

**STADT
SONTHOFEN**



Stadt Sonthofen

Bebauungsplan Nr. 92 „Sondergebiet Eichendorffstraße“

Satzung/ Textteil

Fassung vom 11.11.2021
(Ergänzung Bau- und Umweltausschuss)

Wilhelm Müller
Landschaftsarchitekt bdlA - Stadtplaner
Kempten

.....
W. Müller

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Planzeichenverordnung	(PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Bayrische Bauordnung	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.12.2020(GVBl. 2020 S. 663)
Gemeindeordnung für Freistaat Bayern	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom den 22.08.1998 (GVBl. S.796), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
Bundesnaturschutzgesetz	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
Bayrisches Naturschutz-	(BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. gesetz S.82), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 405, 408)
Bundes-Immissionschutzgesetz	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Bestandteile der Satzung sind

- Planzeichnung i. d. Fassung vom 11.11.2021
- Textteil i. d. Fassung vom 11.11.2021
 - I Planungsrechtliche Festsetzungen
 - II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften
 - III Inkrafttreten
 - Hinweise

Die Bestandteile der Satzung bilden eine Einheit.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit BayBO)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ (SO) § 11 BauNVO

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO)

Teilbereich SO 1

Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von 1.016 m²

Sortiment: Nahrungs- und Genussmittel

Teilbereich SO 2

Textilmarkt mit einer Verkaufsfläche von 440 m²

Sortiment: Textilien, Bekleidung

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Nutzungsmaß (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Größe der Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

2.2 Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

SO 1: 1504 m²

SO 2: 629 m²

2.3 Höhen der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt

Die Höhenlage der Gebäude ist mit der Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (unterer Bezugspunkt) in m über NN als Höchstmaß, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens, in der Planzeichnung festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt

Gebäude mit Satteldach: Die Höhe der Gebäude ist mit der Firsthöhe (oberer Begrenzungspunkt) in m über NN als Höchstmaß, gemessen an der Oberkante Dachfirst, in der Planzeichnung festgesetzt.

Gebäude mit Flachdach: Die Höhe der Gebäude ist mit dem höchsten Punkt der Gebäude (oberer Bezugspunkt) in m über NN als Höchstmaß, gemessen an der Oberkante Attika, in der Planzeichnung festgesetzt.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 1, 2 BauNVO)

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen der Teilbereiche SO 1 und SO 2 gilt die abweichende Bauweise.

Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 71,50 m.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen festgelegt.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 23 BauNVO)

4.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen sind nicht zulässig.

5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die privaten Verkehrsflächen ist die Planzeichnung des Bebauungsplanes maßgebend.

6 Immissionsschutz

Die Beurteilungspegel der von dem Gesamtbetrieb ausgehenden Geräusche, einschließlich des zurechenbaren betriebsbezogenen Kraftfahrzeugverkehrs dürfen an den nächstgelegenen benachbarten Wohngebäuden (Fl.Nr. 812 und 809/1), die für Allgemeines Wohngebiet maximal zulässigen reduzierten Immissionsrichtwerte von

tagsüber 52 dB(A)

nachts 37 dB(A)

nicht überschreiten.

Die Nachtzeit erstreckt sich über 8 Stunden. Sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr. Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Zeiträume von 16 Stunden während des Tages und die für die Betroffenen ungünstige Stunde während der Nacht. Es soll vermieden werden, dass kurzzeitige Geräuschspitzen die Richtwerte am Tage um mehr als 33dB(A) und nachts um mehr als 23dB(A) überschreiten.

Ein Betrieb sowie Anlieferungen in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) sind nicht zulässig.

Alle lärmbelästigenden Anlagen, die im Rahmen der Baumaßnahme errichtet werden (z.B. Ventilatoren, Kühlaggregate) sind im Inneren des Gebäudes anzuordnen.

Ist dies nicht möglich, so ist durch Kapselung bzw. durch das Anbringen geeigneter Schalldämpfer sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Hinweis:

Auflagen aus dem Bescheid vom 15.11.2006 zum Neubau eines Plus-Marktes mit Bäckerei und eines KiK-Textilmarktes.

7 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Nr. 13.2 PlanzVO)

7.1 Grünflächen

Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Eingrünung:

Die Grünflächen sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Sonthofen vom 15.10.2015 herzustellen.

Die Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 1,2 m sind dauerhaft mit flächendeckenden, standortgerechten Pflanzungen anzulegen und zu unterhalten.

Baumpflanzungen siehe Ziffer 7.2.

7.2 Baumpflanzungen

Die Baumpflanzungen sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Sonthofen vom 15.10.2015 herzustellen.

Dazu sind für je 10 Stellplätze 2 standortgerechte hochstämmige Bäume innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen.

In den Pflanzstreifen (siehe Ziffer 7.1) ist pro 20 lfm 1 standortgerechter hochstämmiger Baum zu pflanzen.

Vorhandene zu erhaltende Bäume sind bei der Anzahl der Baumpflanzungen anzurechnen.

Die notwendige und festgesetzte Anzahl an Bäumen ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Eingegangene Baumpflanzungen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Bei der Herstellung der Baum- und Pflanzgruben muss das Volumen mindestens 12 m³ bei mindestens 1,5 m Tiefe betragen. Wenn die unbefestigte Baumscheibengröße (z.B. zwischen Stellplätzen) die Realisierung dieses Volumens nicht ermöglicht, ist die Pflanzgrube mit überbaubaren Baums substrat und Belüftungseinrichtungen auf die Fläche unter dem angrenzenden befestigten Bereich auszudehnen.

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S.2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 §5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S.2930) genannten.

Bäume Artenliste:

Mindestpflanzgröße H, StB, StU 16-18 cm

Feld-Ahorn i. Arten	Acer campestre spec.
Spitz-Ahorn i. Arten	Acer platanoides spec.
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria

7.3 Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen von Genehmigungsverfahren (Bauantrag) für Bauvorhaben im Sondergebiet sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan die Maßnahmen zur grünordnerischen Gestaltung darzulegen.

8 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 92 "Sondergebiet Eichendorffstraße", Stadt Sonthofen ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung, M 1: 500, in der Fassung vom 05.10.2021.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit BayBO)

9 Abstandsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 5 BayBO).

Daneben gelten folgende Abweichungen:

Teilbereiche SO 1 und SO 2

Für die bestehende Bebauung an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze sind keine Abstandsflächen freizuhalten.

Dazu besteht eine Übernahme der Abstandsflächen auf den benachbarten Grundstücken Fl.Nr. 970/43 und 970/14.

10 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

10.1 Dächer

Dachform

Teilbereiche SO 1 und SO 2

Das Gebäude ist entsprechend der Abgrenzung zum Maß der baulichen Nutzung als Satteldachbau bzw. Flachdachbau zulässig.

Dachneigung

Die Dachneigung (Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches) darf für die Gebäude mit Satteldach zwischen 15 und 18° betragen.

Die Dachneigung darf für das Gebäude mit Flachdach zwischen 0 und 5° betragen.

Dacheindeckung

Dacheindeckungen mit Oberflächen aus Blei, Kupfer, Titan-Zink oder Zink sind nur zulässig, wenn sie mit anderen geeigneten Beschichtungen (z.B. Kunststoff) dauerhaft geschützt sind.

10.2 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Auf der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes sind Materialien und Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Die Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn diese als rechteckiges Viereck in die Dachflächen integriert werden bzw. in gleicher Dachneigung aufliegend angebracht sind.

11 Stellplätze

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

11.1 Stellplatznachweis

Für das Bauvorhaben richtet sich die Anzahl und Ausführung von Stellplätzen nach der Stellplatzsatzung der Stadt Sonthofen vom 15.10.2015.

Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

12 Werbeanlagen

Werbeanlagen bedürfen der Genehmigung. Zur Beurteilung ist ein Werbekonzept vorzulegen.

13 Ordnungswidrigkeiten

(Art. 79 BayBO)

Mit Geldbußen bis zu 500.000,-- € -fünfhunderttausend Euro- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 92 "Sondergebiet Eichendorffstraße" zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

III. Inkrafttreten

Diese Satzung mit Planzeichnung für den Bebauungsplan Nr. 92 "Sondergebiet Eichendorffstraße" tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

1. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Bearbeitungsgebietes

1.1 Regenwasserbewirtschaftung

Die Einrichtungen und Ableitungen zur Regenwasserbewirtschaftung bleiben unverändert. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2. Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBl. Nr. 15/2008) und in Anlehnung an die DIN 14090.

Für die Ermittlung der Löschwassermenge gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

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

3. Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG):

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, wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG):

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.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/ 8157-0, Fax 08271/ 8157-50, E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4. Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung ist auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt, bei der von einer hohen Genauigkeit auszugehen ist. Bei der späteren Ausführungsplanung und/oder Einmessung können sich Abweichungen ergeben.

Sowohl die Stadt Sonthofen als auch die beteiligten Planungsbüros können hierfür keine Gewähr übernehmen.

Sonthofen, den,

Stadt Sonthofen

Christian Wilhelm,
Erster Bürgermeister

Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 92 "Sondergebiet Eichendorffstraße" bestehend aus Satzung/Textteil (Seiten 1 bis 12) und Planzeichnung, jeweils in der Fassung vom, dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom zu Grunde lag und diesem entspricht.

Sonthofen, den,

Stadt Sonthofen

Christian Wilhelm,
Erster Bürgermeister