
STADT SONTHOFEN



Landkreis Oberallgäu

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 80 „Bahnhofsumfeld“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 12.09.2019

Projektnummer: 18089

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 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:
Patricia Goj, Dipl.-Ing.

INHALTSVERZEICHNIS

B)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1	Verkehrsflächen	4
§ 2	Nachrichtl. Übernahme anderer gesetzlicher Vorschriften.....	4
§ 3	Art der baulichen Nutzung	4
§ 4	Maß der baulichen Nutzung	6
§ 5	Bauweise, Grenzabstände	6
§ 6	Gestaltungsfestsetzungen	7
§ 7	Stellplätze.....	8
§ 8	Ver- und Entsorgung	8
§ 9	Grünordnung / Bodenschutz	8
§ 10	Abgrabungen und Aufschüttungen.....	9
§ 11	Immissionsschutz	10
§ 12	Inkrafttreten	12
	TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
1.	Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	13
2.	Niederschlagswasser	14
3.	Denkmalschutz	15
4.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	15
5.	Abwehrender Brandschutz	16
6.	Eisenbahnbundesamt.....	16
7.	DB Services Immobilien GmbH	17
8.	Hinweise der DB Station & Service AG	18

PRÄAMBEL

Die Stadt Sonthofen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist, sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, folgende

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Bahnhofsumfeld“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofsumfeld“ der Stadt Sonthofen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 12.09.2019. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 12.09.2019 mit:

- Planzeichnung Bebauungsplan, M 1: 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 12.09.2019 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

C) Begründung in der Fassung vom 12.09.2019

- Schalltechnische Untersuchung mit der Bezeichnung LA11-145-G03-01, Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, in der Fassung vom 12.09.2019

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 VERKEHRSFLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(1) Öffentliche Verkehrsflächen

Die sich innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Eichendorffstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche (z.T. mit der Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich“) festgesetzt.

(2) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend der jeweiligen Zweckbestimmung als „Busbahnhof“, „Fußgängerbereich (Bahnhofsvorplatz und Fuß- und Radwege)“, „Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich“, „Parkplätze (Kurzeitparken)“, „Parkplätze (Taxi)“ und „Bike & Ride“ festgesetzt.

§ 2 NACHRICHTL. ÜBERNAHME ANDERER GESETZLICHER VORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

(1) Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Bahnanlagen werden gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, da für die Überplanung dieser Flächen – die sich im Eigentum der DB Netz befinden – andere gesetzliche Vorschriften zum Tragen kommen.

(2) Innerhalb der mit Planzeichen „Flächen im Eigentum der Stadt Sonthofen, derzeit ohne eisenbahnrechtliche Freistellung“ kenntlich gemachten Flächen ist gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Überplanung entsprechend den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen erst zulässig, wenn die eisenbahnrechtliche Freistellung (Entwidmung) der Flächen nach § 23 AEG erfolgt ist. Soweit die Flächen unter Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahnrechts verbleiben, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur zulässig, sofern sie mit dem Fachplanungsvorbehalt vereinbar sind, sie keine bauliche Änderung einer Bahnanlage nach § 18 AEG zum Gegenstand haben oder sie der inhaltlichen Zweckbestimmung als Bahnanlage nicht entgegenstehen.

§ 3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Gewerbegebiete (GE)

gem. § 8 BauNVO

1. Die in der Planzeichnung mit GE (GE 1-3) gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der BauNVO festgesetzt.

2. Zulässig sind im GE 1, GE 2 und GE 3:
- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - c) Parkhäuser,
 - d) Folgende Vergnügungsstätten bzw. vergleichbare Nutzungen:
 - Multiplex-Kino.
3. Nicht zulässig sind im GE 1, GE 2 und GE 3:
- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - c) Anlagen für sportliche Zwecke,
 - d) Tankstellen,
 - e) Folgende Vergnügungsstätten bzw. vergleichbare Nutzungen:
 - Spiel- und Automatenhallen,
 - Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
 - Wettbüros,
 - Swinger-Clubs,
 - Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiks Sortiment („Sex-Shops“),
 - Diskotheken.
4. Nicht zulässig sind im GE 1 und GE 2:
- a) Zentrenrelevante (innenstadt- und nahversorgungsrelevante) Sortimente und Vertriebstypen, die dem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) vorbehalten sind (s. Tab 1).

Innenstadtrelevante Sortimente und Vertriebstypen	Nahversorgungsrelevante Sortimente und Vertriebstype
– Bekleidung, Schuhe, Lederwaren – Unterhaltungs- und Kommunikations-elektronik – Foto/Video, Bild-/Tonträger – Haushaltselektro-Kleingeräte – Bücher – Spielwaren – Schreibwaren und Bürobedarf – Uhren/Schmuck – Haushaltswaren, GPK – Geschenkartikel – Sportartikel inkl. Sportgeräte – Optik – Hörgeräte – Sanitätsbedarf – Kunstgegenstände – Heimtextilien	– Lebensmittel – Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) – Pharmaziewaren – Getränke – Tabakwaren – Zeitungen/Zeitschriften – Blumen, Floristik

Tab. 1: Zentrenrelevante Sortimente gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Sonthofen vom 24.04.2012, Projekt-Nr. 105434, BulwienGesa AG, München.

§ 4 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

1. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 zulässig.
2. Die Überdachung der Bussteige darf eine GR von max. 1.265 m² aufweisen.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Im GE 1 sind folgende Maximalwerte zulässig:
 - a) Wandhöhe (WH) max. 6,5 m
 - b) Gesamthöhe (GH) max. 9,0 m
2. Im GE 2 sind folgende Maximalwerte zulässig:
 - a) Gesamthöhe (GH) max. 12,5 m
3. Im GE3 sind folgende Maximalwerte zulässig:
 - a) Gesamthöhe (GH) max. 15,0 m
4. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberkante Fahrbahndecke, gemessen in der Mitte der angrenzenden Grundstücksseite.
5. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
6. Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH).
7. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgebend.
8. Untergeordnete Bauteile, z.B. Kamine dürfen die festgesetzte maximale Gesamthöhe überschreiten.

§ 5 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für die Bauflächen des Gewerbegebiets (GE) die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO, mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.

(2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB und Art. 6 BayBO

1. Im GE 1 und GE 3 gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung).
2. Im GE 2 und im Bereich des Busbahnhofes, in dem eine Überdachung zulässig ist, sind an den mit Planzeichen „Baugrenze mit Abstandsflächenregelung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB“ kenntlich gemachten Baugrenzen keine Abstandsflächen einzuhalten.

§ 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Folgende Dachformen sind zulässig:
 - a) geneigte Dächer
 - b) Flachdächer
2. Die Dachneigung wird bei den folgenden Dachformen wie folgt festgesetzt:
 - a) geneigte Dächer (ohne Pultdächer) von 15 bis 38 Grad
 - b) Pultdächer von 5 bis 15 Grad
 - c) flache und flachgeneigte Dächer von 0 bis 5 Grad
3. Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.
4. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
5. Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mindestens 35°) zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
2. Gebäude über 25 m Gesamtlänge sind entweder durch Versatz der Außenwände im Grundriss oder durch einen Versatz in der Gesamthöhe, oder durch die Materialwahl oder die Farbgestaltung der Außenwände zu gliedern. Alternativ können ungegliederte fensterlose Außenwände mit Kletterpflanzen begrünt werden.

(3) Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind ausschließlich an dem Ort der Leistung zulässig.
2. Die Gestaltung der Werbeflächen muss sich in die Umgebung einfügen. Entsprechend muss die Werbung jeweils auf die Übersichtlichkeit und einen einheitlichen Charakter in der Straße zugeschnitten sein und hat auf die nähere Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen.

3. Nicht zulässig sind:
 - a) blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen
 - b) bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte
 - c) grelle, blendende Lichter
 - d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen
4. Die Höhe der Werbeanlagen darf die Wandhöhe der Gebäude nicht überschreiten.
5. Werbeanlagen an den Fassaden der Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs dürfen je Anlage 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Fassaden von Gebäuden mit Kinonutzung; diese dürfen bis zu 25 % der Fassadenfläche für Werbeanlagen in Anspruch nehmen.
6. Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrags erkennbar sein.

(4) Solaranlagen

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

(5) Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 7 STELLPLÄTZE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

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

§ 8 VER- UND ENTSORGUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Sonthofen ist anzuwenden.

§ 9 GRÜNORDNUNG / BODENSCHUTZ

gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

(1) Versiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

2. 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.

(2) Rodung von Gehölzen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Rodung von Gehölzen darf ausschließlich zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar des Folgejahres erfolgen. Falls die Rodung von Gehölzen oder eine Räumung bzw. baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

(3) Erhalt von Gehölzen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die in der Planzeichnung als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

(4) Öffentliche Grünflächen und sonstige Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB

1. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode anzulegen.
2. Für alle Gehölzpflanzungen sind standort- und klimagerechte Arten zu verwenden. Die entsprechenden Gehölzarten und -qualitäten sind der Artenliste (s. Pkt. 1, „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“) zu entnehmen.
3. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend der festgesetzten Pflanzenqualität zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
4. Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten, die gemäß Planzeichen festgesetzt sind, sind möglich, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.

§ 10 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

- (1)** Geländeänderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind als geringfügige Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Anpassung der Garage und der Einfahrt zur Straßenerschließung zulässig.

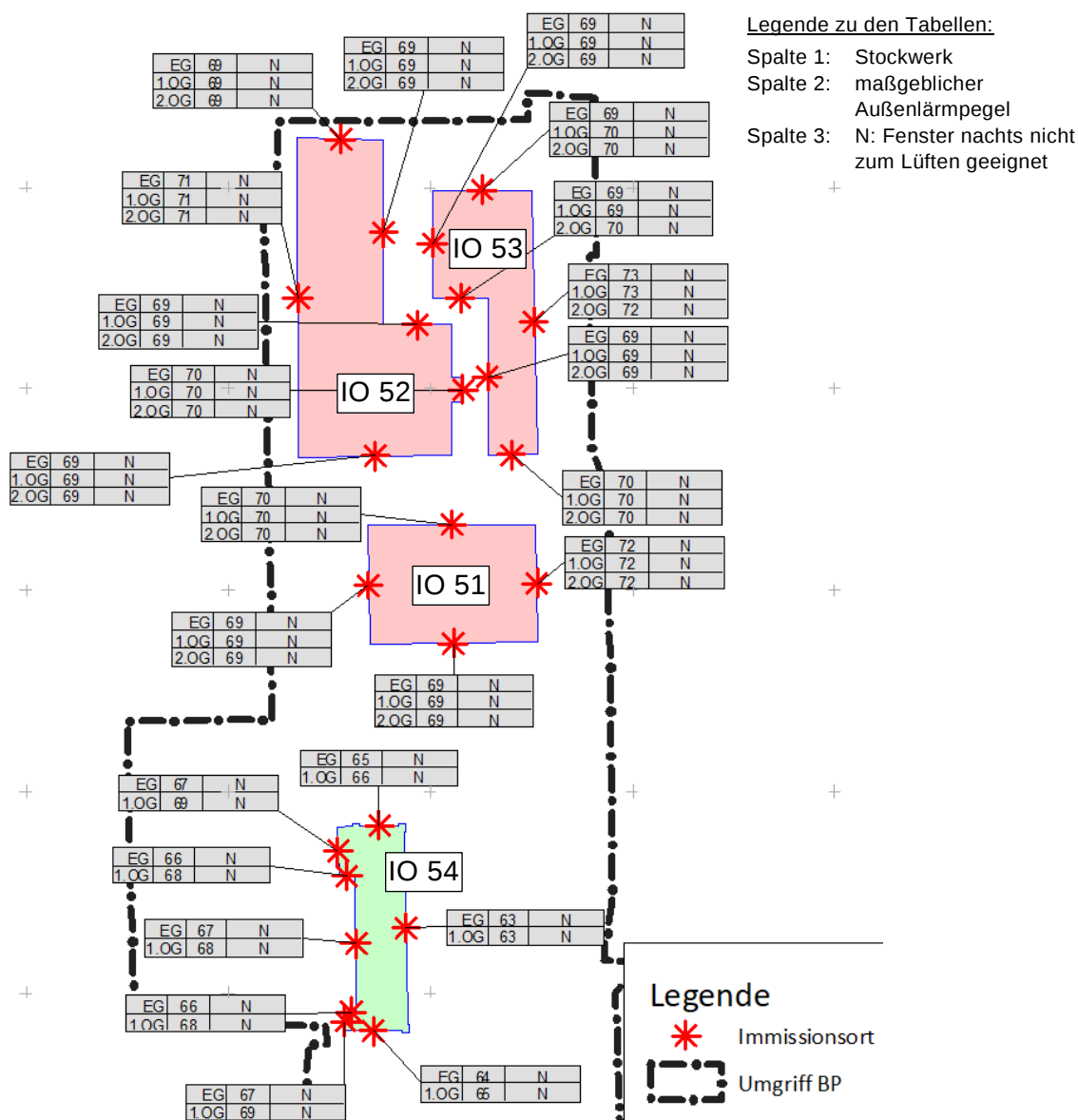
- (2) Diese dürfen maximal +/- 0,25 m zur Oberkante des Gehwegs der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße betragen.

§ 11 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

(1) Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

1. Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln (im Sinne der DIN 4109-1:2016-07).



2. Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der E DIN 4109-1/A1:2017-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen"; Änderung A1, Abschnitt 7.2 bis 7.4 sind sicherzustellen.

Hinweis: Die maßgeblichen Außenlärmpegel können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

Hinweis: Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

(2) Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 für eine Gliederung nach § 1, Abs. 4 Nr. 2

1. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Emissionskontingente tags und nachts in dB (A)			
GE 1	tags $L_{EK} = 58$ dB (A)	nachts $L_{EK} = 37$ dB (A)	Flächengröße = 1.452 m ²
GE 2	tags $L_{EK} = 62$ dB (A)	nachts $L_{EK} = 50$ dB (A)	Flächengröße = 2.416 m ²
GE 3	tags $L_{EK} = 63$ dB (A)	nachts $L_{EK} = 50$ dB (A)	Flächengröße = 1.240 m ²

2. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
3. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
4. Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.
5. Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.
6. Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.

7. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet.
8. Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

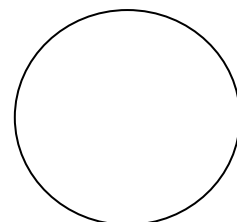
Hinweis: Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften
Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Sonthofen – im Rathaus zu den öffentlichen Geschäftszeiten – zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.
Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.
Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).
Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

§ 12 INKRAFTTRETEN

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

- (1) Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
- (2) Ausgefertigt
Stadt Sonthofen, den

.....
Christian Wilhelm,
1. Bürgermeister



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind folgende standort- und klimage-rechte Arten zu verwenden (Empfehlung):

Bäume I. Ordnung

Mindestgröße: Hochstamm, StU 18/20

- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
- Ginkgo biloba (Fächerblattbaum)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)
- Tilia tomentosa (Silber-Linde)

Bäume II. Ordnung

Mindestgröße: Hochstamm, StU 18/20

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
- Prunus in Arten Sorten (Zierkirschen)

Sträucher

Mindestgröße: 3xv., 80-100 cm

- Amelanchier ovalis (Felsenbirne)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Deutzia in Arten und Sorten (Deutzien)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- Philadelphus coronarius (Bauernjasmin)
- Rosa in Arten und Sorten (Strauchrosen)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Spiraea in Arten und Sorten (Spierstrauch)
- Syringa in Arten und Sorten (Flieder)
- Viburnum i.S. (Schneeball)

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

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

Eine Versickerung von unverschmutzten Niederschlagswasser kann erlaubnisfrei für befestigte Flächen bis 1.000 m² nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV vom 1.10.2008 unter Beachtung der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 geschehen. Ansonsten sind in einem Wasserrechtsverfahren die DWA – Regelwerke M 153 und A 138 anzuwenden. Der Inhalt dieses Absatzes ist auch auf gewerblich genutzte und öffentliche Flächen anzuwenden.

2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

3. DENKMALSCHUTZ

3.1 Bodeneingriffe

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 Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 BayDSchG:

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.

4. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

4.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

4.2 Bodenbelastungen

Altlasten bzw. Altablagerungen sind, wie auch in den Planunterlagen ausgeführt, bisher nicht bekannt bzw. noch nicht erkundet. Eine Altlastenerkundung liegt nur vom nördlichen Teil des Bahnhofsgeländes, außerhalb des überplanten Bereiches vor. Eine Baugrunduntersuchung für den Bereich des Busbahnhofes hat in der Asphalt-schicht im Bereich des Bahnhofsvorplatzes (Fußgängerbereich in Verlängerung der Bahnhofstraße) eine erhöhte PAK- sowie Benzo(a)pyren-Konzentration ermittelt, so dass diese als gefährlicher Abfall behandelt und entsprechend entsorgt werden muss.

Bei Erdarbeiten im Umfeld von Bahnhöfen 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 minerali-

schen 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.

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.

6. EISENBAHNBUNDESAMT

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass Betriebsanlagen der Bahn gemäß § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen müssen

Die hierfür erforderlichen Unterhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen müssen jederzeit durchführbar sein.

Hinsichtlich der sich im Umgriff von Bebauungsplänen befindlichen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes ist zu beachten, dass die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf und die von dem gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen, wie Erschütterungen und Lärm, hinzunehmen sind und entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik im Bebauungsplan zu regeln sind.

Bei Baumaßnahmen im Bereich der Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.

Insbesondere ist auch darauf zu achten, dass Abstandsflächen zur Bahnlinie einzuhalten sind und Bepflanzungen so gewählt werden, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann.

Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, und die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen.

Für gegebenenfalls erforderlich werdende Änderungs- bzw. Neubaumaßnahmen an Betriebsanlagen der Eisenbahn, z.B. im Bereich von Bebauungsplänen in Zusammenhang mit der Erschließung der Bebauungsplangebiete, hat das Eisenbahn-Bundesamt die Fachplanungshoheit.

7. DB SERVICES IMMOBILIEN GMBH

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Stadt oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebs sicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Wir weisen darauf hin, dass Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen sind. Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden. Eine Überplanung der planfestgestellten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist in jedem Fall rechtswidrig. Die Planungshoheit für Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes liegt ausschließlich beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA); in jedem Fall ist damit die betreffende Fläche sowohl formell als auch materiell von den Festsetzungen eines gemeindlichen Bauleitplanes freigestellt (vgl. Grundsatzentscheidung des BVerwG, Urteil vom 16.12.1988, Az 4 C 48.86 = BVerwG 81.111 = DVBl 89, 458, bestätigt durch Beschluss vom 05.10.90, Az 4 B 1.90; vgl. auch Urteil des BayVGh vom 26.06.90, Az 14 B 88.2428).

Ein Wechsel der Planungshoheit kann nur durch eine „Freistellung von Betriebszwecken“ seitens des Eisenbahn-Bundesamtes, auf Antrag der Deutschen Bahn, nach vorheriger abgeschlossener Prüfung, erfolgen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen zu gewährleisten.

Im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist bei allen Arbeiten das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen“ (ELTB) der Deutschen Bahn AG anzuwenden.

Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Deutschen Bahn ist auf Dauer sicher auszuschließen.

Es sind der DB Netz AG detaillierte Bauplanungen (inkl. Querschnitte) vorzulegen. Insbesondere ist ein Abkommenschutz für Fahrzeuge vorzusehen. Gleichwohl muss sichergestellt sein, dass die Gleisanlagen für Inspektionen und Instandhaltungsmaßnahmen immer zugänglich sind.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der

Deutschen Bahn weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Wegen der Nähe zu den bestehenden Gleisanlagen ist, bei Umsetzung der Baumaßnahme, der Abschluss einer kostenpflichtigen Baudurchführungsvereinbarung (Kostenspauschale 2.500 EUR) erforderlich.

Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine der Deutschen Bahn dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden. Anfallende Kosten einer Neuvermarkung gehen zu Lasten des Verursachers.

Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Deutschen Bahn ist auf Dauer sicher auszuschließen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können.

Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

8. HINWEISE DER DB STATION & SERVICE AG

- Sollte sich im Zuge von Baumaßnahmen die Möglichkeit der hindernisfreien Erreichbarkeit der Gleise ergeben sind diese entweder dauerhaft bzw. vorübergehend den Richtlinien entsprechend zu sichern.
- Während der Baumaßnahmen müssen die Bahnsteige dauerhaft und gefahrungsfrei für Reisende, Personal und Rettungskräfte mit Einsatzfahrzeugen erreichbar sein.

Für die Einhaltung des Abstandes "Schienenweg – Straße" ist die Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) und das UIC Merkblatt 777-1 zu beachten. Weitgehende Schutzmaßnahmen sind vom Eisenbahn-Bundesamt, welches zu beteiligen ist, festzulegen. Das Eisenbahn-Bundesamt legt als Aufsichtsbehörde unter Beachtung aller Ponderabilien den notwendigen Mindestabstand fest. Wir bitten um Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes und Bekanntgabe der Entscheidung. Der Deutschen Bahn AG sind detaillierte Planungsunterlagen, insbesondere orthogonal zur Bahn, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach Regelprozedere über die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, vorzulegen.

Durch diese Baumaßnahme wird der Einflussbereich der Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) beeinträchtigt. Der Stützbereich verläuft im Allgemeinen 1:1,5 geneigt (je nach Bodenart u.U. auch flacher); er beginnt am Schotterfußpunkt 3,30 m von der Gleisachse.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Setzungen, auch im Millimeterbereich, im Bereich der Gleisanlagen unzulässig sind und einer eventuellen Verankerung im Gleisbereich oder im Druck-Bereich der Gleisanlage wird nicht zugestimmt.

Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der Richtlinien 800.0130 „Streckenquerschnitte auf Erdkörper und 836 „Erdbauwerke planen ...“ zulässig. Bei allen Arbeiten im Bereich von planfestgestellten Bahnanlagen ist das bautechnische Regelwerk der Deutschen Bahn AG zu beachten. Insbesondere verweisen wir im Bereich von Ingenieurbauwerken (Brücken usw.) auf Richtlinie 804.

Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.

Vorhandene Bahnentwässerungsanlagen (Wassergräben, Wasserkanäle, Wasserdurchlässe etc.) dürfen nicht nachteilig verändert werden.

Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. ggf. deren Rechtsnachfolger jederzeit täglich rund um die Uhr gewährleistet sein.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplante Baumaßnahme und das Betreiben der baulichen Anlage betroffenen und beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, haftet der Bauwerber bzw. Bauherr. Er haftet auch für das Verschulden seiner Gehilfen und derjenigen Personen, denen er sich zur Verrichtung oder Erfüllung bedient.

Wegen der den betroffenen Bereich evtl. tangierenden Bahnanlagen und Leitungen sind vor Baubeginn im Rahmen einer „Spartenanfrage“ die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, die DB Kommunikationstechnik GmbH, DB Kommunikationstechnik GmbH, Regionsbereich Süd, und DB Energie GmbH, Energieversorgung Süd, sind durch Sie direkt zu beteiligen bzw. abzufragen.

Sollte ein Kraneinsatz in der Nähe von Bahnanlagen erforderlich werden, wobei Bahngrund, insbesondere Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden oder überschwenkt werden können bzw. der Abstand zwischen dem Aufstellort des Kranes und der Bahngeländegrenze kleiner ist als das Gesamtmaß von der Höhe des Kranes und der Länge des Kranauslegers, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, welche bei nichtelektrifizierten Strecken mind. 4 Wochen und bei elektrifizierten Strecken sowie bei allen Vorhaben, bei denen das Überschwenken der Bahnanlagen mit Last nicht vermeidbar ist, mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Der Antrag zur Kranaufstellung ist, mit Beigabe der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG zum Baugesuch, bei der DB Netz AG, Niederlassung Süd, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen.