

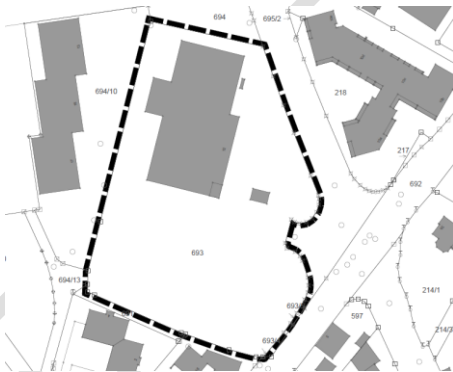
Stadt Sonthofen

Bebauungsplan „Nr. 22- 4. Änderung, Erweiterung eines Lebensmittelmarktes“ und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften hierzu

Textlicher Teil mit

PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN

17.06.2021



meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen

MXS-21-001 – Bebauungsplan Nr. 22-4. Änderung, Erweiterung eines Lebensmittelmarktes

Auftraggeber:



Stadt Sonthofen

Rathausplatz 1
87527 Sonthofen

Auftragnehmer:



meixner Stadtentwicklung GmbH

Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen
Tel.: 07541 38875-0

Fax: 07541 38875-19

E-Mail: info@meixner.de

www.meixner-stadtentwicklung.de

Bearbeiter:

Sofia Ntineli

M. Eng. Raumplanung und Entwicklung

Thorsten Reber

Prokurist

meixner Stadtentwicklung GmbH

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
1.2	Art der baulichen Nutzung	8
1.2.1	Sondergebiet (SO „Lebensmitteleinzelhandel“)	8
1.3	Maß der baulichen Nutzung	8
1.3.1	Zulässige Grundfläche	8
1.3.2	Höhe baulicher Anlagen	9
1.3.3	Bauweise	9
1.4	Werbeanlagen, Höhe von Werbeanlagen	9
1.5	Überbaubare Grundstücksflächen	9
1.6	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	9
1.7	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	10
1.8	Behandlung von Niederschlagswasser	10
1.9	Private Grünflächen	10
1.10	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	10
1.11	Ausschluss unbeschichteter Bleche	10
1.12	Begrünung der Dachflächen	10
1.13	Pflanzgebote für Bäume	10
1.14	Pflanzbindungen für Bäume	11
2.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften.....	12
2.1	Inkraftsetzen der Abstandsflächen	12
2.2	Dachgestaltung	12
2.2.1	Dachform und Dachneigung	12
2.2.2	Dachdeckung	12
2.3	Fassadengestaltung	12
2.4	Werbeanlagen	13
2.4.1	Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern	13
2.5	Außengestaltung.....	13

2.5.1	Gestaltung unbebauter Flächen.....	13
3.	Hinweise	14
3.1	Gebäudeabriss und -sanierungen während des Fledermaus-Winterschlafs.....	14
3.2	Schutzzeiten für wild lebende Tiere bei Rodungen (§ 39 BNatSchG)	14
3.3	Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungen	14
3.4	Wasserschutz, Umgang mit dem Grundwasser	14
3.5	Bodenschutz	14
3.6	Vogelschlag an Glas.....	15
3.7	Integration von Fledermaus- und Vogelquartieren.....	16
3.8	Denkmalschutz.....	16
3.9	Brandschutz	16
3.10	Anzahl der Stellplätze.....	16



Satzung

über den Bebauungsplan

„Nr. 22-4. Änderung, Erweiterung eines Lebensmittelmarktes“ und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften hierzu

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) hat der Gemeinderat der Stadt Sonthofen den Bebauungsplan in öffentlicher Sitzung am _____._____ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der bauordnungsrechtlichen Vorschriften ergibt sich aus deren zeichnerischen Teil vom _____._____.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften bestehen jeweils aus:

- 1) Zeichnerischem Teil vom
- 2) Textlichem Teil vom

Beigefügt ist:

- 1) die Begründung vom mit
- 2) Darstellung der Umweltbelange vom ...

ohne deren Bestandteil zu sein.

Die bisherigen textlichen und zeichnerischen Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Nr. 22“ der Stadt Sonthofen (rechtsverbindlich seit 31.07.1979) werden durch die Inhalte dieser 4. Änderung des Bebauungsplans „Nr. 22- 4. Änderung, Erweiterung eines Lebensmittelmarktes“ vollständig ersetzt.

Die zu ändernden Inhalte des zeichnerischen Teils befinden sich auf einer vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan abgekoppelten Planzeichnung mit neuer Katastergrundlage.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 91 BayBO erlassenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt.

§ 4

Ausfertigungen

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Nr.22-4. Änderung, Erweiterung eines Lebensmittelmarktes“ und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften hierzu in der Fassung vom _____.____.____ dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom _____.____.____ zugrunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

(Sonthofen, Datum)

§ 5

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan sowie die bauordnungsrechtlichen Vorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 (3) BauGB).

Stadt Sonthofen

Bürgermeister Christian Wilhelm

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch §1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist
- **Gemeindeordnung (GO)** für den i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998, Freistaat Bayern (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch §1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist
- **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2020 (GBI. S. 651) geändert worden ist
- **Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598)

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum Bebauungsplan „Nr. 22-4. Änderung, Erweiterung eines Lebensmittelmarktes“ und den bauordnungsrechtlichen Vorschriften hierzu ist der Zeichnerische Teil vom __.__.____ maßgeblich.

1.2 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.2.1 Sondergebiet (SO „Lebensmitteleinzelhandel“)

§11 (3) Nr. 3 BauNVO

- Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes.
- Zulässig sind:
 - Gebäude bzw. Räume zum Verkauf und zur Lagerung eines Lebensmittelmarktes sowie eines Backshops
 - Die Verkaufsfläche des Nahversorgers darf eine Fläche von 1180 m² nicht überschreiten
 - Büro- und Sozialräume für Mitarbeiter, die den o.g. Nutzungen zu- und in der Grundfläche untergeordnet sind
 - Räume für Verwaltung, Lagerung und Weiterverarbeitung bzw. Vorbereitung von Waren, die den o.g. Nutzungen in der Grundfläche untergeordnet sind
 - Sonstige dem Betrieb zugeordnete Nebenanlagen (Einhausungen für Kühlgeräte, Müllhäuschen etc.)
 - Werbeanlagen
 - Sanitärräume

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

§§ 16-21 BauNVO

1.3.1 Zulässige Grundfläche

§ 19 BauNVO

- Die zulässige Grundfläche ist den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- Die zulässige Grundfläche für das Hauptgebäude darf den Wert von 2042m² nicht überschreiten.
- Die zulässige Grundfläche darf
 - mit Garagen, Stellplätzen
 - mit Zufahrten, anderen befestigten Flächen
 - Nebenanlagen und unterirdischen baulichen Anlagen und Bauteilenum weitere 4800m² überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

1.3.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 18 BauNVO

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- Bei Satteldächern gilt als maximal zulässige Gebäudehöhe der höchste Punkt des Firstes.
- Bei Pultdächern wird die maximal zulässige Gebäudehöhe an der höheren der beiden Dachhorizontalen (dem Dachfirst) gemessen.
- Bei Flachdächern gilt als maximal zulässige Gebäudehöhe der höchste Punkt der Attika.
- Betriebsbedingte Aufbauten dürfen die festgesetzten First- bzw. Gebäudehöhen auf maximal 10% der Dachfläche um bis zu 2,00 m überschreiten und sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des Gebäudes zurückzusetzen.

1.3.3 Bauweise

§ 22 BauNVO

- Die Bauweise ist entsprechend dem zeichnerischen Teil festgesetzt.
- Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

1.4 Werbeanlagen, Höhe von Werbeanlagen

§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.
§16 Abs. 2 Nr. 4 u. §18 Abs.
1 BauNVO

- Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.
- Die Höhe der Werbeanlagen darf die festgesetzte Gebäudehöhe an keiner Stelle überschreiten.
- Freistehende Werbeanlagen sind mit Ausnahme eines Werbepylons unzulässig.
- Die max. Höhe des zulässigen Werbepylons darf den Wert von 7,8 m nicht überschreiten.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§
23 BauNVO

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen bestimmt.

1.6 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

§9 (1) Nr. 4 und § 14 (1) Nr. 1
BauGB i.V.m. §12 BauNVO

- Im Plangebiet sind Stellplätze, Einkaufswagenboxen, und Fahrradstellplätze innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche (vgl. zeichnerischer Teil) zulässig.

1.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

- Eine bauliche Nutzung der im Zeichnerischen Teil eingetragenen, von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen ist nicht zulässig.

1.8 Behandlung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) Nr.14 und 16 BauGB

- Im Baugebiet ist unverschmutztes Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt über die belebte Bodenzone an Ort und Stelle oberflächlich zu versickern.

1.9 Private Grünflächen

§9 (1) Nr. 15 BauGB

- Auf den privaten Grünflächen zur Eingrünung sind bauliche Anlagen mit Ausnahme eines freistehenden Werbepylons unzulässig.

1.10 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

- In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet „Nahversorger“ sind für öffentliche Stellplätze sowie weitere geeignete Flächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster.

1.11 Ausschluss unbeschichteter Bleche

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

- Für die Dachdeckung sowie Dachrinnen zulässiger Nebenanlagen sind unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) unzulässig.

1.12 Begrünung der Dachflächen

§ 9 (1) Nr.20 und25a BauGB

- Die Dachflächen der Hauptgebäude mit Flachdach sind mit kulturfähigem Boden in einer Mächtigkeit von mind. 0,20m zu überdecken und durch Einsaat einer Wiesenmischung dauerhaft zu begrünen.

1.13 Pflanzgebote für Bäume

§ 9 (1) Nr.25a BauGB

- Entsprechend der Planzeichnung sind insgesamt 5 Bäume neu zu pflanzen (Pflanzqualität: Hochstamm mit Ballen, Stamm-Umfang bei mittel- und großkronigen Bäumen mind. 18-20cm, bei kleinkronigen Bäumen mind. 16-18cm)

- Das Volumen der Pflanzgruben muss mind. 12 m³ bei mind. 1,5 m Tiefe betragen. Wenn die unbefestigte Baumscheibengröße (z.B. zwischen Stellplätzen) die Realisierung dieses Volumens nicht ermöglicht, ist die Pflanzgrube mit überbaubarem Baumsubstrat und Belüftungseinrichtungen auf die Fläche unter dem angrenzenden befestigten Bereich auszudehnen.

1.14 Pflanzbindungen für Bäume

§ 9 (1) Nr.25b BauGB

- Die im Plan dargestellten Bestandsbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch langfristig gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Rechtsgrundlage

- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch §1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zu den bauordnungsrechtlichen Vorschriften Bebauungsplan „Nr. 22-4. Änderung, Erweiterung eines Lebensmittelmarktes“ ist der Zeichnerische Teil vom _____. maßgeblich.

2.1 Inkraftsetzen der Abstandsflächen

Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO).

2.2 Dachgestaltung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

2.2.1 Dachform und Dachneigung

- Die zulässigen Dachformen sind in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- Ausnahmen sind zulässig für Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Stellplätzen mit Schutzdächern (Carports).
- Garagen und Carports (freistehende und ins Gebäude einbezogene, sofern nicht als Terrasse genutzt) sowie Nebenanlagen sind mit Flachdach oder geneigten Dächern mit einer Dachneigung von max. 20° auszuführen.

2.2.2 Dachdeckung

- Für die Dachdeckung sind ausschließlich graue bis schwarze und rote bis braune Materialien mit nicht glänzender Oberfläche zulässig.
- Hinweis: Infolge des modifizierten Entwässerungssystems sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer-, Zink oder Bleiblechen unzulässig.

2.3 Fassadengestaltung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

- Für die Außenwände der Gebäude sind nicht zulässig:
 - schwarze/dunkelbraune und grelle Farben wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026

- dauerhaft reflektierende Materialien
- Klinker- und Blockbohlenfassaden

2.4 Werbeanlagen

Art. 81 Abs. 1 BayBO

- Der freistehende Werbepylon darf in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 18,5 m² pro Anlage überschreiten.
- Werbeanlagen am Hauptgebäude dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 10,0 m² pro Anlage überschreiten.
- Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind nicht zulässig.
- Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

2.4.1 Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern

- Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind möglichst blendfrei mit gering reflektierender Oberfläche auszuführen.
- Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf Dachflächen von Sattel- oder Pultdächern zulässig, sofern sie parallel zur Dachfläche angebracht werden. Nach Möglichkeit sind die Anlagen in die Dachfläche zu integrieren.
- Unter folgender Voraussetzung ist die Aufständigung thermischer Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf Flachdächern zulässig:
 - die maximale Höhe der Oberkante der Module darf gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt der Dachhaut den Wert von 1,50 m nicht überschreiten und
 - der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika) muss mindestens 1,00 m betragen.

2.5 Außengestaltung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

2.5.1 Gestaltung unbebauter Flächen

- Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen sind zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Grundstücks- und Garagenzufahrten, öffentliche und private Stellplätze sowie Fußwege und weitere geeignete Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster.

3. Hinweise

3.1 Gebäudeabriss und -sanierungen während des Fledermaus-Winterschlafs

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von potenziell am Bestandsgebäude vorkommenden Fledermäusen (ggf. Sommerquartiere von Einzeltieren) sollten Arbeiten an diesem Gebäude (z.B. Sanierung) im Zeitraum des Fledermaus-Winterschlafs, d.h. zwischen 15.10. und 15.03., durchgeführt werden (vgl. § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG).

3.2 Schutzzeiten für wild lebende Tiere bei Rodungen (§ 39 BNatSchG)

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume (außerhalb von Wäldern, Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Flächen), Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Gehölzrodungen müssen daher außerhalb dieser Schutzzeiten, d.h. vom 01.10. bis 28./29.02., durchgeführt werden.

3.3 Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungen

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

Für die Außenbeleuchtung sollten insektendicht eingekofferte Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen verwendet werden. Die Beleuchtung sollte konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen. Empfehlenswert sind Lampentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. warmweiße LEDs oder vergleichbare insektenschonende Leuchtmittel).

3.4 Wasserschutz, Umgang mit dem Grundwasser

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Fette, Diesel, etc.) in den Boden gelangen.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach §49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit Artikel 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) unverzüglich beim Landratsamt Oberallgäu, SG 22 Umwelt und Natur, Wasserrecht (in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt), anzuzeigen.

3.5 Bodenschutz

Es wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück – etwa zur Geländegestaltung- wiederzuverwenden.

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen.

Reduzierung von Erdmassenbewegungen und Versiegelung auf das notwendige Maß, Massenausgleich vor Ort ist anzustreben.

Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau. Fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial bei Umlagerungen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

Flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 „Bodenarbeiten“.

Bodenverdichtung und die Minderung von Deckschichten sind zu vermeiden.

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase und danach ist sicherzustellen.

3.6 Vogelschlag an Glas

Da normkonkretisierende Maßstäbe zu einer Risikoabschätzung des Vogelschlags an Glas fehlen, besteht bei der Beurteilung eine naturschutzfachliche Einschätzungsprärogative der Fachbehörden. Der Vogelschlag an Glas ist bauobjektbezogen zu betrachten und es sind in jedem Fall Maßnahmen zu treffen, welche eine Erhöhung der Mortalität vermeiden. Zum derzeitigen Planstand auf Bebauungsplan-Ebene können keine näheren Aussagen zum Vogelschlag getroffen werden, da Größe, Reflektionsgrad etc. von Scheiben noch nicht präzise festgelegt und somit auch keiner artenschutzrechtliche Einschätzung unterzogen werden können. Konkrete Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung vollständig abzuhandeln und festzusetzen.

Hinweis: Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an Fensterfronten mit großen Glasflächen Maßnahmen wie z.B. die Sichtbarmachung von transparenten Scheiben und die Verminderung von Reflexionen zu ergreifen.

- Transparente Scheiben für Vögel sichtbar machen durch: Geprüfte Markierungen am Glas z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien- wichtig insbesondere bei Glasbrüstungen, Eckverglasungen, Glasverbindungsgängen, Windschutzwänden oder nicht transparente Bauteile wählen.
- Reflexion zu vermindern durch: Geprüfte Markierungen am Glas oder durch bauliche Maßnahmen wie z.B. außenliegender Sonnenschutz.

Wichtig: UV-reflektierendes Glas sowie Aufkleber oder aufgeklebte Vogelsilhouetten sind nicht ausreichend. Reflexionsarmes Glas ist lediglich eine Basismaßnahme und allein kein wirksamer Schutz. Es wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach verwiesen. Auf das Tötungs-bzw. Verletzungsverbot von wild lebenden Vögeln gemäß §44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

3.7 Integration von Fledermaus- und Vogelquartieren

Um neue Habitate für Vögel und Fledermäuse zu schaffen, können Fledermaus quartiere und Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter (z.B. Feldsperling, Hausritschwanz) an die geplanten Gebäude integriert werden. Empfohlen werden zwei Nisthilfen pro Gebäude.

3.8 Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landratsamt Oberallgäu, Denkmalschutz, bzw. das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf §20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

3.9 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Erhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

3.10 Anzahl der Stellplätze

Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer aktuellen Fassung.

Friedrichshafen, den [Datum]



Thorsten Reber, Prokurist

Sonthofen, den [Datum]



Bürgermeister Christian Wilhelm