):
  - Bäume 1. Wuchsordnung**
    - Berg-, Spitz-Ahorn
    - Gemeine Eiche
    - Stiel-Eiche
    - Winter-, Sommer-Linde
    - Mindestpflanzgröße: Hochstamm/Stammbusch 3xv. 14-16
  - Bäume 2. Wuchsordnung**
    - Feldahorn
    - Sand-, Weiß-Birke
    - Hainbuche
    - Vogel-Kirsche
    - Traubenkirsche
    - Melbire
    - Eberesche
    - Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv. 12-14
  - Obstbäume**
    - Wild-Äpfel
    - Wild-Birne
    - sowie weitere heimische Obstsorten
    - Mindestpflanzgröße: Hochstamm 10-12
  - Gehölze 3. Wuchsordnung / Sträucher**
    - Gemeine Berberitze
    - Kornelkirsche, Hartriegel
    - Haselnuß
    - Pflaflenhütchen
    - Liguster
    - Heckenkirsche
    - Trauben-Kirsche
    - Schlehorn
    - Alpen-Johannisbeere
    - Hunds-Rose
    - Acer pseudoplatanus, A. platanoides
    - Fraxinus excelsior
    - Quercus robur
    - Tilia cordata, T. platyphyllos
    - Acer campestre
    - Bauha pendula
    - Carpinus betulus
    - Prunus avium
    - Prunus padus
    - Sorbus aria
    - Sorbus aucuparia
    - Malus sylvestris
    - Pyrus communis
    - Mindestpflanzgröße: Hochstamm 10-12
    - Cornus mas, C. sanguinea
    - Corylus avellana
    - Eucymnus europaeus
    - Ligum vulgare
    - Lonicera xylosteum
    - Prunus padus
    - Prunus spinosa
    - Ribes alpinum 'Schmidt'
    - Rosa canina

11. REGENWASSER / GRUNDWASSER / HOCHWASSER

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird zum größten Teil über ein Sickerbecken in der öffentlichen Grünfläche versickert, das im nördlichen Straßenbereich anfallende Regenwasser wird in den Regenwasserkanal im Nordweg eingeleitet, im südlichen Bereich anfallendes Regenwasser in den Regenwasserkanal in der Sontheimer Straße.

Bei der Versickerung von privatem Niederschlagswasser ist eine flächige Versickerung über die belabte Bodenzonen oberflächennahe Versickerungsanlagen, z.B. Muldenrigolenversickerung vorzuziehen. Es wird empfohlen, auf Privatgrundstücken das Niederschlagswasser zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken zu verwenden (Gartenbewässerung, Reinigungsarbeiten, evtl. WC – Spülung usw.). Regenwasser von Garagenzufahrten und Hauszufahrten darf nicht auf die Straße oder den Gehweg geleitet werden.

Das Ableiten des Oberflächenwassers auf Nachbargrund ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern durch eine Geländeprofilierung möglichst zu vermeiden.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Es wird bei niedrigen Grundwasserflurabständen hingewiesen auf – die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährlichen Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) – Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel

Aufgrund des geringen Abstands zwischen dem Überschwemmungsgebiet bei Ablauf eines 100-jährlichen Hochwasserabflusses (HQ100) an der Schwerk und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes können bei extremen Hochwasserereignissen (> HQ100) Überschwemmungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

12. REGENERATIVE ENERGIEN

Solkollektoren sollten gestalterisch gut auf die Dachfläche abgestimmt werden. Sonstige regenerative Energieformen werden empfohlen.

13. BODENDECKMÄLER

Evtl. zu Tage tretende Bodendeckmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalbehörde. Der Fundplatz ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1-2 DSchG).

- Freiflächen** (Art. 81 Abs. 1 BauBO)
  - Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die Carports und Stellplätze selbst dürfen nicht versiegelt (asphaltiert) werden, sondern sind mit wasser-durchlässigen Belägen anzulegen.
- Aufschüttungen, Stützmauern** (Art. 81 Abs. 1 BauBO)
  - Geländeaufschüttungen sind im Bereich des Hauses bis max. zum Erdgeschoß-niveau zulässig. Abgrünungen nur für einzelne Kellerfenster. Ansonsten ist der Garten an angrenzende Straßen, Fußwege und landwirtschaftliche Flächen ein-zuschließen. Am östlichen Ortsrand sind Stützmauern bis max. 30 cm Höhe zulässig. Bei Nachbargrundstücken darf max. auf Straßenhöhe angefüllt werden.
- ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN** (Art. 81 Abs. 1 BauBO)
  - Baukörpergrundform**

Die maximale Gebäudebreite beträgt 11,0 m, wobei das Verhältnis von Länge zu Breite mindestens 6:5 betragen muss (außer Zeltdach). Die Firstrichtung bestimmt die längere Seite des Gebäudes. Ein Puttdach-Anbau (z. B. Wintergarten) darf max. 60 % und ein Wiederkehr max. 40 % der Hauslänge bzw. -breite erreichen (max. Höhe siehe 6.3, Dachneigung siehe 6.4).
  - Höhenlage** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
    - Die max. Höhenlage des Erdgeschosses bzw. der Garage (Fertigfußboden FFB), bezogen auf die nächstgelegene Straßenbegrenzungslinie in Hausmitte, darf folgende Werte nicht überschreiten:
      - 0,50 m
      - + 0,20 m bei Gebäuden 17, 18, 20 und 21
      - Hauptgebäude II / II (+D): + 0,20 m
      - Garagen: + 0,20 m
  - Gebäudehöhe**

Die traufseitige Wandhöhe, gemessen vom Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut, darf folgende Werte nicht überschreiten:
 
    - 4,3 m ab FFB EG
    - „Kniestock“ max. 1,5 m (ab FFB DG bis Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut)



PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. § 2 Abs. 2 PlanzVO 1990

- FÜR DIE FESTSETZUNGEN DES BAURECHTSPLANES
  - WA (H+D) Art der baulichen Nutzung
  - 0,30 (0,30) Grundflächenzahl
  - SD Bauweise
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
  - WA Allgemeines Wohngebiet
  - MD Dorfgebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
  - 0,30 Grundflächenzahl GRZ, hochzulässig
  - 0,30 (0,30) Geschößflächenzahl GFZ, hochzulässig
  - (H+D) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - möglich sind auch Gebäude H+D und II nach 2.3 der Textlichen Festsetzungen mit den jeweils unter 6.3 der Textlichen Festsetzungen angegebenen Höchst- und Mindestmaßen
  - I+D 1 Vollgesch., DG darf kein Vollgesch. sein, Wandhöhe max. 4,30 m
  - II 2 Vollgesch., Obergesch. als einseitiges Dachgesch., Wandhöhe max. 5,65 m, min. 5,00 m
  - II(+D) 2 Vollgesch., DG darf kein Vollgesch. sein, Wandhöhe max. 6,10 m, min. 5,00 m
- BAUWEISE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, GEBÄUDESTELLUNG
  - Einzelhäuser zulässig
  - Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - Baufreiabstände (Breite/Länge)
  - Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
  - Firstrichtung
- VERKEHRSLÄCHEN
  - Straßenbegrenzungslinie

- GRÜNDORDNUNG UND FREIFLÄCHEN**
  - Öffentliche Grünfläche
  - Baum, zu pflanzen, Lage ca. Ortsrandeingrünung
- ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**
  - SD Satteldach
  - WD Walmdach
  - ZD Zeltdach
- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTWÄSSERUNG**
  - Fische für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- SONSTIGES**
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 1 (qualifizierter Bebauungsplan)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 2 (einfacher Bebauungsplan)
- FÜR DIE NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**
  - vorhandene Gebäude / mögliche Gebäude
  - vorhandene Grundstücksgränze
  - vorgeschriebene Grenzverschiebung
  - neue Grundstücksgränze
  - Flumnummer
  - Parzellennummer
  - Gemeindeverbindungs-, Nebenstraße
  - Wohnstraße
  - Fußweg
  - Straßenbegleitgrün
  - Sichtdreieck
  - Baum, vorhanden (aus Luftbild bzw. geschätzt)
  - Flächen, deren Böden erheblich mit umweltauffälligen Stoffen belastet sind

BAURECHTSPLAN M 1 : 1000

- GRÜNDORDNUNG UND FREIFLÄCHEN**
  - Öffentliche Grünfläche
  - Baum, zu pflanzen, Lage ca. Ortsrandeingrünung
- ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**
  - SD Satteldach
  - WD Walmdach
  - ZD Zeltdach
- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTWÄSSERUNG**
  - Fische für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- SONSTIGES**
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 1 (qualifizierter Bebauungsplan)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 2 (einfacher Bebauungsplan)
- FÜR DIE NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**
  - vorhandene Gebäude / mögliche Gebäude
  - vorhandene Grundstücksgränze
  - vorgeschriebene Grenzverschiebung
  - neue Grundstücksgränze
  - Flumnummer
  - Parzellennummer
  - Gemeindeverbindungs-, Nebenstraße
  - Wohnstraße
  - Fußweg
  - Straßenbegleitgrün
  - Sichtdreieck
  - Baum, vorhanden (aus Luftbild bzw. geschätzt)
  - Flächen, deren Böden erheblich mit umweltauffälligen Stoffen belastet sind

- STELLPLÄTZE UND GARAGEN** (Art. 81 Abs. 1 BauBO)
  - Für ein Einfamilienhaus sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen auf der Grundstücksfläche anzuordnen, bei Doppel- oder Mehrfamilienhäusern 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit und für Wohnungen mit max. 40 m<sup>2</sup> 1 Stellplatz. Ansonsten wird auf Art. 52 BauBO und Vollzugsbekanntmachung verwiesen (Stellplatzrichtlinien).
- Garagenstellplätze über eine Doppelgarage hinaus sind als offene Carports auszubilden.
- EINFRIEDUNGEN** (Art. 81 Abs. 1 BauBO)
  - Als Einfriedung der Grundstücke sind folgende Elemente möglich:
    - Holz- / Stahlzaun, senkrecht oder waagrecht Gliederung max. 1,00 m hoch
    - Maschendraht, eingegittert max. 1,00 m hoch
    - Hecke max. 1,80 m hoch
 Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen, Ausbildung von Stützmauern am östlichen Ortsrand siehe 5.4. Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante vorzusehen.
- FLÄCHEN FÜR RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGS-WASSER** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  - Im Süden der öffentlichen Grünfläche wird eine Fläche festgesetzt, auf der eine Versickerungseinrichtung zum Ableiten des im öffentlichen Straßenraum anfallenden Niederschlagswassers zu errichten ist (siehe Planzeichnung).
- FLÄCHEN ÜBER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Durch die infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe gegenüber Naturhaushalt und LandschaftsBild ist ein naturschutzrechtlicher Flächenausgleich von 6.590 m<sup>2</sup> erforderlich bzw. wird entsprechend festgesetzt (vgl. Punkt 2.8.2 der Begründung). Dieser wird vollständig außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches er-dreicht und vollumfänglich eine Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 1005 (Gmkg, Attenhausen; anrechenbare Gesamtflächengröße ca. 2,25 ha) zuge-ordnet bzw. auf dieser festgesetzt. Die Herstellung der festgesetzten Ausgleichsflächen (Umsetzung der ent-sprechend erforderlichen naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeption) darf inner-halb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu erfolgen.
  - Das Niederschlagswasser aus den versiegelten Flächen ist auf den eigenen Grundstücken nach der Niederschlagswasserfeststellungsvorgang NWFREV zu beseitigen, dazu sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser gemäß TRENGW mit DIN 4261 zu beachten. Außerdem sind das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die DWA Arbeitsblätter A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteanlagen“ zu berücksichtigen (siehe auch Hinweis Punkt 11).

PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Sontheim erlässt nach § 2 i. V. m. § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (G.O.) und Art. 91 der Bayerischen Gemeindeordnung (BayGO) sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay. NatSchG) jeweils in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) den Bebauungsplan mit integriertem Gründungsplan „Attenhausen Sontheimer Wegfeld“ als Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Gründungsplan „Attenhausen Sontheimer Wegfeld“ ergibt sich aus der Planzeichnung. Bestandteile des Bebauungsplanes sind der Baurechtsplan mit Planzeichenerklärung, die textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie die Verfahrensmerkmale. Beigefügt ist die Begründung. Grundlage sind die Bestandsanalysen, die Vorentwürfe Art. 1, 2, 3 und 2a sowie der Entwurf.

VERFAHRENSVERMERKE

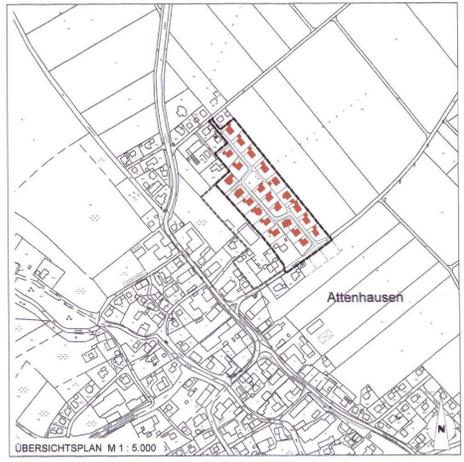
Der Gemeinderat von Sontheim hat in der Sitzung vom 24.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Attenhausen Sontheimer Wegfeld“ in Attenhausen beschlos-sen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.10.2011 ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vor-entwurf Alt. 2a des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.10.2011 erfolgte in der Zeit vom 02.11.2011 bis 01.12.2011. Die vorgesehene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belan-ge gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf Alt. 2a erfolgte in der Zeit vom 02.11.2011 bis 01.12.2011. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.03.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2012 bis 30.04.2012 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf erfolgte in der Zeit vom 30.03.2012 bis 30.04.2012. Der Gemeinderat der Gemeinde Sontheim hat den Bebauungsplan mit integriertem Gründungsplan „Attenhausen Sontheimer Wegfeld“ in der Fassung vom 16.05.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan mit integriertem Gründungsplan „Attenhausen Sontheimer Wegfeld“ wurde am 17.06.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft und ist somit rechtsverbindlich.

Memmingen, den 15.02.2012 Sontheim, den 18.06.2012

Dipl.-Ing./Architekt F. Arnold Architekt BDA Franz Arnold

Bürgermeister G. Fries

BEBAUUNGSPLAN ATTENHAUSEN - SONTHEIMER WEGFELD



VORENTWURF: 24.10.2011 / FAEB

ENTWURF: 05.03.2012 / FAEB

GEMEINDEFASSUNG: 16.05.2012 / FAEB

GEÄNDERT: