

STADT SONTHOFEN



BEBAUUNGSPLAN NR. 88 „HINANG SÜD“


VORENTWURF

SATZUNG

Fassung vom 30.11.2017

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Markus Seitz

PRÄAMBEL

Die Stadt Sonthofen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) in der Fassung vom 14.08.2007 sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I) folgenden

Bebauungsplan Nr. 88 „Hinang Süd“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 30.11.2017. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

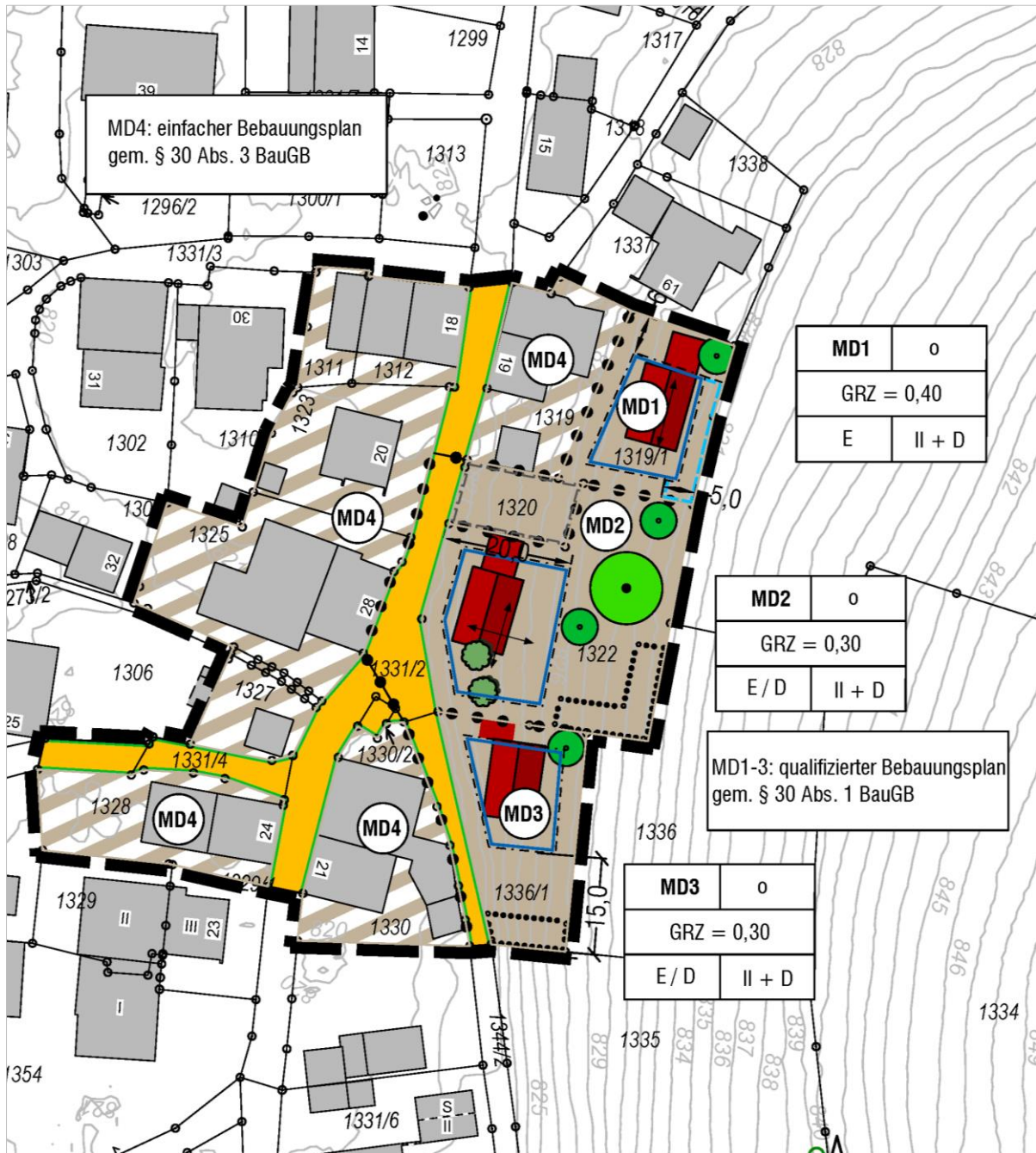
Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung Bebauungsplan im M 1 : 1.000 in der Fassung vom 30.11.2017
- B1) Festsetzungen durch Planzeichen
- B2) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- C) Verfahrensvermerke
- D) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 30.11.2017.

Beigefügt sind:

- E) Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- F) Begründung und Umweltbericht in der Fassung um 30.11.2017
- G) Geotechnische Stellungnahme Nr. 1 zur Bebaubarkeit für die Flurstücke 1319/ 1, 1322 und 1336/ 1 Hinang in 87527 Sonthofen-Altstädten, clayton Umwelt-Consult GmbH, Ludwigshafen/ Rh., 14.11.2017

A PLANZEICHNUNG



Bebauungsplan Nr. 88 „Hinang Süd“, Maßstab 1:1.000, Fassung vom 30.11.2017
 Kartengrundlage: Auszug aus der digitalen Flurkarte (Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017)

B PLANZEICHERKLÄRUNG
B1 Festsetzungen durch Planzeichen

B Planzeichenerklärung

B.1 Festsetzung durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung



Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO:
 qualifizierter Bebauungsplan



Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO:
 einfacher Bebauungsplan

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Nutzungsschablone

MD1	o
GRZ = 0,30	
E / D	II + D

MD Dorfgebiet
 o offene Bauweise
 GRZ=0,30 max. zulässige Grundflächenzahl
 E / D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 II + D zulässige Zahl der Vollgeschosse (II+D), wobei sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss

Baugrenzen



Baugrenze



Baugrenze für unterirdische bauliche Anlagen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Anpflanzen von Bäumen
 (gemäß textlicher Festsetzung)



Baumbestand erhalten



Anpflanzen von Sträuchern
 (gemäß textlicher Festsetzung)

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



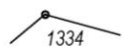
Straßenbegrenzungslinie

Stellung baulicher Anlagen



Firstrichtung vorgeschrieben

B2 Hinweise



Bestehende Grundstücksgrenzen,
 mit Flurstücksnummer



Höhenlage



Bestehende Haupt- und Nebengebäude



Baumbestand



Mögliche Lage der geplanten Bebauung



Bemaßung in m

C VERFAHRENSVERMERKE

- a Der Rat der Stadt Sonthofen hat am 26.09.2017 die Aufstellung des BP Nr. 88 "Hinang-Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____._____._____ ortsüblich bekanntgemacht.
- b Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____._____._____ hat in der Zeit vom _____._____._____ bis _____._____._____ stattgefunden.
- c Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____._____._____ hat in der Zeit vom _____._____._____ bis _____._____._____ stattgefunden.
- d Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____._____._____ wurde mit der Satzung und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____._____ bis einschließlich _____._____._____ öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde am _____._____._____ ortsüblich bekanntgemacht.
- e Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____._____._____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____._____ bis _____._____._____ beteiligt.
- f Die Stadt Sonthofen hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____._____._____ den Bebauungsplan in der Fassung vom _____._____._____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sonthofen, den

.....
Christian Wilhelm
Erster Bürgermeister

- g Ausgefertigt am

.....
Christian Wilhelm
Erster Bürgermeister

- h Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____._____._____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Sonthofen, den

.....
Christian Wilhelm
Erster Bürgermeister

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Dorfgebiet

Die in der Planzeichnung mit MD 1 bis MD 4 gekennzeichneten Bereiche werden als Dorfgebiet im Sinne des § 5 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten nicht für das Dorfgebiet MD 4; es gelten ausschließlich die Festsetzungen in der Planzeichnung und ansonsten die Vorschriften der §§ 34 oder 35 BauGB.

Damit wird der Bereich des Dorfgebietes MD 4 als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GRZ

Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstgrenze zulässig.

Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) sowie die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) wird in m ü. NN in der nachfolgenden Tabelle festgesetzt.

Baugebiet	WH	GH
MD 1	836,75	837,25
MD 2	831,50	833,50
MD 3	830,00	831,50

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.3 Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung).

4 STELLPLÄTZE

Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Sonthofen in der jeweils gültigen Fassung.

5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

5.1 Dächer

Folgende Dachformen und -neigungen sind bei Hauptgebäuden zulässig:

- Satteldächer mit einer Dachneigung von 15°- 25°

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 10°- 25° auszubilden.

Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.

Dachaufbauten sind zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf 50 % der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Die Dachgauben müssen mind. 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

5.2 Dacheindeckung

Die Dachdeckung ist aus dem roten oder braunen Farbspektrum zu wählen. Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

5.3 Außenwände

Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzflächen vorzusehen. Für Teilflächen ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich.

Auffallende unruhige Putzstrukturen und grelle Farben (wie z. B. RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Klinker- und Blockbohlenfassaden sind nicht zulässig.

5.4 Solaranlagen

Photovoltaik- und Solaranlagen sind ausschließlich als dachintegrierte Lösungen zugelassen. Aufständereien auf der Dachhaut sind nicht zulässig.

5.5 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Verkehrsraum eine Höhe von max. 1,2 m über Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten. Bei Maschendraht Einfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen.

Durchgehende Sockel sind nicht zulässig.

Nicht zulässig sind Jägerzäune, Palisadenzäune und Betoneinfriedungen.

5.6 Versorgungsanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

6 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN, AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Angleichung der Baukörper, der Erschließung und der Errichtung von Freisitzen und Terrassen an das natürliche Gelände zugelassen.

7 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Sonthofen ist anzuwenden. Unverschmutztes Niederschlagswasser von privaten Flächen ist, soweit aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich, auch auf diesen zu versickern.

Ist aufgrund der Bodengeologie eine Versickerung nicht möglich, ist das unverschmutzte Niederschlagswasser auf den privaten Flächen zurückzuhalten (z.B. durch Zisternen).

8 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

8.1 Versiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Stellflächen für Pkw sind mit versickerungsfähigen Belägen, z.B. mit Schotterrassen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o. ä., zu befestigen.

Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen. Diese Pflicht zur Kennzeichnung ersetzt nicht etwaige andere erforderliche Gestattungen.

8.2 Private Grundstücksflächen (MD1 bis MD3)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Innerhalb der Dorfgebiete MD1 bis MD3 ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der II. oder III. Ordnung – vorzugsweise gemäß der Pflanzliste (Pkt. E 1) – oder ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen.

In den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern im Dorfgebiet MD2 sind insgesamt 28 standortgerechte Sträucher (Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm) zu pflanzen.

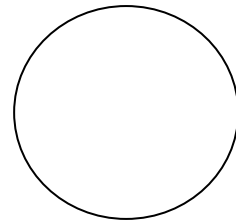
In den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern im Dorfgebiet MD3 sind insgesamt 14 standortgerechte Sträucher (Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm) zu pflanzen.

9 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. 88 „Hinang Süd“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Sonthofen, den

.....
Christian Wilhelm
Erster Bürgermeister



Siegel

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

E 1 Baumpflanzungen – Pflanzliste

Bäume II. Ordnung

Pflanzqualität mind.: StU 18/20

Arten wie:

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Tilia cordata „Greenspire“ (Winterlinde Greenspire)

Bäume III. Ordnung

Pflanzqualität mind.: StU 18/20

Arten wie:

- Malus in Sorten (Zierapfel)
- Acer campestre ‘Elsrijk’
- Tilia cordata (Winterlinde) “Rancho”

E 2 Niederschlagswasserbehandlung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Verschmutztes Niederschlagswasser (insbesondere aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird) ist an die bestehende Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Aufgrund der örtlichen Situation (gering wasserdurchlässige Böden sowie bereits vorliegenden Stauwasserbildung bzw. Hangwasserführung) und zur Vermeidung von Rutschungen und Hanginstabilitäten darf eine gezielte Versickerung vor Ort nicht erfolgen. Es ist zu prüfen, ob eine Niederschlagswassernutzung (Zisterne mit Entlastungsüberlauf), eine Einleitung in den Schmutz- oder Regenwasserkanal bzw. die Zuleitung zu einer zentralen Versickerungsanlage oder einer geeigneten Vorflutung erfolgen kann. Die Einleitung in künstliche oder natürliche Vorfluter bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. (vgl. Geotechnische Stellungnahme Nr. 1 zur Bebaubarkeit für die Flurstücke 1319/ 1, 1322 und 1336/ 1 Hinang in 87527 Sonthofen-Altstädten)

E 3 Altlasten

Altlasten bzw. Altablagerungen sind bisher nicht bekannt bzw. noch nicht erkundet. Bei Erdarbeiten können aber immer Altlasten auftreten.

Sollten im überplanten Bereich bei Erdarbeiten Altlasten auftreten, so ist unverzüglich das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu unterrichten. Anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend dem Grad der Belastung unter Beachtung der technischen Regel der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ wiederzuverwerten. Sofern aufgrund des Belastungsgrades eine Wiederverwertung ausscheidet, ist das Material ordnungsgemäß abfallrechtlich zu entsorgen.

Hierzu ist ein für Altlasten zertifizierter Sachverständiger einzuschalten.

E 4 Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch 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.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

E 5 Abwehrender Brandschutz

Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ – Fassung Juli 1998 – (AllMBI Nr. 25/1998) herzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 120 m nicht überschreiten.

E 6 Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.