
STADT SONTHOFEN



Landkreis Oberallgäu

BEBAUUNGSPLAN NR. 90

„Berghofen Nord“

Ortsteil Berghofen

SATZUNG

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 08.07.2021

Projektnummer: 20122

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: SK, M.Sc.

INHALTSVERZEICHNIS

A)	PLANZEICHNUNG	4
B)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
§ 1	Art der baulichen Nutzung	6
§ 2	Maß der baulichen Nutzung	7
§ 3	Bauweise, Grenzabstände	8
§ 4	Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude	8
§ 5	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	9
§ 6	Ver- und Entsorgung	9
§ 7	Grünordnung	10
§ 8	Ausgleichsmaßnahmen	11
§ 9	Gestaltungsfestsetzungen	11
§ 10	Inkrafttreten	12
	TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
1.	Niederschlagswasser	13
2.	Immissionsschutz - Landwirtschaft	14
3.	Wärmepumpen-Systeme	14
4.	Denkmalschutz	14
5.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	15
6.	Hinweise zum abwehrenden Brandschutz	15
7.	Überwachung	16
8.	Bußgeldvorschrift	16
C)	VERFAHRENSVERMERKE	17

PRÄAMBEL

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

Bebauungsplan Nr. 90

„Berghofen Nord“

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 08.07.2021 mit:
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise durch Planzeichen

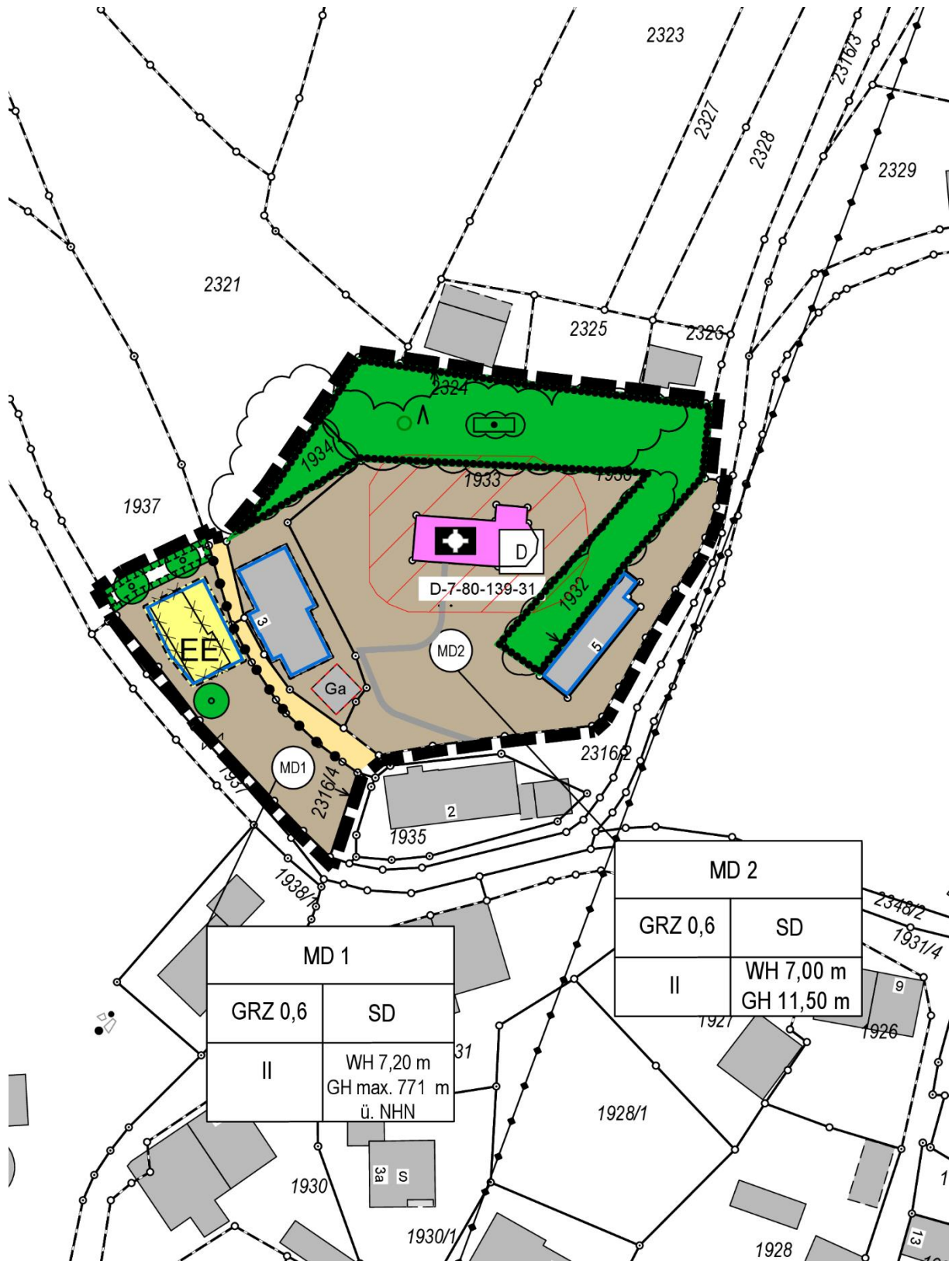
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 08.07.2021 mit:
 - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- C) Verfahrensvermerke

Beigefügt sind:

- D) Begründung mit E) Umweltbericht in der Fassung vom 08.07.2021

A) PLANZEICHNUNG





Maßstab 1:1.000;

Kartengrundlage: Auszug aus der digitalen Flurkarte, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

-  Dorfgebiet (MD 1 und MD 2) gemäß § 5 BauNVO
-  Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl
- SD zulässige Dachform (Satteldach)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- WH / GH maximal zulässige Wand- und Gesamthöhe (in Metern, bzw. Gesamthöhe in m ü. NHN)
- GH m ü. NHN


überbaubare Grundstücksflächen

-  Baugrenze




Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrsfläche privat




Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

-  Anlagen, die dem Klimawandel entgegenwirken mit der Zweckbestimmung "erneuerbare Energien" (EE)

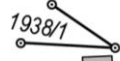

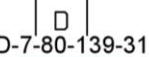





Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

-  Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Bäume zu pflanzen

sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Umgrenzung von Flächen für Garagen

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

-  bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
-  bestehende Haupt- und Nebengebäude
-  Baudenkmal mit Nummer
-  Bodendenkmal D-7-8427-0162
-  Abriss bestehender Gebäude
-  fußläufige Erschließung der St. Leonhard Kirche
-  zusammenhängende Gehölzstrukturen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches
-  Richtfunkverbindung 510554643 der Telefónica Germany GmbH & Co OHG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Dorfgebiet (MD)

1. Der in der Planzeichnung mit MD 1 und MD 2 gekennzeichnete Bereich wird als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind
 - a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - b) sonstige Wohngebäude,
 - c) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 - d) sonstige Gewerbebetriebe.
3. Nicht zulässig sind
 - a) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - b) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - c) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
 - d) Gartenbaubetriebe,
 - e) Tankstellen
 - f) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2

(2) Fläche für den Gemeinbedarf

1. Der in der Planzeichnung als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichnete Bereich wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

Hinweis: Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

1. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 zulässig.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Im MD 1 darf die Wandhöhe maximal 7,20 m betragen. Die Gesamthöhe (GH) von maximal 771 m ü. NHN darf nicht überschritten werden.
2. Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Gesamthöhe ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Diese wird auf 761,6 m ü. NHN festgesetzt. Vom festgesetzten Geländehöhepunkt darf um +/- 0,3 m abgewichen werden.
3. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußersten Dachhaut.
4. Im MD 2 ist eine Wandhöhe von 7,00 m und eine Gesamthöhe von 11,50 m zulässig.
5. Im MD 2 ist der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
6. Im MD 2 ist die Bezugshöhe für die Oberkante FFB EG lotrecht von der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße zur Gebäudemitte zu ermitteln. Hierbei ist die Gebäudemitte des Erdgeschosses maßgeblich. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist. Von diesem Punkt darf um max. 30 cm abgewichen werden.

(3) Vollgeschosse und Geschoßflächenzahl

gem. § 20 BauNVO

Es sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig. Das auf dem zweiten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
2. Gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind die für den Betrieb der Anlage für „Erneuerbare Energien“ und der Wohnnutzung notwendigen Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen überall auf dem Grundstück, auch außerhalb der Baugrenzen, zulässig.

Hinweis: Die Satzung über die Zahl, Größe, Beschaffenheit und Ablösung von Kraftfahrzeugstellplätzen (Stellplatzsatzung der Stadt Sonthofen) ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2a BauGB

1. Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.
2. Abweichend davon gilt für das MD 1 das Maß, welches sich aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen ergibt.

§ 4 ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

1. Im MD 1 ist je Wohngebäude eine Wohnung zulässig.
2. Im MD 2 sind je Wohngebäude zwei Wohnungen zulässig.

§ 5 FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche wird als „Fläche für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken“ mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien (EE)“ festgesetzt.

Innerhalb der gekennzeichneten „Fläche für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken“ ist im Obergeschoss entsprechend § 4 Nr. 1 eine Wohnung zulässig.

§ 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

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal 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 Rückhaltebecken, Regenwasserzisternen mit Überlauf, Versickerungsmulden, Rigolen) vorzusehen.

§ 7 GRÜNORDNUNG

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

(1) Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25

1. Sämtliche als zu erhalten festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind artgleich entsprechend der bestehenden Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
2. Die Fläche innerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

(2) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1. Es sind innerhalb der privaten Grundstücksfläche des MD 1 mindestens drei standortgerechte Laubbäume der II. Ordnung oder alternativ drei Obstbäume in mindestens folgender Pflanzqualität zu pflanzen: Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) von mind. 18-20 cm.
2. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist jeweils eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen
3. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung abgewichen werden, solange die festgesetzte Mindestanzahl beibehalten wird.
4. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

(3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode 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 AUSGLEICHSMABNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich bereitzustellen. Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der Flurnummer 1937 der Gemarkung Sonthofen.
- (2) Entwicklungsziel, Fl.Nr. 1937 (TF) (Gemarkung Sonthofen): Strauchpflanzungen als Ortsrandeingrünung
 1. Pflanzung einer zweireihigen versetzten Strauchpflanzung bestehend aus heimischen, autochthonen Sträuchern auf ca. 60 % der gesamten Länge. Die Mindestpflanzqualität für die Sträucher ist $h = 60 - 100$ cm
 2. Die nicht bepflanzten Flächen der Ausgleichsfläche sind mit einer gebietseigenen Wildpflanzensaatgutmischung anzusäen.
- (3) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

§ 9 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

- (1) Dachformen, Dachneigungen
 1. Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 35° zulässig.
 2. Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig. Diese sind zu begrünen.
 3. Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.
- (2) 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 hat aus einem rotem bis rotbraunem Farbspektrum zu erfolgen.
 3. Zur Gestaltung der Außenfassade sind nur Verputz und Holzverschalungen zulässig.

(3) Dachaufbauten

Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte sind im MD 1 nicht zulässig.

§ 10 INKRAFTTRETEN

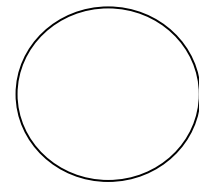
Der Bebauungsplan Nr. 90 „Berghofen Nord“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Stadt Sonthofen, den

.....

Christian Wilhelm, 1. Bürgermeister



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. NIEDERSCHLAGSWASSER

1.1 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.

Wird das unverschmutzte, gesammelte Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer eingeleitet, sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) zu beachten.

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.

1.2 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).

2. IMMISSIONSSCHUTZ - LANDWIRTSCHAFT

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

3. 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

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.

4. DENKMALSCHUTZ

4.1 Bodeneingriffe

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich innerhalb des Planungsgebietes das Baudenkmal „St. Leonhard“ mit der Aktennummer „D-7-80-139-31“ sowie das Bodendenkmal "Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Leonhard in Berghofen" mit der Aktennummer „D-7-8427-0162“.

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. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 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.

5.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

5.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die Bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

6. HINWEISE ZUM ABWEHRENDEN BRANDSCHUTZ

Die Zufahrten 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. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

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).

C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom _____._____._____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____._____._____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 90 in der Fassung vom 05.05.2021 hat in der Zeit vom 07.05.2021 bis 04.06.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 90 in der Fassung vom 05.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.05.2021 bis 04.06.2021 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 90 in der Fassung vom _____._____._____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____._____ bis _____._____._____ öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 90 in der Fassung vom _____._____._____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____._____ bis _____._____._____ beteiligt.
6. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom _____._____._____ den Bebauungsplan Nr. 90 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____._____._____ als Satzung beschlossen.

Sonthofen, den

.....

Christian Wilhelm, 1. Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt

Sonthofen, den

.....

Christian Wilhelm, 1. Bürgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 90 wurde am _____._____._____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan Nr. 90 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Sonthofen, den

.....

Christian Wilhelm, 1. Bürgermeister (Siegel)