

# Bebauungsplan "Bauhof"



## Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat Sontheim hat in der Sitzung am 12.04.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Bauhof" gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.04.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Bauhof", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 19.07.2021 fand mit Bekanntmachung vom 17.08.2021 in der Zeit vom 18.08.2021 bis einschließlich 20.09.2021 statt (sowohl durch öffentliche Einsichtnahme der Planunterlagen in den Diensträumen des Rathauses Sontheim als auch mittels zeitgleichem Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.07.2021 fand mit dem Schreiben bzw. per E-Mail vom 17.08.2021 bis einschließlich 20.09.2021 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Bauhof", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 08.11.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2021 bis einschließlich 22.12.2021 öffentlich ausgelegt. Zeitgleich wurden die Planunterlagen und der Bekanntmachungstext auch durch Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Sontheim unter [www.sontheim.de](http://www.sontheim.de) zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten. Im Hinblick auf den Umfang der Planung sowie die Situation bzgl. der COVID-19-Pandemie wurde die Auslegungsfrist auf die Dauer von 35 Tagen angemessen verlängert (gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die öffentliche Auslegung wurde am 10.11.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans "Bauhof", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 08.11.2021 fand mit dem Schreiben bzw. E-Mail-Ausgang vom 16.11.2021 bis einschließlich 22.12.2021 statt.

Auch hier wurde im Hinblick auf den Umfang der Planung sowie die Situation bzgl. der COVID-19-Pandemie die Beteiligungsfrist auf die Dauer von 36 Kalendertagen angemessen verlängert (gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Der Gemeinderat Sontheim hat in der Sitzung am 07.02.2022 den Entwurf mit Bezeichnung "Endfassung" des Bebauungsplans "Bauhof" in der Fassung vom 07.02.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sontheim, den ..... (1. Bürgermeister Alfred Gänsdorfer, Siegel)

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und seine Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Sontheim übereinstimmen.

Sontheim, den ..... (1. Bürgermeister Alfred Gänsdorfer, Siegel)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Bauhof" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Sontheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. Zudem wird der in Kraft getretene Bebauungsplan gemäß § 10a Abs. 2 BauGB in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde Sontheim unter [www.sontheim.de](http://www.sontheim.de) einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

Sontheim, den ..... (1. Bürgermeister Alfred Gänsdorfer, Siegel)

Planverfasser:  
Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Sontheim

Mindelheim, den .....  
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

## Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Art der baulichen Nutzung

**B** Flächen für den Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit Nutzungszweck/Zweckbestimmung (gemeindlicher "Bauhof")

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)  
WH Wandhöhe, als Höchstmaß

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise  
Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche  
öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: "Flur- / Wirtschaftsweg und Erschließung gemeindlicher Bauhof"  
Straßenbegrenzungslinie  
Ein- bzw. Ausfahrtbereich (die Umsetzung einer deutlich untergeordneten, zusätzlichen Zufahrt, i. S. einer "Behelfszufahrt", mit max. 8 m Breite zu Flur- / Wirtschaftswegfläche Fl.-Nr. 505/13 ist zulässig)

### 5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Anlagen- / Baugeländeingrünung - Gehölzpflanzung"  
öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Anlagen- / Baugeländeingrünung - Gehölzpflanzung und Zulässigkeit zur Umsetzung einer zusätzlichen Zufahrt, i. S. einer "Behelfszufahrt", mit max. 8 m Breite zu Flur- / Wirtschaftswegfläche Fl.-Nr. 505/13"  
öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Anlagen- / Baugeländeingrünung - extensiv genutztes Grünland"; Flächenhafte Extensivierung, Entwicklung artreiche Grünfläche  
Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
festgesetzter Baumstandort; Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen mind. 2. Wuchsordnung; alternativ ist bei frei stehenden Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig festgesetzter Baumstandort; Anpflanzung heimisches Obstgehölz  
zu erhaltendes Einzelgehölz bzw. zu erhaltender Einzelgehölzstandort; die Bestandsgehölze sind grundsätzlich zu erhalten; bei Erfordernis einer Neupflanzung ist ein Laubgehölz mind. 2. Wuchsordnung zu pflanzen  
Schaffung lose aufgeschichteter Lesesteinhaufen, je mind. ca. 5 m<sup>3</sup>; an 2 Standorten - Standort und Ausformung in geringem Umfang veränderbar

### 6. Sonstige Planzeichen

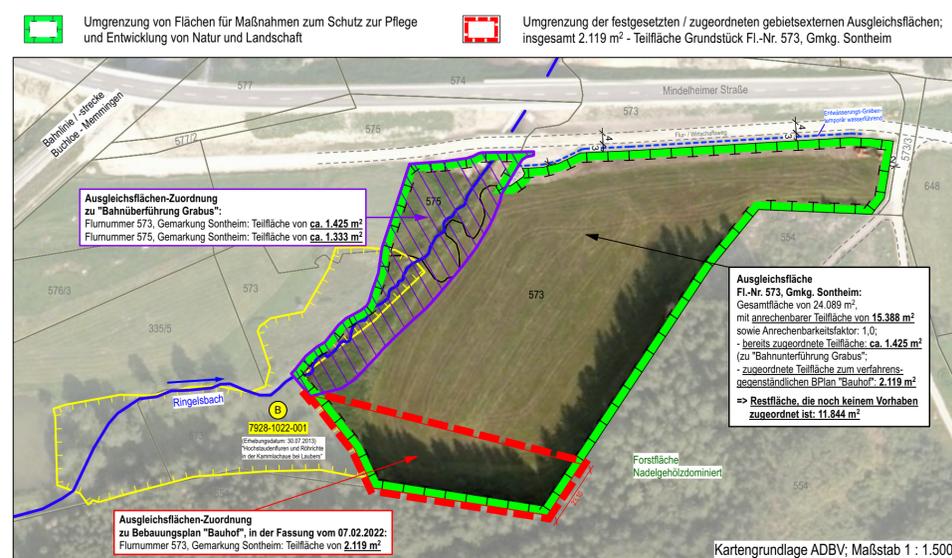
Umgebung / Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Umgebung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit besonderer Zweckbestimmung:  
StHf = Stellplätze (offen bzw. nicht überdacht) sowie Hof-, Lager- und Zufahrts- / Wegflächen  
Grenze Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße 2011 (Abstand 20 m vom Fahrbahnrand)  
(Vermeidungs)Maßnahme zum Artenschutz: Aufbau einer stationären bzw. dauerhaft fest installierten Leiteinrichtung für Zaunedeckchen (Länge ca. 27 m; z.B. mittels "L-Steinen")

### Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

gewerbliche Bauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO inkl. Verkehrserschließung gem. Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1989  
Fahrbahnkanten Verkehrsinfrastruktur, verkehrliche Erschließungsanlagen, Bestand  
Beispielhafte Sichtung einer Wendeanlage gem. RAS1 06, S. 73, Bild 59 (einseitiger Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge) mit Radius 6,0 m & randlicher Freihaltezone 1,0 m; räumlich-funktionaler Nachweis der Umsetzungsmöglichkeit im Rahmen der städtebaulichen Konzeption; der konkrete Standort ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abschließend festzulegen

Bahnlinie München-Memmingen-Lindau, Schienenführung inkl. Gleiskörper / Regel-Darstellung, Bestand; Strecke mit Oberleitungssystem, vollständig elektrifiziert Böschung, Bestand (Rampenbauwerke bzw. Straßenkörper zur Brücke / Überführung der Staatsstraße 2011 über die Bahnlinie München-Memmingen-Lindau)  
den räumlichen Umgriff (mit)prägende flächenhafte bzw. lineare Gehölzstruktur, Bestand; außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches  
Einzelgehölz / Laubgehölz (Altholzbestand bzw. Bäume mittleren / jüngeren Alters); den räumlichen Umgriff (mit)prägende Gehölzstruktur, Bestand; außerhalb des BPlan-Geltungsbereiches  
Nadelgehölz; den räumlichen Umgriff (mit)prägende Gehölzstruktur, Bestand; außerhalb des BPlan-Geltungsbereiches  
Gebäudekörper inkl. Dachüberständen mit städtebaulichem Sichtungsvorschlag gem. Planungs- / Projektunterlagen, Stand März 2021  
Gebäudekörper / Haupt- / Nebengebäude, Bestand  
bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern  
Gemeindegebietsgrenze  
Bemaßung, Maßzahlen / -angaben in Metern

## Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Festsetzung / Zuordnung der Ausgleichsfläche



Übersichtslageplan ohne Maßstab  
© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

### Planvorhaben:

## Bebauungsplan "Bauhof"

ENDFASSUNG vom 07.02.2022

Projektnr.: 21B06

Plan-Datell: 22027\_Sontheim\_BPlan\_Bauhof\_Planzeichnung\_Endvvo

### Verfahrensträger:

**Gemeinde Sontheim**  
Hauptstraße 41  
87776 Sontheim

Datum: gez. 19.07.2021, erg. 08.11.2021 & 07.02.2022

Maßstab: 1 : 1.000

Bearb.: me/r

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Sontheim

**eberle.PLAN**  
Bau- und Stadtplanung



Martin Eberle  
Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

Frundsbergstraße 18

87719 Mindelheim

fon 08261-70882 63

fax 08261-70882 64

info@eberle-plan.de

www.eberle-plan.de