



Projekt-Nr. 496-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0  
kc@klingconsult.de

## **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“**

Stadt Sonthofen

## **Satzung**

Entwurf i. d. F. vom 8. Juli 2020



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Die Stadt Sonthofen erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 6, 58 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 08. Juli 2020, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 für das Gebiet zwischen Albert-Schweitzer-Straße, Nordgrenze der Grundstücke Fl.-Nr. 974 und 981 Gem. Sonthofen und dem öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 49 westlich der B 19 - rechtsverbindlich seit 09. Juli 1988 durch die nunmehr festgesetzten Inhalte aufgehoben und ersetzt.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1 Art der baulichen Nutzung**



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

1.1 Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässig.

Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Gewerbegebiet unzulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe aller Art, selbständige Lagerflächen bzw. Lagerplätze für Schrott oder Abfälle sowie Bordelle und bordellartige Betriebe im Gewerbegebiet nicht zulässig. Ebenfalls ausgenommen im Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung angebracht sind, also eine eigenständige Hauptnutzung gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen.

1.2



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 nach

§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im allgemeinen Wohngebiet 3 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB nur Wohngebäude zulässig, die der Betreuung und Pflege körperlich oder geistig behinderter Menschen dienen. Räume zur Organisation und Verwaltung dieser Tätigkeiten sind zulässig.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze (beispielhaft)
- 2.2  $\textcircled{1,2}$  Geschossflächenzahl (GFZ) als Obergrenze (beispielhaft)
- 2.3  $\boxed{6,0}$  Baumassenzahl (BMZ) als Obergrenze
- 2.4 II Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze (beispielhaft)
- 2.5  $EFH_{\max}$  maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe in m ü. NHN im Bereich des Gewerbegebietes
- 2.6 Im allgemeinen Wohngebiet darf die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens das Höhenniveau des Fahrbahnrandes der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche nächstgelegenen Gebäudeseite des Hauptgebäudes nicht unterschreiten. Eine Überschreitung ist um maximal 0,3 m zulässig.
- 2.7  $OK=11,5$  Oberkante Gebäude in Metern als Obergrenze (beispielhaft)

Die Oberkante von Gebäuden mit Satteldächern ist definiert als höchstgelegener Punkt der Dachhaut (Dachfirst). Bei Gebäuden mit Flachdach ist die Oberkante definiert als oberer Abschluss der Wand (z.B. Attika). Unterer Bezugspunkt ist die festgesetzte, maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe.

Im Gewerbegebiet ist ein Überschreiten der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen durch technische Bauteile (Kamine, Antennen, Fahrstuhlschächte, Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Lüftungsanlagen usw.) um bis zu 3 m zulässig.

- 2.8  $WH=9,0$  Wandhöhe Gebäude in Metern als Obergrenze (beispielhaft)

Die Wandhöhe ist bei Gebäuden mit Satteldächern definiert als Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante Außenwand des Gebäudes an der Traufseite. Unterer Bezugspunkt ist die festgesetzte, maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe.

### 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

### 4 Verkehrsflächen

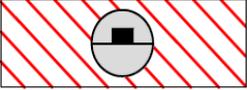
- 4.1                        Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- 4.2                        Straßenbegrenzungslinie

### 5 Umgang mit Niederschlagswasser

- 5.1            Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser (Dach-, Hofflächen) ist auf dem Baugrundstück selbst flächenhaft z.B. über Mulden oder über Rigolenanlagen in den Untergrund zu versickern.

Die Einleitung von Niederschlagswasser oder Drainagewasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

### 6 Flächen für die Aufschüttung

- 6.1                        Fläche für Aufschüttungen

In der gekennzeichneten Fläche ist das Gelände um 2 m im Vergleich zum Bestandsgelände aufzufüllen. In Richtung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie in Richtung der bestehenden Bebauung entlang des Frauenschuhweges ist der Höhenunterschied durch eine Böschung im Verhältnis von max. 1:1 auszugleichen.

## 7 Festsetzungen Immissionsschutz

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

Gebiet	Emissionskontingente $L_{EK}$ [dB]		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung
	Tagzeit	Nachtzeit	[m <sup>2</sup> ]
GEb	58	43	11.346

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 mit Richtungsbezug zulässig:

Gebiet	Zusatz-Emissionskontingente $L_{EK, \text{zus}}$ in Sektor B [dB]		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung
	Tagzeit	Nachtzeit	[m <sup>2</sup> ]
GEb	2	2	11.346

Die Lage des Bezugspunktes zur Ermittlung der Zusatz-Emissionskontingente ist wie folgt im Koordinatensystem UTM Zone 32 festgesetzt:

- Ostwert : 595.556
- Nordwert: 5263.500

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 5 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.

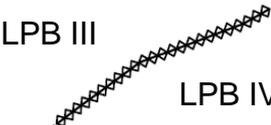
Ein Vorhaben erfüllt die Festsetzungen der Emissionskontingente einschließlich der Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung

berechnete Beurteilungspegel  $L_r$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent  $L_{IK}$  nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet.

7.2  Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BIm-SchG

7.3  Anlage zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG: aktive Lärmschutzeinrichtung, Mindesthöhe (OK) in m ü NHN siehe Planeinschrieb; Gesamtlänge 243 m. Die aktive Lärmschutzeinrichtung ist zur B 19 als hochabsorbierend (Absorptionsverlust mind. 8 dB(A)) auszubilden.

7.4 LPB III Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 (beispielhaft)

7.5  Abgrenzung zwischen Lärmpegelbereichen III und IV nach DIN 4109-1

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

Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109-1 vom Juli 2016, Tabelle 7	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume und ähnliches
LPB III	35	30
LPB IV	40	35

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

Fensteröffnungen schutzbedürftiger Schlafräume sind an die von der Albert-Schweizer-Str. abgewandte Gebäudefassade zu orientieren.

Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzu-

sehen. Für die Fensteröffnungen ruhebedürftiger Räume ist unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 durch geeignete technische Maßnahmen eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten, z. B. über den Einbau von Schalldämm-lüftern, zentralen Belüftungseinrichtungen oder Festverglasung vor den Fensteröffnungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.

## 8 Grünflächen

### 8.1 Private Grünflächen

Im Bereich der privaten Grünfläche ist die Anlage einer Mulde zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

### 8.2 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Spielplatz

### 8.3 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Durchgrünung

### 8.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Arten der folgenden Artenliste entsprechend dem folgenden Pflanzschema zu pflanzen:

Bäume 2. Ordnung:

Pflanzqualität: Hochstämme, mindestens 3 x verpflanzt, StU 12 - 14 cm

- Feldahorn Acer campestre
- Hainbuche Carpinus betulus
- Holzapfel Malus sylvestris
- Wild-, Vogelkirsche Prunus avium
- Gemeine Traubenkirsche Prunus padus
- Wildbirne Pyrus pyrastrer
- Eberesche Sorbus aucuparia
- Elsbeere Sorbus torminalis

Sträucher:

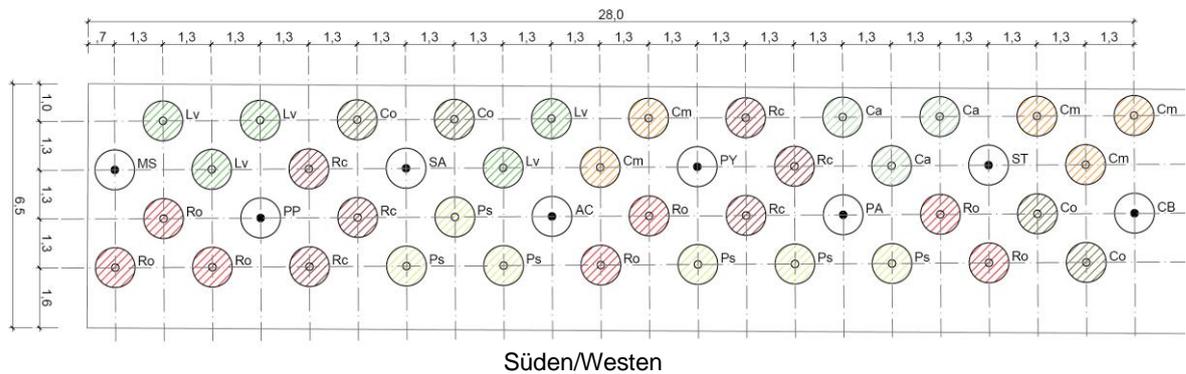
2x verpflanzt, Höhe mindestens 60 - 100 cm, 3 Triebe

- Schlehe Prunus spinosa
- Weißdorn Crataegus monogyna

- Kreuzdorn Rhamnus cathartica
- Hundsröse Rosa canina
- Liguster Ligustrum vulgare
- Kornelkirsche Cornus mas
- Haselnuss Corylus avellana

Es ist eine Pflanzdichte von 4 m<sup>2</sup> je Gehölz einzuhalten.

Pflanzschema:



Süden/Westen

Bäume 2.Ordnung:

- |  |   |  |                        |
|--|---|--|------------------------|
|  | AC = Feldahorn - Acer campestre         |  | PP = Prunus padus      |
|  | CB = Hainbuche - Carpinus betulus       |  | PY = Pyrus pyraster    |
|  | MS = Holzapfel - Malus sylvestris       |  | SA = Sorbus aucuparia  |
|  | PA = Wild-, Vogelkirsche - Prunus avium |  | ST = Sorbus torminalis |

Sträucher:

- |  |                                    |  |                                     |
|--|------------------------------------|--|-------------------------------------|
|  | Ca = Corylus avellana              |  | Ps = Schlehe - Prunus spinosa       |
|  | Cm = Weißdorn - Crataegus monogyna |  | Rc = Kreuzdorn - Rhamnus cathartica |
|  | Co = Kornelkirsche - Cornus mas    |  | Ro = Hundsröse - Rosa canina        |
|  | Lv = Ligustrum vulgare             |  |                                     |

8.5  Anpflanzen und dauerhafter Erhalt von hochstämmigen Laubbäumen; eine Verschiebung der Baumstandorte bei gleicher Anzahl ist möglich

8.6 Im allgemeinen Wohngebiet ist auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Baum der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen.

8.7 Im Gewerbegebiet ist je angefangene 6 Stellplätze mindestens 1 Baum der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen.

8.8 Bei allen festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind standortheimische Pflanzen der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten. Auf Nadelgehölze und gärtnerische Ziergehölze ist zu verzichten. Es ist bei allen Pflanz- und Ansaatflächen standortheimisches, autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

8.9 Artenliste für das Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen

- Bäume 1. Ordnung:  
Pflanzqualität: Hochstämme, mindestens 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Silberweide	Salix alba
Winterlinde	Tilla cordata

- Bäume 2. Ordnung:  
Pflanzqualität: Hochstämme, mindestens 3 x verpflanzt, StU 12 - 14 cm  
Heister, mindestens 2 x verpflanzt, 250-300 cm

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Holzapfel	Malus sylvestris
Wild-, Vogelkirsche	Prunus avium
Gemeine Traubenkirsche	Prunus padus
Wildbirne	Pyrus pyraster
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis

8.10 Artenliste für das Anpflanzen von standortheimischen Sträuchern

- Pflanzqualität: Sträucher 2x verpflanzt, Höhe mindestens 60 - 100 cm, 3 Triebe

Schwarzerle	Alnus glutinosa
-------------	-----------------

Grauerle	Alnus incana
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

## 9 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

9.1 Es gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

9.2 Für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ist eine Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO nicht zulässig.

9.3 SD Zulässige Dachform Satteldach

FD Zulässige Dachform Flachdach

20°-30° Zulässige minimale und maximale Dachneigung (beispielhaft)

max. 30° Zulässige maximale Dachneigung (beispielhaft)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer von Hauptgebäuden als Satteldach mit einer Dachneigung entsprechend Planeinschrieb auszuführen. Im allgemeinen Wohngebiet 3 sowie für Garagen und Carports ist zusätzlich eine Ausführung mit Flachdach zulässig.

Im Gewerbegebiet sind die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden als Flachdach oder Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 30° auszuführen.

Die Dachformen von Terrassenüberdachungen und untergeordneten Bauteilen (z.B. Eingangsüberdachungen) sind frei wählbar.

9.4 Dacheindeckungen von Hauptgebäuden und Garagen sind in den Farben rot bis rotbraun und in Grau- und Anthrazittönen zulässig.

Dacheindeckung von Terrassenüberdachungen, untergeordneten Bauteilen (z.B. Eingangsüberdachungen) und Carports sind auch transparent zulässig. Eine Dachbegrünung ist zulässig.

- 9.5 Im allgemeinen Wohngebiet sind Dachgauben auf Dächern von Hauptgebäuden mit einer Neigung von mindestens 25° zulässig.

Dachgauben sind als max. 2,0 m breite Einzelgauben zulässig, wobei die Länge aller Gauben ein Drittel der jeweiligen Hauslänge nicht überschreiten darf. Der Abstand zwischen der Oberkante der Gaube und dem Hauptfirst (höchster Punkt) des Daches muss mind. 0,5 m betragen.

- 9.6 Widerkehre und Zwerchgiebel sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Sie müssen zur Hauptfirstrichtung untergeordnet sein. Ihre Firsthöhe muss mindestens 0,5 m unter der Höhe des Hauptfirstes liegen.

- 9.7 Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur innerhalb der Baugrenzen und an Gebäuden zulässig. Sie dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überragen. Werbeanlagen mit wechselndem oder beweglichem Licht sind nicht zulässig. Eine Blendwirkung für Verkehrsteilnehmer auf der B 19 ist zu vermeiden.

- 9.8 Im allgemeinen Wohngebiet sind vor den Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) Aufstellflächen von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Eine Einfriedung dieses Stauraums zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist auf der Breite der Garage bzw. des Carports nicht zulässig.

- 9.9 Aufschüttungen des Geländes sind maximal bis zur Höhe der festgesetzten, maximal zulässigen Erdgeschossrohfußbodenhöhe zulässig. Höhenunterschiede sind durch Böschungen (im Verhältnis von maximal 1:1,5) oder Stützwände mit einer Höhe von max. 0,75 m auszugleichen. Ein höhengleicher Anschluss von Aufschüttungen an die Fläche für Aufschüttungen ist zulässig.

- 9.10 Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen auf den Baugrundstücken zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) mit einer maximalen Höhe von 1,2 m über dem Fahrbahnrand zulässig. Bei Einfriedungen durch Maschendrahtzäunen hat eine Hinterpflanzung mit Sträuchern zu erfolgen. Einfriedungen durch Gabionen, Mattenzäune, Jägerzäune, Palisadenzäune sowie Einfriedungen aus Beton oder Kunststoff sind nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Einfriedungen auf den Baugrundstücken mit einer maximalen Höhe von 2,0 m über Geländeoberkante zulässig. Massive Einfriedungen in Form von Gabionen, Beton- und Mauerwerksbauten sind nicht zugelassen.

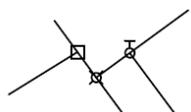
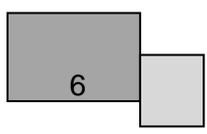
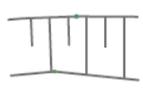
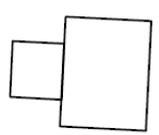
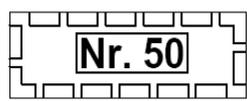
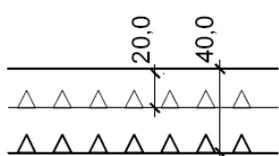
Einfriedungen sind kleintiergängig ohne Sockel zu erstellen.

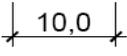
- 9.11 PKW-Stellplätze und sonstige Flächenbefestigungen sollen in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Pflasterfugen, Kiesbelag o. ä.) ausgeführt werden. Unnötige Bodenversiegelungen sollen vermieden werden.

10 **Sonstiges**

- 10.1  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung
- 10.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1 **973** Flurnummer
- 2  vorhandene Grundstücksgrenzen
- 3  bestehende Gebäude mit Hausnummer
- 4  Höhenlinien in Meter – Schritten
- 5  bestehende Böschung
- 6  vorgeschlagene Bebauung
- 7  vorgeschlagene Grundstücksaufteilung
- 8 **x 734,78** Geplante Höhenkote der Achse der Erschließungsstraße in m ü. NHN (beispielhaft)
- 9  Angrenzende Bebauungspläne mit Nummer
- 10  Anbaufreier Streifen an B 19 – 20 m  
Baubeschränkungszone an B 19 – 40 m

- 11  Maßangabe in Meter
- 12 Doppelhaushälften sollten einheitlich gestaltet werden (z.B. Gebäudehöhe, Dachneigung). Gleiches gilt für Garagen bei beiderseitigem Grenzsanbau.
- 13 Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.
- 14 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung über die Zahl, Größe, Beschaffenheit und Ablösung von Kraftfahrzeugstellplätzen der Stadt Sonthofen (Stellplatzsatzung) in der aktuellen Fassung.
- 15 Im Rahmen von Genehmigungsverfahren (Bauantrag) für Bauvorhaben im Gewerbegebiet sind in einem qualifizierten Freilächengestaltungsplan die Maßnahmen zur grünordnerischen Gestaltung darzulegen.
- 16 Die Zufahrten zu den Baugrundstücken sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ – Fassung Februar 2007 herzustellen. Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln.
- 17 Zur Vermeidung von Wassergefahren, z.B. bei starken Niederschlagsereignissen wird empfohlen, Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge mindestens 30 cm über das vorhandene Gelände bzw. über das jeweilige Straßenniveau zu legen und alle Bauteile unter der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe wasserdicht auszuführen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.
- 18 Die Versickerungseinrichtungen sind nach den Vorgaben des DWA Arbeitsblattes A 138 und unter Berücksichtigung der qualitativen Bewertung nach DWA Merkblatt M 153 zu dimensionieren, planen und auszuführen.
- Der Grundwasserflurabstand von der Unterkante der Versickerungseinrichtung bis zum mittleren Grundwasserstand (731,80 m ü. NHN) darf 1,0 m nicht unterschreiten.
- 19 Der Mutterboden ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18320, DIN 18915, DIN 18300 und DIN 19731 zu beachten.
- Im Rahmen der Umsetzung der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen wird ein Bodenschutzkonzept durch ein in der bodenkundlichen Baubegleitung zertifiziertes Fachbüro erstellt. Das Konzept wird auch Empfehlungen für die privaten Baugrundstücke enthalten.
- 20 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.a.) ist das Landratsamt Oberallgäu und das Wasserwirtschaftsamt Kempten unverzüglich zu benachrichtigen. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.
- 21 Ggf. erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 S. 2 BayNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

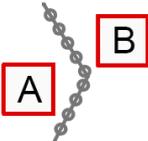
- 22 Bauvorbereitende Maßnahmen wie die Entfernung von Vegetationsdecke und die Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten, also in der Zeit von Ende Juli bis Ende Februar zulässig. Alternativ kann vor Beginn der Arbeiten der Nachweis erbracht werden, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- 23 Im Gewerbegebiet ist in Genehmigungsverfahren, z.B. Baugenehmigungen, immissionsrechtlichen Genehmigungen bzw. bei Nutzungsänderungen von jedem anzusiedelnden Betrieb auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente  $L_{IK}$  nach DIN 45691 :2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten  $L_{EK}$  inkl. Zusatz-Emissionskontingent mit Richtungsbezug  $L_{EK,zus}$  für die entsprechenden Teilflächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Als maßgebliche Immissionsorte sind bestehende und planungsrechtlich zulässige schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Juli 2016) außerhalb des geplanten Gewerbegebiets zu verstehen. Lage und Höhe ausgewählter Immissionsorte sind Kap. 4.2 der schalltechnischen Begutachtung Gewerbelärm zum Bebauungsplan Nr. 87 der Stadt Sonthofen (KC Projekt-Nr. 496-405-KCK, Stand 22. Oktober 2019) zu entnehmen.

Die Einhaltung der innerhalb der umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffene Festsetzungen zu erforderlichen Gesamtschalldämm-Maßen nach der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Juli 2016) - Nr. 7.6 der Satzung - und zu geforderten Raumorientierungen gemäß Nr. 7.7 der Satzung ist mit Einreichen des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.

Als „schutzbedürftige Räume“ innerhalb dieser Satzung bezeichnete Räume sind entsprechend definierte Räume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Juli 2016) zu verstehen.

- 24 Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 ist innerhalb von Bereichen mit Einstufung in die Lärmpegelbereiche III oder höher gemäß maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden.
- 25 Abweichungen von sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden Anforderungen an die Außenbauteilschalldämmung (z. B. exakte Gebäudegeometrie, in das Gebäude integrierte Loggien oder rückwärtig versetzte Geschosse) sind sowohl für höheren als auch für niedrigeren Schallschutz gutachterlich nachzuweisen.

- 26  Bezugspunkt zur Festlegung der Richtungssektoren zur Ermittlung der Zusatz-Emissionskontingente zu den Emissionskontingenten  $L_{EK}$  für das Baugebiet mit Nord- und Ostwert nach dem Koordinatensystem UTM Zone 32

- 27  Richtungssektoren zur Ermittlung der Zusatz-Emissionskontingente mit Bezeichnung, z. B. Sektor A; Sektor B

28 Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadt Sonthofen, Stadtbauamt während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

29

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung mit Nummerierung	Bauweise	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl im Keis (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ) im Rechteck
Dachform- und -neigung	Zahl der Vollgeschosse	
Oberkante (OK Gebäude) WH (Wandhöhe)	Art der Bebauung	
max. Erdgeschossrohfußbodenhöhe		

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 ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form eines Unterrichtungs- 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 ..... ortsüblich bekanntgemacht.

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 ausgelegt.

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.

