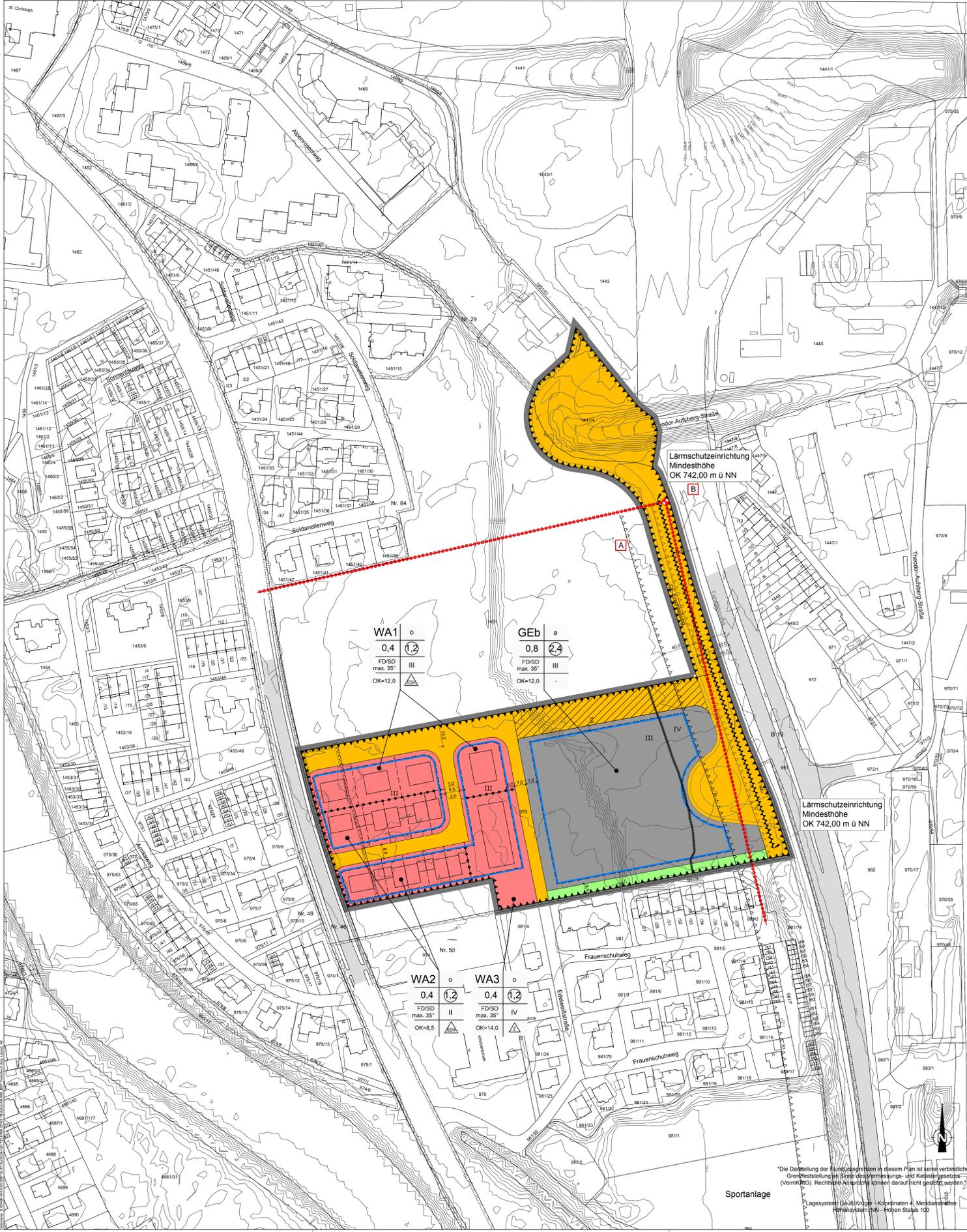


Bebauungsplan Nr. 87 für das Gebiet "östlich der Albert-Schweitzer-Straße, nördlich des Frauenschuhweges, westlich der B 19 und südlich des Grundstückes Flur-Nr. 1451"



Die Stadt Sonthofen erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 6 und 61 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauabstandsverordnung (BauABVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan

Nr. 87 für das Gebiet "östlich der Albert-Schweitzer-Straße, nördlich des Frauenschuhweges, westlich der B 19 und südlich des Grundstückes Flur-Nr. 1451"

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.
Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet:

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 GEB Gewerbegebiet mit Beschränkung der Lärmemissionen gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Unselbstständige Verkaufsräume, die einem produzierendem Betrieb zugeordnet sind, bis zu einer Größe von max. 200 m² je Betrieb

Nicht zulässig sind:
- Tankstellen
- Vergnügungsgaststätten
- Bordelle, bordellartige Betriebe
- Wohnung für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- selbstständige Einzelhandelsbetriebe

1.2 WA Allgemeines Wohngebiet mit Bezeichnung gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die der Versorgung dienenden Läden sowie Schank-/Speisewirtschaften unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen Nr. 4 - Gartenbaubetriebe und Nr. 5 - Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze
- 2.2 1,6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Obergrenze
- 2.3 II Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze
- 2.4 OK = 14 m Oberkante Gebäude in Metern als Obergrenze

Die Oberkante von Gebäuden ist definiert als höchstgelegener Punkt der Dachhaut von Satteldächern (Dachziegel) und Flachdächern (oberer Abschluss der Altkante). Unterer Bezugspunkt ist in den WA 1,3 einen Geländehöhe von 734 m üNN und im GEB eine Geländehöhe von 736 m üNN.
Ein Überschreiten der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen ist durch technische Bauteile (Kamine, Antennen, Fahrschächte, Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Lüftungsanlagen usw.) um bis zu 3 m zulässig.

2.5 FDI/SD max. 35° zulässige Dachform Satteldach oder Flachdach für Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen mit zulässiger Dachneigung von maximal 35°

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 o offene Bauweise
- 3.2 a abweichende Bauweise
- 3.3 nur Einzelhäuser
- 3.4 nur Doppelhäuser
- 3.5 nur Hausgruppen
- 3.6 Baugrenze

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO.

4. Verkehrsflächen

- 4.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen (wird noch ergänzt)
- 4.3 Bereich mit zeitlich befristeter Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche nur bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Planstraße "GE-Erschließung" zulässig. Danach wird der Bereich entsprechend der angrenzenden Nutzung zu Gewerbegebiet mit Beschränkung der Lärmemissionen gem. § 8 BauNVO i.V.m. der hierfür geltenden Nutzungsschablone

5. Grünflächen

- 5.1 private Grünflächen

6. Festsetzungen Immissionsschutz

6.1 Im Gewerbegebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12, Geräuschkontingenterung weder tags (08:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Gebiet	Emissionskontingent L_{EK} [dB]		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung [m ²]
	Tagzeit	Nachtzeit	
GEB	58	43	10.848
Bereich mit zeitlich befristeter Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche	58	43	2.015

Für den gemäß Planzeichnung festgesetzten Richtungssektor B sind für die Gewerbegebietsfläche zusätzlich zu den in vorstehender Tabelle angegebenen Emissionskontingenten die in folgender Tabelle angegebenen Zusatz-Emissionskontingente im Richtungsbezug zulässig:

Gebiet	Zusatz-Emissionskontingente $L_{EK,ZK}$ in Sektor B [dB]		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung [m ²]
	Tagzeit	Nachtzeit	
GEB	2	2	10.848
Bereich mit zeitlich befristeter Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche	2	2	2.015

Die Lage des Bezugspunktes zur Ermittlung der Zusatz-Emissionskontingente ist wie folgt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem festgesetzt:

- Rechenwert: 4369749 m
- Hochwert: 5265834 m

Die Richtungssektoren sind nach Kreiskoordinaten um den Bezugspunkt zur Festlegung der Richtungssektoren im Uhrzeigersinn (Norden = 0°, Osten = 90°, Süden = 180°, Westen = 270°) gem. Planzeichnung und wie folgt definiert:

- Richtungssektor A: von 166° bis 257°
- Richtungssektor B: von 257° bis 166°

Bei der Prüfung der Einhaltung der zulässigen Emissionen ist Folgendes zu berücksichtigen. Die Berechnung der Anforderungen der sich aus den zulässigen Emissionen (Emissionskontingente) pro Quadratmeter Bezugsfläche Gewerbegebiet oder Teilflächen davon ergebenden Immissionsbelastungen erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des geplanten Gewerbegebietes nach den Bedingungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 1 unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente und Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug in Richtungssektor B. Als Bezugsfläche einzelner Vorhaben (einzelne Betriebe und einzelne Anlagen) ist die zugeordnete Gewerbegebietsfläche heranzuziehen. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Ein Vorhaben erfüllt die Festsetzungen der Emissionskontingente einschließlich der Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_{B} der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet.

6.2 Umgrenzung von Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmwirkungen im Sinne des BImSchG

6.3 Anlage zum Schutz vor schädlichen Lärmwirkungen im Sinne des BImSchG: aktive Lärmschutzeinrichtung, Mindesthöhe (OK) über natürllichem Gelände in m/üNN siehe Planschrieb; Gesamtlänge 215 m. Die aktive Lärmschutzeinrichtung ist zur B 19 als hochabsorbierend (Absorptionsverlust mind. 8 dB(A)) auszubilden.

6.4 Lärmpegelbereich III und IV nach DIN 4109-1

6.5 Für die als Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 gekennzeichneten Bereiche sind die Außenbauteile der geplanten schutzsensitiven Nutzungen entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Räumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungserstellung auf Basis der DIN 4109-1 (Juli 2016) nachzuweisen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R-Werte in dB) nach DIN 4109-1 vom Juli 2016, Tabelle 7	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliche Räume	Büro- und ähnliche Räume
III	35	30
IV	40	35

6.6 Umgrenzung zur Orientierung von Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109-1 zur Nachtzeit

Fensteröffnungen schutzbedürftiger Schlafräume sind an die von der Albert-Schweitzer-Str. abgewandte Gebäudesseite zu orientieren.

Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Für die Fensteröffnungen ruhbedürftiger Räume ist unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenraumpegel gemäß VDI 2719 durch geeignete technische Maßnahmen eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten, z. B. über den Einbau von Schallleitern, zentralen Belüftungseinrichtungen oder Festverglasung vor den Fensteröffnungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung ruhbedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenraumpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.

7. Geltungsbereich

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Stadtrat von Sonthofen hat in der Sitzung vom beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 87 für das Gebiet "östlich der Albert-Schweitzer-Straße, nördlich des Frauenschuhweges, westlich der B 19 und südlich des Grundstückes Flur-Nr. 1451" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ertüchtigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form eines Unterrichts- und Erörterungstermins am stattgefunden.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ertüchtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus der Stadt Sonthofen öffentlich ausgestellt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Stadt Sonthofen hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Sonthofen, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ertüchtigt.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Sonthofen, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

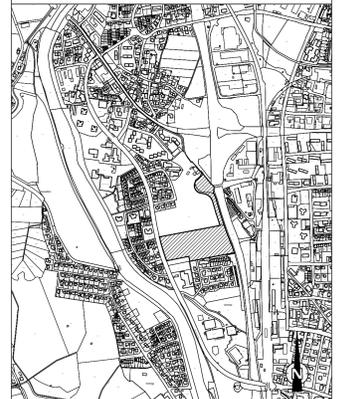
HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. 973 Flurstücksnummer
2. vorhandene Grundstücksgrenzen
3. bestehende Gebäude mit Hausnummer
4. Bauelemente mit Hausnummer

Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Zahl der Vollgeschosse	Art der Bauweise
------------------------	---------------------------	------------------------	------------------
5. An angrenzende Bebauungspläne mit Nummer
6. Anbaufreier Streifen an B 19 - 20m

20m	40m
-----	-----
7. vorgeschlagene Bebauung
8. vorgeschlagene Grundstücksaufteilung
9. Bezugspunkt zur Festlegung der Richtungssektoren zur Ermittlung der Zusatz-Emissionskontingente zu Emissionskontingente L_{EK} für das Baugelände mit Rechts- und Hochwert nach Gauß-Krüger
10. Richtungssektoren zur Ermittlung der Zusatz-Emissionskontingente mit Bezeichnung, z. B. Sektor A; Sektor B

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:10000



D				
C				
B				
A				
INDEX	ÄNDERUNG	BEARBEITET/GEZEICHNET	GEPRÜFT	DATUM
	ALTERATION	PRINCIPAL, DRAWING BY	CHECKED BY	DATE
AUFTRAGGEBER: ORDERED BY:				
Stadt Sonthofen				
PROJEKT-TITEL: PROJECT TITLE:				
Bebauungsplan Nr. 87 für das Gebiet "östlich der Albert-Schweitzer-Straße, nördlich des Frauenschuhweges, westlich der B 19 und südlich des Grundstückes Flur-Nr. 1451"				
PLANBEZEICHNUNG: DRAWING TITLE:				
Vorentwurf				
PROJEKT-NR.:	496-405-KCK	MASSSTAB:	1:1000	
PROJEKT-NO.:		BEARBEITET/PRINCIPAL:	REI	DATUM/DATE:
		GEZEICHNET/DRAWN BY:	HL	22.10.2019
KLING CONSULT PLANUNGS- UND INGENIEUR- GESSELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH BAUGRUNDINSTITUT NACH DIN 1054 Burgweg 38-39, 85634 Krumbach, Tel.: 0822 134-0 Fax: 0822 134-110, KCG@klingconsult.de, www.klingconsult.de				
ZIECHUNGS-NR. / DRAWING NO.:				

"Die Darstellung der Flurstücksgrenzen in diesem Plan ist solely verbindliche Gewerbestellung im Sinne der Vermessungs- und Kataster-Gesetz (VermRG). Rechtliche Ansprüche können darauf nicht gestützt werden."

Lagesystem: Gauß-Krüger - Koordinaten 4, Meridianstreifen Hohenstaufen - Höhen Staats 100