TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEN. FASSUNG STAND 13.07.2012 ZUM BEBAUUNGSPLAN SONTHEIM MEMMINGER WEG SÜDWEST (entspricht MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 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.
- 2.2 Die Angabe der Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstmaß (siehe Planzeichnung) dient als Maßstab bei der Erschließungsabrechnung.
- 2.3 Gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung maximal zweigeschoßige Gebäude zulässig sind. Bei eingeschoßigen Gebäuden darf das Dachgeschoß ein Vollgeschoß nach BayBO sein (I+D). Bei zweigeschoßigen Gebäuden (II) kann das OG als raumhaltiges Dachgeschoß ausgebildet werden (siehe 6.3 und Schnitt Anlage

Gleichzeitig darf die max. Höhe der baulichen Anlage (siehe 6.3) nicht überschritten werden (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)
- 3.1 Bauweise / Abstandsflächen

Es wird offene Bauweise nach § 22/2 BauNVO festgesetzt. Es dürfen nur Einzelhäuser erstellt werden.

In Abweichung zu Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO müssen Garagen entweder an der Grundstücksgrenze oder mit einem Grenzabstand von min. 1 m errichtet

Nr. 1 BayBO) darf bei Flach- oder Pultdächern durch davor angeordnete Carports um max. 2 m überschritten werden.

Die max. Länge einer Garagengrenzbebauung von 9 m (Art. 6 Abs. 9 Satz 1

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.

### 3.2 Baugrenzen

Überbaubare Grundstücksflächen werden 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.

GEN, FASSUNG STAND 13.07,2012

ZUM BEBAUUNGSPLAN SONTHEIM MEMMINGER WEG SÜDWEST (entspricht MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

## **IMMISSIONEN**

Im Süden 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. Anwohner bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entschädigungslos zu dulden. Dies gilt auch für nicht aufschiebbare Arbeiten auf den landwirtschaftlichen Flächen an Sonn- und Feiertagen sowie während der Erntezeit nach 22 Uhr.

## **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 farb-

Dachgauben sollten durch entsprechende Grundrissgestaltung möglichst vermieden werden oder zumindest sehr untergeordnet gegenüber dem Haupt-

dach ausgebildet sein.

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.

die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, hat die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim staatlichen Vermessungsamt zu beantragen.

Die Baugrenzen der Hauptbaukörper können jeweils auf einer Gebäudeseite durch Pultdach-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 BayBO eingehalten werden.

3.3 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.

### 3.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind bis zu einer Gesamtnutzfläche von 20 m² außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig, nicht jedoch im Vorgartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und einer gedachten Verbindung der straßenseitigen Baugrenzen.

### 3.5 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 Zeltdächern kann die Firstrichtung um 90° gedreht werden.

- ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 4.1 Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird aus städtebaulichen Gründen begrenzt. Einzelhäuser dürfen mit max. 2 Wohneinheiten erstellt
- GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB. Art. 81 Abs. 1 BavBO)
- 5.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für sämtliche Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden. Bezüglich der zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen wird auf die vorgeschlagene Pflanzenliste unter Punkt 7 der Hinweise verwiesen.

In den Straßenräumen sind hochstämmige Laubbäume vorrangig 2. Wuchsordnung zu pflanzen und zu pflegen bzw. bei Ausfall nachzupflanzen (ungefähre Lage und Anzahl siehe Plandarstellung).

Auf Privatgrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten 7 m breiten Zone zur Ortsrandeingrünung sind folgende Festsetzungen einzuhalten: Dichte Gehölzpflanzungen mit Sträuchern auf mindestens 60% der jeweiligen Grundstückslänge und zwei der auf dem Grundstück notwendigen Bäume.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

### GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ

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

# GRÜNORDNUNG

- 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. Wuchsordung gepflanzt, die Baumart wird im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Freiflächenplanung festgelegt. Bei allen Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte "heimische" Laubgehölze zu verwenden (siehe 5.1 der textlichen Festsetzungen).
- Artenauswahl für zu pflanzende Bäume und Sträucher (ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial):

Acer campestre

Betula pendula

Prunus avium

Prunus padus

Sorbus aria

Carpinus betulus

Sorbus aucuparia

Malus sylvestris

Pyrus communis

Berberis vulgaris

Corylus avellana

Ligustrum vulgare

Prunus padus

Prunus spinosa

Rhamnus catartica

Rosa canina

Salix caprea

Salix purpurea

Sambucus nigra

Lonicera xylosteum

Ribes alpinum 'Schmidt'

Rosa spec. (heimische Arten)

Euonymus europaeus

Cornus mas, C. sanguinea

Acer pseudoplatanus, A. platanoides

### Bäume 1. Wuchsordnung Berg-, Spitz-Ahorn

Vogel-Kirsche

Traubenkirsche

Mehlbeere

Eberesche

Obstbäume

Wild-Apfel

Gemeine Berberitze

Kornelkirsche, Hartriegel

Wild-Birne

-laselnuß

Pfaffenhütchen

Heckenkirsche

Schlehdorn

Hunds-Rose

Kreuzdorn Sal-Weide

Purpur-Weide

Trauben-Kirsche

Alpen-Johannisbeere

Rosen div. heimische

Schwarzer Holunder

Gemeine Esche Fraxinus excelsior Stiel-Eiche Quercus robur Winter-, Sommer-Linde Tilia cordata, T. platyphyllos Mindestpflanzgröße: Hochstamm/Stammbusch 3xv. 14-16

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv. 12-14

sowie weitere heimische Obstsorten

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 10-12

Gehölze 3. Wuchsordnung / Sträucher

Bäume 2. Wuchsordnung lich angepasst werden (anthrazit). Feldahorn Sand-, Weiß-Birke Hainbuche

Firstoberlichte in langgestreckter Proportion und Sonnenkollektoren sind mög-

SICHERUNG UND VERSETZUNG VON VERMESSUNGSZEICHEN Jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder

5.3 Freiflächen (Art. 81 Abs. 1 BayBO) Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die Carports und Stellplätze selbst dürfen nicht versiegelt (asphaltiert) werden, sondern sind mit wasser-

ßenraum nicht beeinträchtigen.

durchlässigen Belägen anzulegen. 5.4 Aufschüttungen (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

Bäume auf Privatgrund dürfen auch in ausgewachsenem Zustand den Stra-

Geländeaufschüttungen sind nur in einem 4m-Umfeld des Hauses bis max. zum Erdgeschoßniveau, Abgrabungen nur für einzelne Kellerfenster zulässig. Ansonsten ist der Garten an angrenzende Straßen, Fußwege und landwirtschaftliche Flächen eben anzuschließen. Bei Nachbargrundstücken darf max. auf Straßenhöhe angefüllt werden.

- ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (Art. 81 Abs. 1 BayBO)
- 6.1 Baukörpergrundform

Die maximale Gebäudebreite beträgt 11,5 m, wobei das Verhältnis von Länge zu Breite mindestens 6:5 betragen muss (außer Zeltdach). Die Firstrichtung bestimmt die längere Seite des Gebäudes.

Ein Pultdach-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).

6.2 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Hauptgebäude I + D:

Die max. Höhenlage des Erdgeschosses bzw. der Garage (Fertigfußboden FFB), bezogen auf die nächstgelegene Straßenbegrenzungslinie in Hausmitte, darf folgende Werte nicht übersteigen.

 $+ 0,20 \, \text{m}$ 

+ 0,20 m Hauptgebäude II: + 0,20 m Garagen:

6.3 Gebäudehöhe

Die traufseitige Wandhöhe, gemessen vom Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschoßes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut, darf folgende Werte nicht überschreiten:

Hauptbaukörper: I+D 4,3 m ab FFB EG "Kniestock" max. 1,5 m ab FFB DG bis Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut II 5,65 m ab FFB EG, mindestens jedoch 5,0 m

(siehe Plan Systemschnitte S 1, Anlage 7.1)

der Außenwand mit Oberkante Dachhaut

35 - 45 Grad Ziegel

I 3,0 m ab FFB EG Pultdach-Anbauten (6.1) I 3,0 m ab FFB EG I+D "Kniestock" max. 2,0 m (ab FFB DG bis Schnittpunkt Wiederkehr (6.1): der Außenwand mit Oberkante Dachhaut) bzw. Zwerchgiebe II 5,65 m ab FFB EG bis Schnittpunkt Wiederkehr (6.1):

6.4 Dachform, -neigung, -deckung

bzw. Zwerchgiebel

18 - 30 Grad Ziegel Satteldach 18 - 30 Grad Ziegel Walmdach 18 - 30 Grad Ziegel Zeltdach

I+D Satteldach

Trauben-Holunder Sambucus racemosa Gemeiner Schneeball Viburnum opulus Viburnum lantana

Wolliger Schneeball 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 verzich-
- Hänge- und Trauerformen (Laub- und Nadelgehölze)
- Bunt- und weißlaubige Formen (Laub- und Nadelgehölze)
- Nicht bodenständige Nadelholzarten 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 ent-

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke in den Straßeneinmündungsbereichen sind entsprechend der notwendigen Anfahrsichtweite mit einer Länge von 30 m konstruiert. 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.

Besucherstellplätze für die Wohnbebauung sind jeweils in den Grünstreifen entlang der Straßen möglich.

Die Hauszufahrten zwischen den Schotterrasenflächen werden nach weitge-

hender Fertigstellung der Gebäude max. 6,00 m breit asphaltiert bzw. befes-

Die Kosten für den unterirdischen Strom- und Telefonanschluß (Kabelanschlüsse) sind vom Bauherrn zu übernehmen. Ein oberirdischer Anschluss wird nicht zugelassen.

18 - 25 Grad Ziegel Satteldach wie Hauptdach Ziegel wie Hauptdach Ziegel Walmdach Pultdach 8 - 18 Grad Ziegel, Blech wie Hauptdach Ziegel abgeschleppt

Flachdach Begrünung Pultdach-Anbauten (6.1): 8 - 18 Grad Ziegel, Blech, Glas Wiederkehr (6.1): Satteldach wie Hauptdach Ziegel Walmdach wie Hauptdach Ziegel

Dächer von Garagen und Pultdach-Anbauten, die unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes anschließen, müssen einen Mindestabstand von 30 cm zwischen OK Dachhaut Garage bzw. Anbau und UK Dachrinne Hauptgebäude einhalten. Satteldachgaragen können als Wiederkehr auch ins Hauptdach einschneiden. Werden Anbauten nach 6.1 als Wiederkehr ausgebildet, müssen sie die gleiche Traufhöhe und Neigung wie der Hauptbaukörper aufwei-

Pultdächer von Anbauten und Garagen müssen jeweils an das Hauptgebäude angelehnt sein (Fallrichtung vom Gebäude weg).

### 6.5 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

Dachgauben sind nur bei Hauptbaukörpern I+D (Dachneigung steiler als 35°) zulässig und müssen im unteren mittleren Dachbereich angeordnet werden. Schleppgauben dürfen max. 1/4 der Hauslänge erreichen, Satteldachgauben dürfen max. 1,5 m und Dreiecksgauben max. 3,0 m breit sein, wobei die Gesamtlänge aller Gauben 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten darf. Als Dachdeckung ist Ziegel oder Blech zu verwenden.

Dachflächenfenster dürfen max. 1,0 m breit sein, wobei max. 3 Fenster pro Hausseite eingebaut werden dürfen und "stehende Formate" (h größer b) zu verwenden sind.

Dacheinschnitte (Loggien) sind nicht zulässig.

### 6.6 Dachüberstand

Der Dachüberstand (gemessen ohne Dachrinne) darf max. 1,0 m betragen.

Die Fassadenflächen dürfen nur als Putzoberfläche oder Holzfassade mit gebrochenen, nicht intensiv grellen Farbtönen ausgeführt werden.

### STELLPLÄTZE UND GARAGEN (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

- 7.1 Für ein Einfamilienhaus sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen auf der Grundstücksfläche anzuordnen, bei Mehrfamilienhäusern 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit und für Wohnungen mit max. 40 m² 1 Stellplatz. Ansonsten wird auf Art. 52 BayBO und Vollzugsbekanntmachung verwiesen (Stellplatzrichtlinien).
- 7.2 Garagenstellplätze über eine Doppelgarage hinaus sind als offene Carports auszubilden.

### 8. EINFRIEDUNGEN (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

Starkregenereignissen beseitigt.

8.1 Als Einfriedung der Grundstücke sind folgende Elemente möglich: Holz- / Stahlzaun, senkrechte oder waagrechte Gliederung max. 1,00 m hoch max. 1.00 m hoch Maschendraht, eingegrünt max. 1,80 m hoch Hecke

### 10. REGENWASSER / GRUNDWASSER / KANALISATION

Im Memminger Weg ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden. Das im Memminger Weg anfallende Niederschlagswasser wird im seitlichen Grünstreifen über eine Sickermulde und Sickerschächte als Notüberlauf bei

Bei der Versickerung von privatem Niederschlagswasser ist eine flächige Versickerung über die belebte Bodenzone (oberflächennahe Versickerungsanlagen, z.B. Muldenrigolenversickerung) vorzuziehen.

Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzurei-

Es wird empfohlen, auf Privatgrundstücken das Niederschlagswasser zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken zu verwenden (Gartenbewässerung, Reinigungsarbeiten, evtl. WC - Spülung usw.)

Regenwasser von Garagenzufahrten und Hauszugängen 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

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutzwasserkanal 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 wassergefährdenden Stof-

fen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) - Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die folgenden Normen zu beachten:

 DIN 1986 Teil 1-4 i.V.m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1 DIN EN 752

### 11. REGENERATIVE ENERGIEN Solarkollektoren sollten gestalterisch gut auf die Dachfläche abgestimmt wer-

den. Sonstige regenerative Energieformen werden empfohlen. . BODENDENKMÄLER

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

Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen. Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante vorzusehen.

- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICK-UNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 9.1 Durch die infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe gegenüber Naturhaushalt und Landschaftsbild ist bei einem Kompensationsfaktor von 0,3 ein naturschutzrechtlicher Flächenausgleich von 790 m² erforderlich (siehe Anlage 8.1), der vom Ökokonto (Ausgleichsfläche Memminger Weg) abgebucht wird (siehe Anlage 8.2).
- 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

9.2 Das Niederschlagswasser aus den versiegelten Flächen ist auf den eigenen Grundstücken nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV

und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" und A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" zu berücksichtigen (siehe auch Hinweise Punkt 10).

502/72

BAURECHTSPLAN M 1: 1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. § 2 Abs. 2 Planz.VO 1990

FÜR DIE FESTSETZUNGEN DES BAURECHTSPLANES Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse 0,30 (0,55) Grundflächenzahl Geschoßflächenzahl SD Bauweise Dachform Hauptgebäude

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG WA Allgemeines Wohngebiet

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl GRZ, höchstzulässig Geschoßflächenzahl GFZ, höchstzulässig Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

(möglich sind auch Gebäude I+D und II nach 2.3 der Textlichen Festsetzungen mit den ieweils unter 6.3 der Textlichen Festsetzungen angegebenen Höchst- und Mindestmaßen) I+D 1 Vollgeschoß, DG darf Vollgeschoß sein, Wandhöhe max. 4,30 m

Wandhöhe max, 5.65 m, min, 5.00 m 1.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, GEBÄUDESTELLUNG

II 2 Vollgeschoße, Obergeschoß als raumhaltiges Dachgeschoß

nur Einzelhäuser zulässig Baugrenze 15/18 Baufenstergröße (Breite/Länge) Ga Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

1.5 GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN Baum, zu pflanzen, Lage ca. Ortsrandeingrünung

------ Straßenbegrenzungslinie

→ Firstrichtung

1.6 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Satteldach WD Walmdach ZD Zeltdach

1.7 SONSTIGES Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen • • • • • • Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Vorentwurf)

2. FÜR DIE NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN UND HINWEISE vorhandene Gebäude / mögliche Gebäude vorhandene Grundstücksgrenze - - - vorgesehene Grenzveränderung ---- neue Grundstücksgrenze 275/14 Flurnummer

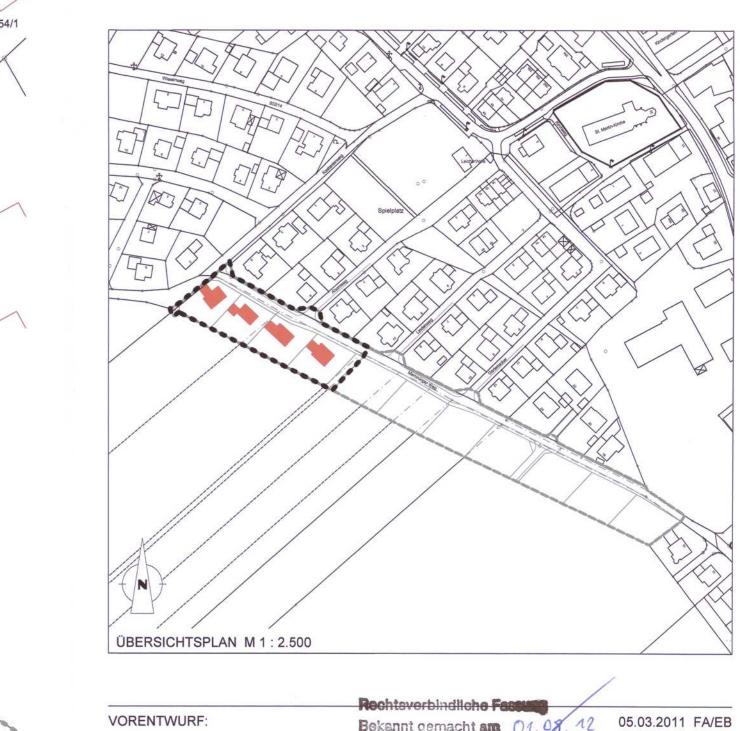
Wohnstraße

Straßenbegleitgrün Sichtdreieck Baum, vorhanden (aus Planung B-Plan Gartenacker)

Parzellennummer

# BEBAUUNGSPLAN

SONTHEIM - MEMMINGER WEG SÜDWEST



ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU DIPL. ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD HIRSCHGASSE 5 · 87700 MEMMINGEN · TEL. 08331/80234 · FAX. 08331/49201

ENTWURF:

GEÄNDERT:

**GENEHMIGUNGSFASSUNG:** 

Mindelheim, 09.08.

16.05.2012 FA/EB

13.07.2012 FA/EB

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 (GO) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) 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 (BGBI.I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBI.I S. 466) den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Sontheim Memminger Weg Südwest" als Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Sontheim Memminger Weg Südwest" ergibt sich aus der Planzeich-

Bestandteile des Bebauungsplanes sind der Baurechtsplan mit Planzeichenerklärung die textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie die Verfahrensvermerke. Beigefügt ist die Begründung. Grundlage sind die Bestandsanalysen, die Vorentwürfe Alt. und 2 sowie der Entwurf.

# VERFAHRENSVERMERKE

Zeit vom 30.03.2012 bis 30.04.2012.

PRÄAMBEI

Der Gemeinderat von Sontheim hat in der Sitzung vom 05.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sontheim Memminger Weg Südwest" in Sontheim beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.03.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vor-

entwurf Alt. 1 des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.03.2012 erfolgte in der

Die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf Alt. 1 erfolgte in der Zeit vom 30.03.2012 bis 30.04.2012.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.05.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.06.2012 bis 04.07.2012 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4

Abs. 1 BauGB für den Entwurf erfolgte in der Zeit vom 04.06.2012 bis

Der Gemeinderat der Gemeinde Sontheim hat den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Sontheim Memminger Weg Südwest" in der Fassung vom 13.07.2012 in öffentlicher Sitzung am 30.07.2012 gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Sontheim Memminger Weg Südwest" wurde am 21.08..2012 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft und ist somit rechtsverbindlich.

