

Bebauungsplan "Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3"



Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet (WA, gem. § 4 BauNVO) hier: Gesamtbaugelände unterteilt in Baugeländeteilflächen "WA-1", "WA-1.1", "WA-2" und "WA-3"

2. Maß der baulichen Nutzung

0.35 Grundflächenzahl, GRZ
0.7 Geschosflächenzahl, GFZ, als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; max. 2 Vollgeschosse zulässig
I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; max. 1 Vollgeschoss und zusätzlich Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
WH Wandhöhe (WH), als Höchstmaß; unterschieden in 2 Gebäude-Typen:
 - Gebäude-Typ 1: WH max. 4,0 m (mit DN 35-45°)
 - Gebäude-Typ 2: WH mind. 5,2 & max. 6,0 m (mit DN 20-25°) (gemessen zwischen der Oberkante Ruhfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) und der Unterkante (OK) Dachhaut, senkrecht an der Gebäude-Außenwand)
FH Firsthöhe (FH), als Höchstmaß (als Höchstmaß der senkrecht gemessenen Firsthöhe zwischen der OK RFB EG und der OK der Dachhaut am First)
2 WE Anzahl der Wohneinheiten, als Höchstmaß

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

o offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig
II Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
 zulässige Dachneigung, min. bis max. Gradabgabe (unterschieden in 2 Gebäude-Typen):
 - Gebäude-Typ 1: DN mind. 35° und max. 45° sowie - Gebäude-Typ 2: DN mind. 20° und max. 25°
 Zulässigkeit von Dachformen:
 hier: gleichneiges, symmetrisches Satteldach; alternativ ist das "Gebäude-Typ 2" sowohl geneigtes als auch ein WD = Walmdach als auch zusätzlich in der Baugeländeteilfläche "WA-1" ein ZD = Zeltdach zulässig
SD Firstrichtung zwingend; hier: wahlweise 2 Richtungen

4. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche
Flur- / Wirtschaftswegeflächen (Teilfläche des "Nordweges")
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen, Anpflanzung von Gehölzen

öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz"
 öffentliche Flächen-Ausgestaltung s. Planungsvorschlag unter "Hinweise und nachrichtliche Übernahmen"
öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Baugruben- / Ortsrandgrünung & Freizeitanlage"
 öffentliche Flächen-Ausgestaltung s. Planungsvorschlag unter "Hinweise und nachrichtliche Übernahmen"
öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Straßenraumbegleitende Mehrzweckflächen / -streifen"
 (keine Umsetzung straßenraumbegleitender Grünstrukturalternativen / Pflanzungen, mit Möglichkeit für die Anlage z.B. von Stellplätzen, Anlagen / Trassenanlagen der Straßenraumerschließung sowie von Platz- / Wegflächen und für die verkehrstechnische Ordnung, Orientierung und Sicherung erforderlicher sonst. baulichen Nebenanlagen (wie z.B. Beschleunigungs- / Bremsflächen, Verkehrszeichen, etc.)
private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Baugruben- / Ortsrandgrünung"
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Privatgrund
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
festgesetzter Baumstandort; Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen 1. Wachstanzrang
festgesetzter Baumstandort; Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen mind. 2. Wachstanzrang; alternativ ist bei "freilebenden" / "singulären" Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig
festgesetzter Baumstandort; Anpflanzung von Wildgehölzen: Prunus avium od. padus (Vogel- od. Traubenkirsche), Sorbus aria od. aucuparia (Mehl- od. Vogelbeere)
festgesetzter Baumstandort; Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Abgrenzung der Baugeländeteilflächen (in Bezug auf Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise und Dachformen)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carpools), Garagen und Gemeinschaftsanlagen
freizuhaltendes Sichtdreieck / Sichtfläche; Anfahrtsicht (Sichtkehlrinnen-Einmündung neu geplante Erschließungsstraße in die "Sontheimer Straße" nach Richtung Osten; 110 m (l.v.m. Geschwindigkeit von max. 70 km/h); sowie nach Richtung Westen: 70 m (l.v.m. Geschwindigkeit von max. 50 km/h); - zusätzlich gegenüber der neu geplanten Radwegtrasse jeweils 30 m)
Bemaßung, Maßzahlen / -angaben in Metern

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3" in der Fassung vom 04.09.2017, Datum des Inkrafttretens: 12.10.2017
 Fahrbahnaußenkanten Verkehrserschließung / Fahrbahn "Sontheimer Straße", Bestand
 Fahrbahn-Außenkante Ausführungsentwurf Straßenplanung mit Bez. "Sanierung Gemeindeverbindungsstraße Attenhausen - Sontheimer und Minderheimer Straße" - "Lageplan 1 Straße", Ing.-Büro Klinger, 87463 Dietmannsdorf, Stand 17.01.2024
 Außenkante Radwegtrasse, gem. Ausführungsentwurf Straßenplanung Ing.-Büro Klinger, 87463 Dietmannsdorf, Stand 17.01.2024
 Achse / Gradiente "Sontheimer Straße" sowie Radwegtrasse, gem. Ausführungsentwurf Straßenplanung Ing.-Büro Klinger, Stand 17.01.2024
 Bemaßung, Maßzahlen / -angaben in Metern; beispielhafte / prägnante Angaben auf Grundlagedarstellung Ausführungsentwurf Straßenplanung Ing.-Büro Klinger, Stand 17.01.2024
 Straßennebenflächen innerhalb der Öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der Straßenbegrenzungslinie; Flächen z.B. für die Anlage von Banketten, Straßenbegleitgrün, Stellplätze, etc.; Planungsvorschlag Untergliederung Nebenflächen des Straßennahbereichs im Rahmen der Städtebaulichen Konzeption
 Außenkanten Fahrbahn, neu geplante Erschließungsstraße & Anschlussstelle Flur- / Wirtschaftsweg "Nordweg"; Planungsvorschlag im Rahmen der Städtebaulichen Konzeption
Planungsvorschlag mögliche Flächenausgestaltung bzw. zur Anlage / Umsetzung einer Flurbereinigung, etc. innerhalb der Öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung II "Spielplatz" sowie III "Baugruben- / Ortsrandgrünung & Freizeitanlage" im Rahmen der Städtebaulichen Konzeption:

- zu I): Anlage von Grün- / Spielplatzflächen, allgemein
- zu II): Anlage von Grünflächen bzw. Flächen zur Baugruben- / Ortsrandgrünung & Freizeitanlage, allgemein
- zu I) & zu II): Aufbau von artreichen, extensiv genutzten Blühflächen / Blühstreifen
- zu I) & zu II): Anlage artreicher Hochstaudensaum / Randstrukturen, vorrangig entlang der Ökotonen des Plangebietes (zur freien Landschaft) aber auch entlang von Umzäunung vorgeschlagenen Gehölzbeständen / Strukturen (Ausformungen mit Breiten von ca. 2 - 4 m; Pflege durch jährl. Rotations-Maß ca. 50% der Flächen)
- zu I) & zu II): Anlage von abschüssigen, vorrangig linearen aber auch teils flächigen artreichen Strauchgehölzstrukturen zur Optimierung der Baugruben- / Ortsrandgrünung mit Bemaßung, Maßzahlen / -angaben in Metern
- zu I): Anlage Wegfläche
- zu I): Anlage Regenwasser-Rückhaltebecken (RRB, mit ca. Flächenangabe 220 m²)
- zu II): Schaffung lose aufgeschütteter Lesestellen (8 Stück, jeweils ca. 5-7 m²), entlang der Ökotonen des Plangebietes (zur freien Landschaft) i.v.a. zur weiteren Lebensraum- / Strukturaneicherung & als räumlich-wirksam schaffende "Landmarken"
- Bemaßung, Maßzahlen / -angaben in Metern; l.v.m. den festgesetzten Öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung "Spielplatz" sowie den Umsetzung vorgeschlagenen Flächenstrukturen innerhalb der Öffentlichen Grünflächen allg.
- Vorschlag Baumstandort; Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Laubbäumen 2. Wachstanzrang oder heimischen Obstbäumen (für Planmaßnahmen auf Privatgrund s. §§ 8.1 l.v.m. 8.1.6.1 der textlichen Festsetzungen); Siltierungs-Vorschlag im Rahmen der städtebaulich-gründ. Gesamtumkonzeption

- Strassenbegleit-Gehölz, festgesetzt im Bebauungsplan "Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3" in der Fassung vom 04.09.2017; außerhalb des 2Plan-Geltungsbereiches
- Standort Ortschaftschild entlang "Sontheimer Straße", Bestand
- 20 kV-Freileitung der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) mit Schutzstreifen / -zonenebene je beidseits 8,0 m, Bestand;
- Standort Strommast Freileitung
- 20 kV-Kabelleitung der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) -NAZXSZY- mit Schutzstreifen / -zonenebene beidseits 1,0 m, Bestand
- Gebäudekörper bzw. Hauptgebäude und Garage inkl. Aufstell- / Zufahrtsflächen; Umsetzungsvorschlag, im Rahmen der städtebaulichen Konzeption
- Grundstückserhaltung / künftige Abmarkung Grundstücksgrenzen; Vorschlag; sowie Nummerierung entspr. vorgeschlagene Baulandflächen / Baugrundstücke
- Angabe ca. Flächengröße vorgeschlagene Baulandflächen / Baugrundstücke
- Gebäudekörper / Haupt- / Nebengebäude, Bestand; teils mit Darstellung Lage / Verlauf des Firstes
- sonstige Bemaßungen
- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern

Verfahrensvermerk:

Der Gemeinderat Sontheim hat in der öffentlichen Sitzung am 12.12.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3" gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) gefasst. In dieser Gemeinderatssitzung wurde (urspr.) ebenfalls beschlossen den Bebauungsplan im beschriebenen Verfahren nach §§ 13b i.V.m. 13a und 13 BauGB aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

In der öffentlichen Sitzung am 04.11.2024 hat der Gemeinderat Sontheim sowohl die Überführung des Planaufstellungsverfahrens in das sog. "Regelverfahren" beschlossen als auch den Aufstellungsbeschluss vom 12.12.2022 bzgl. der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs aktualisiert bzw. entsprechend fortgeschrieben. Der geränderte / fortgeschriebene Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Die (früherige) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom fand mit Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich statt (soweit durch Veröffentlichung im Internet bzw. durch Bereitstellung zur öffentlichen Einsichtnahme der Planunterlagen sowie des Bekanntmachungstextes auf der Internetseite der Gemeinde Sontheim unter "www.sontheim.de" als auch mittels zeitweiliger Möglichkeit zur öffentlichen Einsichtnahme der Planunterlagen / Zugangsmöglichkeit in den Diensträumen des Rathauses Sontheim).

Die (früherige) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3" in der Fassung vom fand auf elektronischem Wege mit Schreiben bzw. per E-Mail-Ausgang vom bis einschließlich statt.

Der Entwurf des Bebauungsplans "Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen sowie einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom sowie auch die Bekanntmachung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht - durch Bereitstellung zur öffentlichen Einsichtnahme auf der Internetseite der Gemeinde Sontheim unter "www.sontheim.de" - andern, leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit. Zeitgleich wurden die Planunterlagen und der Bekanntmachungstext auch im Rathaus der Gemeinde Sontheim öffentlich ausgestellt bzw. zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.

In Berücksichtigung insbesondere von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen sowie den Umfang der Planung wurde die Auslegungsfrist auf die Dauer von Tagen angemessen verlängert (gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die Veröffentlichung im Internet / Öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden von der Veröffentlichung im Internet / Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB auf elektronischem Wege informiert.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans "Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen sowie einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom fand auf elektronischem Wege gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB auf elektronischem Wege statt.

Auch hier wurde in Berücksichtigung insbesondere von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen sowie den Umfang der Planung die Beteiligungsfrist auf die Dauer von Kalendertagen angemessen verlängert (gem. § 4 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Der Gemeinderat Sontheim hat in der Sitzung am den Bebauungsplan "Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3" in der Entwurfsfassung mit Bezeichnung "Entwurf vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans "Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3" und dessen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Sontheim übereinstimmen.

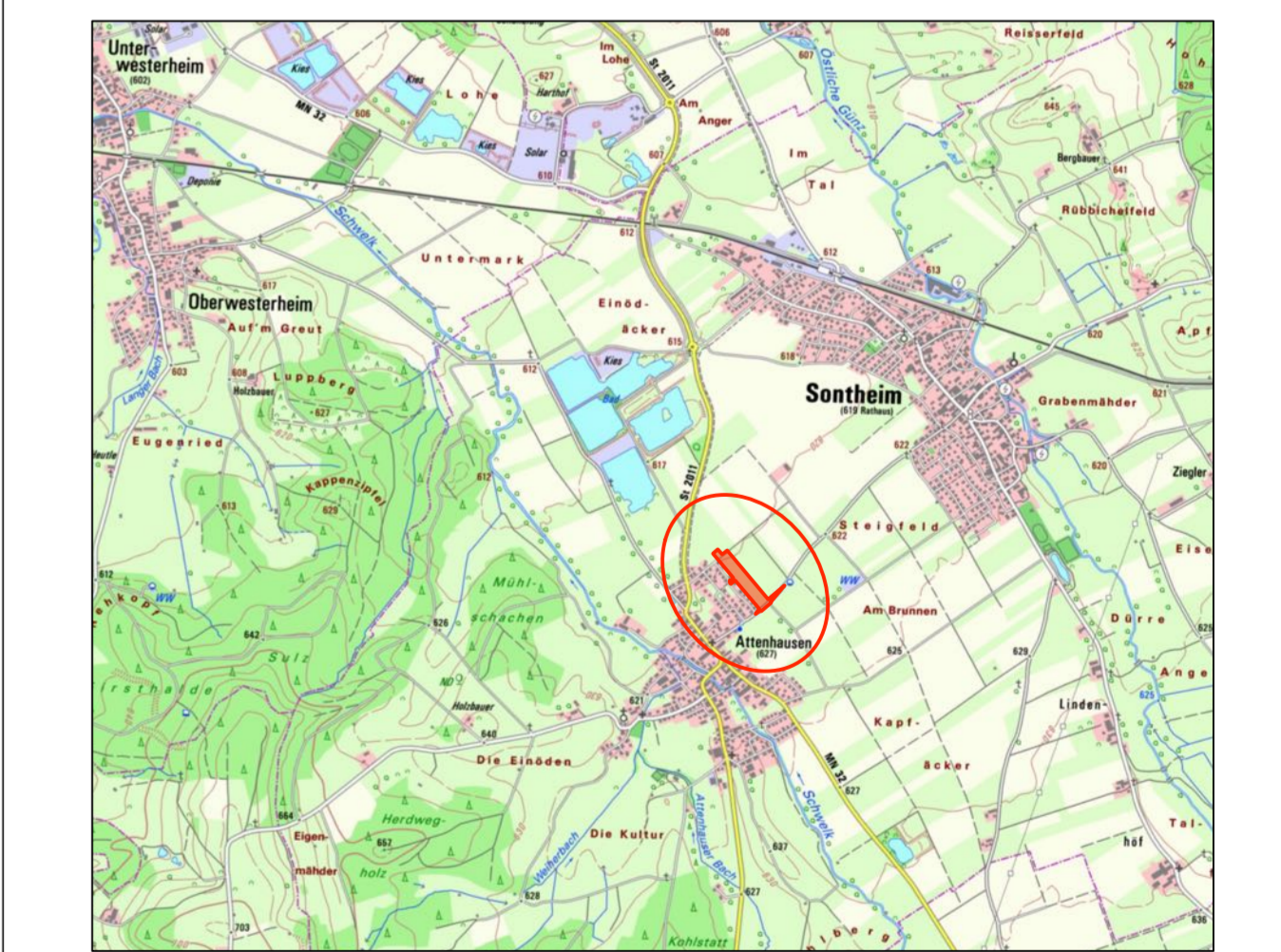
Sontheim, den (1. Bürgermeister Alfred Gansdorfer, Siegel)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3" 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 § 4 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, Umweltbericht sowie der Zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Sontheim zu jedermanns Einsicht öffentlich bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. Zudem wird der in Kraft getretene Bebauungsplan gemäß § 10a Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde Sontheim unter "www.sontheim.de" für jedermann öffentlich einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, unter welcher Internetadresse die Planung veröffentlicht wurde sowie bei welcher Stelle diese öffentlich eingesehen werden kann.

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

Planverfasser:
 gefertigt im Auftrag der Gemeinde Sontheim

Mindelheim, den
 Martin Eberle, Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

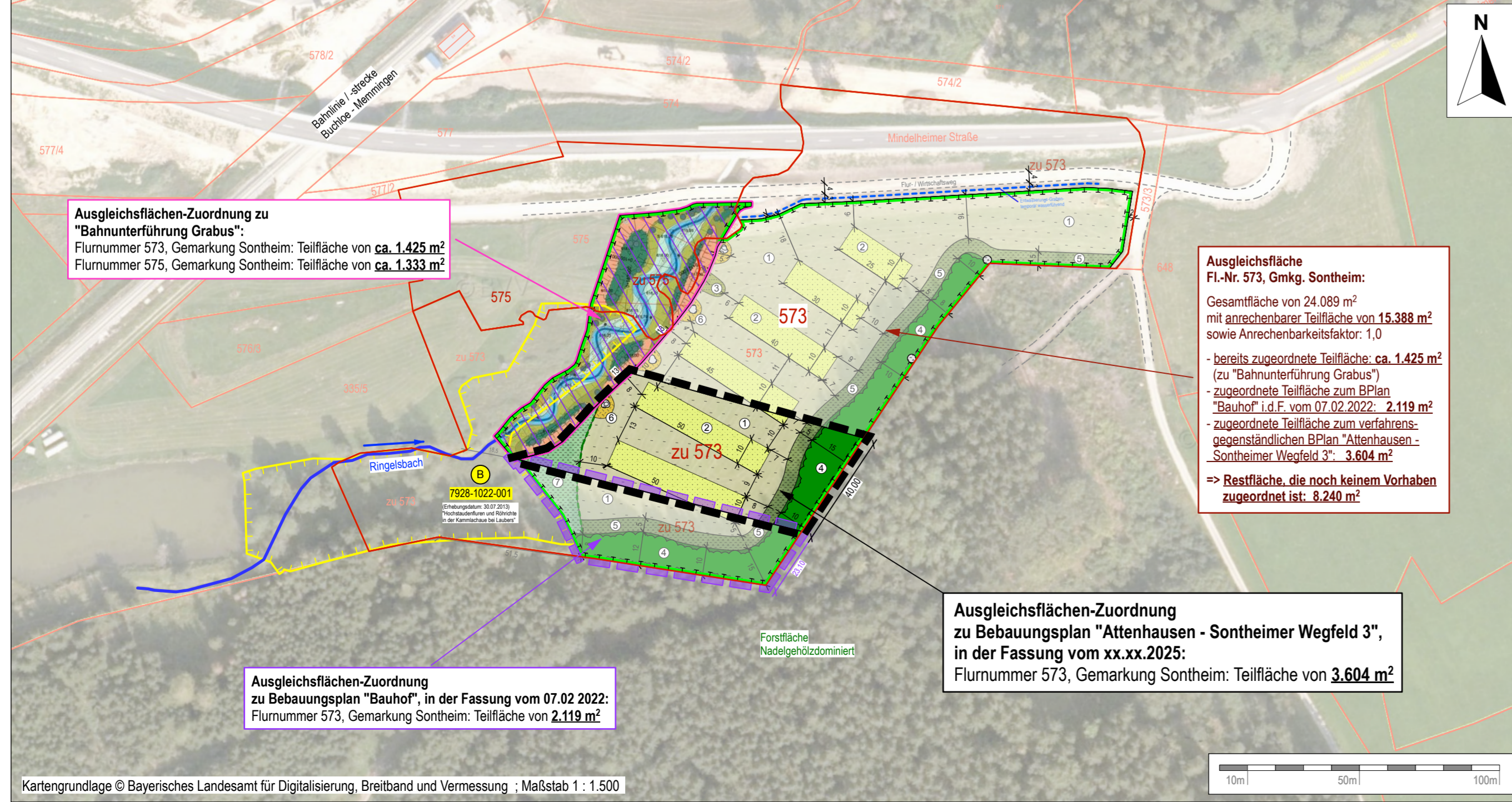


Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Festsetzung / Zuordnung gebietsexterne Ausgleichsfläche

Umgrenzung der festgesetzten / zugeordneten gebietsexternen Ausgleichsfläche: **3.604 m²** (mit Anrechnenbarkeitsfaktor 1,0)

Ausgleichsflächenzuordnung zu Teilfläche (TF) Flurnummer 573, Gemarkung Sontheim

Planzeichenerklärung zur dargestellten Detaillierung - siehe ANLAGE III zur Begründung des Bebauungsplans: Planunterlage M 1:1.000; Maßnahmenkonzeption zur naturschutzfachlichen Aufwertung für die gebietsexterne Ausgleichsfläche Teilfläche Grundstück Flur-Nr. 573, Gmk. Sontheim (anrechenbare TF insg. 15.388 m² von 24.089 m² Gesamt-Grundstücksfläche); Unterlage mit Stand 08.10.2021, erg. am 19.10.2021 & fortg. am 04.11.2024



Ausschnitt südlicher Plangebiet-Bereich / Einmündungsbereich in die "Sontheimer Straße", Maßstab 1:750

