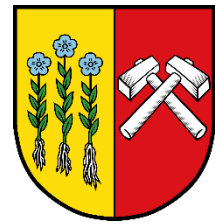


---

# STADT SONTHOFEN



Landkreis Oberallgäu

---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 89 „Quartier Goethestraße Ost“

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

### VORENTWURF

Auftraggeber: SWW Oberallgäu GmbH, Stadt Sonthofen

Fassung vom 14.05.2020

Projektnummer: 18085

# 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](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung: Friederike Rommeiss, M.Eng.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	4
§ 3 Überbaubare Grundstücksflächen, Grenzabstände .....	5
§ 4 Stellplätze .....	6
§ 5 Soziale Wohnraumförderung .....	6
§ 6 Ver- und Entsorgung .....	6
§ 7 Grünordnung .....	7
§ 8 Boden- und Grundwasserschutz .....	9
§ 9 Artenschutzrechtliche Maßnahmen .....	9
§ 10 Immissionsschutz .....	10
§ 11 Gestaltungsfestsetzungen .....	12
§ 12 Inkrafttreten .....	13
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>14</b>
1. Leitartenlisten Bäume und Sträucher .....	14
2. Niederschlagswasser .....	15
3. Immissionsschutz .....	16
4. Wärmepumpen-Systeme .....	16
5. Denkmalschutz .....	17
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	17
7. Überwachung .....	17
8. Bußgeldvorschrift .....	17

## PRÄAMBEL

Die Stadt Sonthofen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

## **Bebauungsplan Nr. 89 „Quartier Goethestraße Ost“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

### Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 89 „Quartier Goethestraße Ost“ der Stadt Sonthofen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 14.05.2020

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 14.05.2020 mit:

- Räuml. Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 14.05.2020 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 14.05.2020
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 89 „Quartier Goethestraße Ost“ in Sonthofen: Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, Bezeichnung: LA17-162-G02-01, vom 07.05.2020
- Artenschutzrechtliche Voreinschätzung zum Bauvorhaben „Neubau ergänzende Bebauung Quartier Goethestraße“, Verfasser: Daniel Honold, Sonthofen, April 2020
- Vegetationsbilanz Bestand Bäume Goethequartier, toponauten, vom 08.05.2020

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

- (1) Allgemeines Wohngebiet (WA)
1. Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
  2. Zulässig sind:
    - a) Wohngebäude
    - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
    - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
    - d) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
    - e) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  3. Nicht zulässig sind:
    - a) Anlagen für Verwaltungen
    - b) Gartenbaubetriebe
    - c) Tankstellen

### § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

- (1) Grundflächenzahl  
*gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO*
1. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.
  2. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 0,8 überschritten werden.
- (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte  
*gem. § 18 BauNVO*
1. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt der höchste Punkt der Attika.
  2. Die Bezugshöhe für die Oberkante FFB EG ist für die jeweiligen Baufelder als Maximalwert in der Planzeichnung festgesetzt.
  3. Die maximal zulässigen Gesamthöhen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

4. Untergeordnete technische Anlagen (Be- und Entlüftungseinrichtungen, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen etc.), mit Ausnahme von Aufzugsschächten und -überfahrten, die der Nutzung des jeweiligen Gebäudes dienen, dürfen die jeweils festgesetzte Gebäudeoberkante um maximal 3,0 m überschreiten. Die Dachaufbauten müssen dabei allseits mindestens um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Dachkante zurücktreten.
- (3) Vollgeschosse und Geschoßflächenzahl  
*gem. § 20 BauNVO*  
Die Anzahl der Vollgeschosse ist in der Planzeichnung festgesetzt.
- (4) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
Entlang der Nutzungsabgrenzung Dachterrasse sind in einem Bereich von 3,5 m zu beiden Seiten des Planzeichens anstelle der festgesetzten minimalen und maximalen Wandhöhen sowie Vollgeschosse alternativ auch die im jeweils angrenzenden Bereich festgesetzten minimalen und maximalen Wandhöhen sowie Vollgeschosse zulässig.

### § 3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, GRENZABSTÄNDE

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB*

- (1) Überbaubare Grundstücksflächen  
*gem. § 23 BauNVO*
1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
  2. Die 15-Meter-Bauverbotszone darf durch untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6 Abs. 8 BayBO ausnahmsweise um bis zu 1,0 Meter überschritten werden.
  3. Darüber hinaus dürfen untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6 Abs. 8 BayBO die Baugrenzen um bis zu 3,0 Meter überschreiten. Terrassen und Wintergärten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch mit einem Mindestabstand von 3,0 m zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.
  4. Gemäß §14 BauNVO sind Nebenanlagen überall auf dem Grundstück, auch außerhalb der Baugrenzen, zulässig.
  5. Oberirdische Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Tiefgaragen sind ausschließlich in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig.
- (2) Abstandsflächen, Abstandsregelung  
*gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2a BauGB*  
Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO finden keine Anwendung, d. h. die einzuhaltenden Abstandsflächen werden durch die festge-

setzten Baugrenzen und Baulinien sowie die maximal zulässigen Oberkanten, Wand- und Firshöhen bestimmt.

## § 4 STELLPLÄTZE

---

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

- (1) Für die bestehenden Stellplätze gilt Bestandsschutz. Diese Stellplätze können innerhalb des Geltungsbereiches verlegt werden. Die Anzahl ist dabei zwingend aufrecht zu erhalten.
- (2) Nachweis der Stellplätze
  1. Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Sonthofen sind je neu errichteter Wohnungen 1,2 Stellplätze nachzuweisen. Hiervon sind zusätzlich 10% als Besucherstellplätze nachzuweisen.
  2. Besucherstellplätze sind ausschließlich oberirdisch nachzuweisen. Der Nachweis im Teilräumlichen Geltungsbereich 1 darf dabei ausschließlich in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze erfolgen.  
*Hinweis: Der Nachweis kann dabei sowohl innerhalb des Teilräumlichen Geltungsbereiches 1, als auch innerhalb des Teilräumlichen Geltungsbereichs 2 oder auf einem anderen Grundstück erfolgen. Die dingliche Sicherung der Stellplätze ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.*
  3. Bei der Ermittlung ist zu runden.
  4. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Sonthofen

## § 5 SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB*

Mindestens dreißig Prozent der Wohnungen sind so zu errichten, dass sie ganz oder teilweise mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

## § 6 VER- UND ENTSORGUNG

---

- (1) Ver- und Entsorgungsanlagen  
*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB*

Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.
- (2) Ver- und Entsorgungsleitungen

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB*

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

(3) Abfall- und Abwasserbeseitigung

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB*

1. Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2. Niederschlagswasser

a) Nicht verschmutztes Niederschlagswasser

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist vorrangig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für nicht verschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen (z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalte-teiche, Regenwasserzisternen mit Überlauf, Versickerungsmulden, Rigolen) vorzusehen.

b) Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

---

## § 7 GRÜNORDNUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB*

(1) Erhalt von Gehölzen

Der als zu erhalten festgesetzte Gehölzbestand ist im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind durch standortgerechte Gehölze gem. der Artenlisten unter Hinweise Nr. 1 zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

(2) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

*§ 9 Abs. 1 Nr. 25*

1. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.

## 2. Ausgleichspflanzungen und Neupflanzungen

- a) Je angefangene 250m<sup>2</sup> nicht überbauter Fläche ist mindestens ein Baum erster oder zweiter Ordnung zu etablieren. Bestandsbäume können hierbei angerechnet werden.
- b) Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Je nach Standort ist mindestens zur Hälfte der Artenauswahl entweder die aktuelle Artenliste der sogenannten „Klimabäume“ der LWG bzw. die aktuelle Fassung der „GALK“ Straßenbaumliste zu Grunde zu legen. In Ergänzung der Leitbaumarten der Listen unter Hinweise Nr. 1 sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden.
- c) Für alle Pflanzungen im Gebiet sind für die jeweilige Art bzw. Wuchsordnung die folgenden Pflanzqualitäten zu pflanzen:

### Bäume I. Wuchsordnung

*Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm*

- Baum lateinisch (Baum deutsch)

### Bäume II. Wuchsordnung

*Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm*

- Baum lateinisch (Baum deutsch)

### Obstbäume

*Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm*

- Baum lateinisch (Baum deutsch)

### Sträucher

*Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm*

- Strauch lateinisch (Strauch deutsch)

- d) Zwanzig Prozent gefälltten Bäume mit der Bewertung „Erhaltenswert: +“ gem. der angehängten Vegetationsbilanz sind als Ausgleichspflanzung als Bäume 1. oder 2. Ordnung mit einer Pflanzqualität von 4x verpflanzt, einem Stammumfang von 25-30 cm gem. der Artenliste unter Hinweise Nr. 1 zu pflanzen.
- e) Bei zusammenhängenden Stellplatzflächen mit mehr als 5 Stellplätzen ist zur Durchgrünung je angefangene 5 Stellplätze ein Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

## 3. Begrünung von unterbauten Flächen (Tiefgaragenbegrünung)

- a) Oberhalb der Tiefgaragendecke ist außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen ein durchgehender durchwurzelbarer Raum von mindestens 0,5 m Tiefe zu gewährleisten.
- b) Für den Standraum von Bäumen muss ein durchgehender durchwurzelbarer Raum von mindestens 0,8 m Tiefe auf einer Fläche von mindestens 16 m<sup>2</sup>



gewährleistet sein. Für die zu pflanzenden Bäume sind standortangepasste Laubbäume II. Ordnung mit Pflanzenqualität gem. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** zu pflanzen:

- (3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
  1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
  2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

## § 8 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

---

*gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Private Lager- und Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen von mehr als 15 m<sup>2</sup> sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasensteine).

## § 9 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

---

- (1) Rodungsmaßnahmen von Gehölzen im Rahmen der Baufeldfreimachung oder des Bauvorhabens müssen außerhalb der Vogelbrutzeit und in der Winterruhezeit von Fledermäusen zwischen 01. November und 28. Februar erfolgen. Sind ausnahmsweise Rodungsmaßnahmen während der Vegetationszeit (1. März bis 30. Oktober) unvermeidbar, dann sind die betroffenen Gehölze unmittelbar vor Rodung durch eine fachkundige Person auf Brutvogelvorkommen zu untersuchen. Bei Auffinden von Brutvögeln ist das Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- (2) Um den potenziellen Verlust von Brutplätzen von Höhlenbrütern (z.B. Meisen, Star) auszugleichen, sind für jeden entfallenden Bestandsnistkasten im näheren Umfeld des Eingriffsbereiches Nistkästen im Verhältnis 1:2 an Bäumen und/oder an Gebäuden anzubringen. Die Anbringung der Nistkästen hat im Vorfeld der geplanten Rodungen zu erfolgen und es ist auf einen fachgerechten Standort zu achten. Eine jährliche Reinigung der Nistkästen außerhalb der Brutzeit (Oktober, November, Dezember) muss gewährleistet werden.  
Die Nistkästen, die sich bereits im Bestand befinden und im Rahmen des Bauvorhabens entfallen, sind im Vorfeld der Rodungen abzunehmen und anderer Stelle im Untersuchungsgebiet anzubringen.

- (3) Um den potenziellen Verlust von Einzelquartieren von Fledermäusen zu ermitteln und auszugleichen, hat vor jeder Bau- bzw. Abbruchmaßnahme der in der folgenden Grafik orange gekennzeichneten Gebäude eine Begehung durch eine\*n Fledermauskundler\*in, idealerweise in der Zeit zwischen Mitte Mai und Mitte August zu erfolgen. Werden im Rahmen der Begehung Quartiere von Fledermäusen gefunden, so sind im näheren Umfeld des Eingriffsbereiches an geeigneten Stellen (Gebäude, Bäume) und in geeigneter Anzahl artspezifisch geeignete Fledermauskästen anzubringen. Diese sind im Vorfeld der Bau- bzw. Abbruchmaßnahmen anzubringen. Bei Auffinden von Fledermäusen ist das Vorgehen zusätzlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

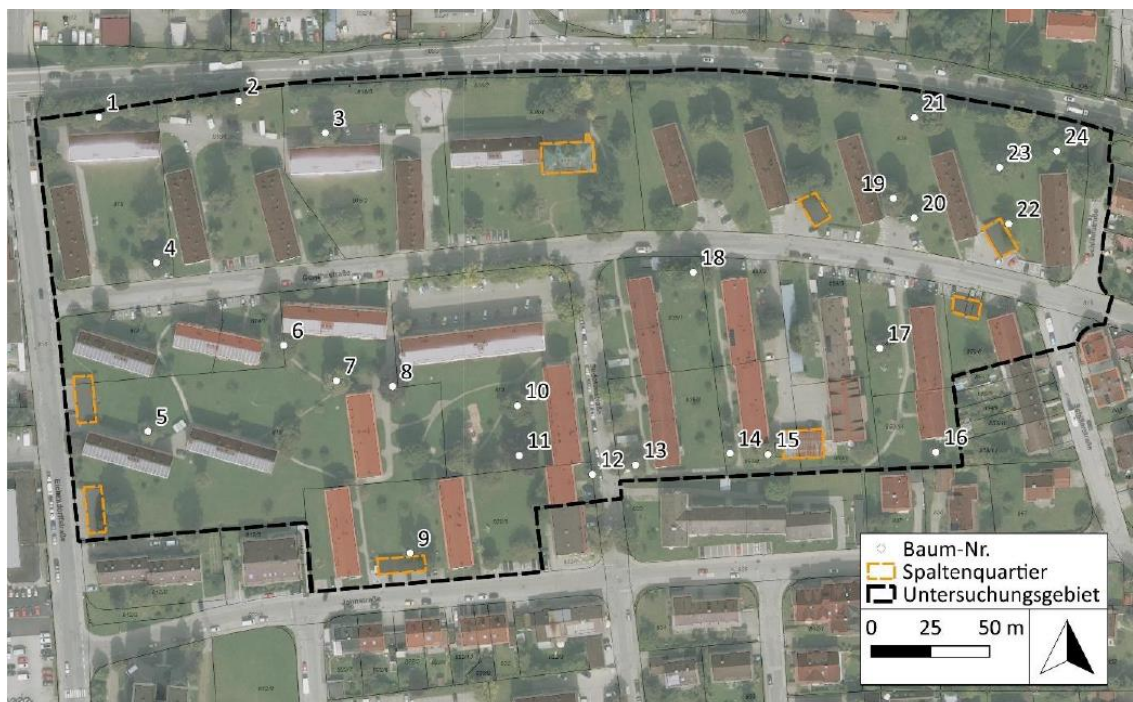


Abbildung 1: Umgriff des Bebauungsplan mit Darstellung möglicher Fledermausquartiere in Orange (Quelle: Artenschutzrechtliche Voreinschätzung zum Quartier Goethestraße, Daniel Honold)

## § 10 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- (1) Luftwärmepumpen
1. Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgenden Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:
- Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB / Mindestabstand in m
- 45 dB(A) / 4m
  - 50 dB(A) / 7 m
  - 55 dB(A) / 13 m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator).

2. Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so ist die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie ist durch bauliche und/oder technische Vorkehrungen sicher zu stellen, dass ein Schalldruckpegel von 30 dB(A), gemessen in 1 m Entfernung vom Durchbruch bzw. von der Öffnung, nicht überschritten wird.
3. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und die eingebauten technischen Einrichtungen insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

(2) Baulicher Schallschutz - Verkehrslärmeinwirkungen

1. Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB
  - a) 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 zur Orientierung von Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern, zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln (im Sinne der DIN 4109-1:2016-07) und den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer.
  - b) Es sind Wohnungen so zu planen, dass mindestens ein Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern an einer zum nachts Lüften geeigneten Fassade vorhanden ist.
  - c) Ist dies nicht möglich, so sind diese Räume mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.
  - d) Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2016-07 in Verbindung mit der E DIN 4109-1/A1:2017-01; Änderung A1, Abschnitt 7.2 bis 7.4 sind mindestens sicherzustellen.
  - e) Schallschutzbereich 1
    - An der Nordfassade beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel 72 dB(A) und an den West- und Ostfassaden 69 dB(A).
    - Die Südfassaden sind zur Lüftung nachts geeignet.
  - f) Schallschutzbereich 2
    - An der Ostfassade beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel 66 dB(A).
    - Die West- und Südfassaden sind zur Lüftung nachts geeignet.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel und die zum nachts Lüften geeignete Fassaden 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 Genehmigungs-freistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.*

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

In dem in der Planzeichnung mit dem Zeichen „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ festgesetzten Fassaden sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der TA Lärm vom 26. August 1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Büros usw.) nicht zulässig. Ausnahmen können nur dann zulässig, wenn durch eine geeignete vorgelagerte Baumaßnahme (z.B. Laubengang usw.) der Beurteilungspegel vor dem Fenster des schutzbedürftigen Raumes einen um 5 dB(A) geringeren Beurteilungspegel ergibt, als dies ohne die vorgelagerte Baumaßnahme der Fall wäre. Durch die vorgelagerte Baumaßnahme darf kein neuer schutzbedürftiger Raum im Sinne der TA Lärm vom 26. August 1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 entstehen.

## § 11 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

*gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO*

- (1) Dachformen, Dachneigungen
1. Die zulässigen Dachformen für Hauptgebäude sind in der Planzeichnung festgesetzt. Folgende Neigungen sind zulässig:
    - a) Satteldach: 20° - 35°
    - b) Flachdach: 0° - 5°
  2. Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

- (2) Dachaufbauten, untergeordnete technische Anlagen auf Dächern
1. Der Anteil an untergeordneten technischen Anlagen darf max. 50% der Dachfläche betragen. Davon ausgenommen sind Photovoltaik- und Solarthermieanlagen.
  2. Darüber hinaus sind Dachaufbauten ab einer Dachneigung von min. 30° zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf je Dachseite max. ein Drittel der Firstlänge betragen.
- (3) Fassadengestaltung, Dacheindeckung
1. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
  2. Die Dacheindeckung für Satteldächer hat in rotem bis rot-braunem Farbspektrum zu erfolgen.
  3. Flachdächer sind mit einer Substratschichtdicke von min. 3 cm zu begrünen.

## § 12 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. 89 „Quartier Goethestraße Ost“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

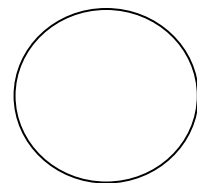
Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 89 verliert der Bebauungsplan Nr. 15, rechtskräftig seit dem 23.12.1980, mit all seinen Bestandteilen und Änderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89 seine Gültigkeit.

Ausgefertigt

Stadt Sonthofen, den ... ..

.....

Christian Wilhelm, 1. Bürgermeister



Siegel

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. LEITARTENLISTEN BÄUME UND STRÄUCHER

---

#### Leitbaumarten, Klimabäume 1. Ordnung

Tilia in Arten	<i>Linde</i>
Quercus robur	<i>Stieleiche</i>
Quercus cerris	<i>Zerreiche</i>
Quercus petraea	<i>Traubeneiche</i>
Ginkgo biloba	<i>Fächerblattbaum</i>
Liquidambar styraciflua	<i>Amerikanischer Amberbaum</i>
Ulmus 'rebona'-S-RESISTA-R-	<i>Ulme Rebona</i>
Robinia pseudoacacia	<i>Robinie</i>
Populus tremula	<i>Zitterpappel</i>

#### Leitbaumarten, Klimabäume 2. Ordnung

Acer campestre	<i>Feldahorn</i>
Amelanchier arborea	<i>Felsenbirne</i>
Carpinus betulus	<i>Hainbuche</i>
Salix caprea	<i>Sal-Weide</i>
Sorbus aria	<i>Mehlbeere</i>
Sorbus intermedia	<i>Schwedische Mehlbeere</i>
Ostria carpinifolia	<i>Hopfenbuche</i>
Prunus avium	<i>Vogelkirsche</i>
Ulmus ‚New Horizon‘	<i>Ulme ‚New Horizon‘</i>

#### Leitarten für Sträucher und Heckenpflanzen

Acer campestre	<i>Feldahorn</i>
Amelanchier ovalis	<i>Gewöhnliche Felsenbirne</i>
Cornus mas	<i>Kornelkirsche</i>
Carpinus betulus	<i>Hainbuche</i>
Corylus avellana	<i>Haselnuss</i>
Crataegus monogyna	<i>Weißdorn</i>
Ligustrum vulgare	<i>Rainweide</i>
Prunus padus	<i>Traubenkirsche</i>

Prunus spinose	<i>Schlehdorn</i>
Hippophae rhamnoides	<i>Sanddorn</i>
Rosa canina	<i>Hundsrose</i>
Rosa penduluna	<i>Alpen Heckenrose</i>
Salix purpurea	<i>Purpurweide</i>
Salix rosmarinifolia	<i>Rosmarinweide</i>
Viburnum lantana	<i>Wolliger Schneeball</i>
Ribes alpinum	<i>Alpen Johannisbeere</i>
Ribes nigrum	<i>Schwarze Johannisbeere</i>
Sambucus nigra	<i>Schwarzer Holunder</i>
Berberis vulgaris	<i>Gewöhnliche Berberitze</i>

## 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.

## 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. IMMISSIONSSCHUTZ

---

### 3.1 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.

## 4. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

---

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.



## 5. DENKMALSCHUTZ

---

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.

## 6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

---

### 6.1 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.

## 7. ÜBERWACHUNG

---

Die Stadt Sonthofen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

## 8. BUßGELDVORSCHRIFT

---

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).