



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

2. Entwurf i. d. F. vom 20. Januar 2022



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 GmbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom, 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 Typenschablonen

Für die in der Planzeichnung mit "Typ ..." gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die nachfolgend im Rechteck zusammengefassten planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften:

Typ 1		Typ 2		Typ 3	
WA 1	o	WA 1	o	WA 1	o
0,4	0,8	0,4	1,2	0,4	1,2
SD 20-30°	II	SD 20-35°	II	SD 20-30°	III
OK=8,5 WH=6,0	E	OK=10,0 WH=6,5	DH	OK=12,0 WH=9,0	E

Typ 4		Typ 5		Typ 6	
WA 2	o	GE _b	a	GE _b	a
0,4	1,2	0,9	6,0	0,9	6,0
FD 0-3°, SD 14-30°	III	FD/SD max. 30°	III	FD/SD max. 30°	III
OK=11,5 WH=9,0	E	OK=9,0		OK=11,0	
		EFH _{max} = 737,5 m ü. NHN		EFH _{max} = 737,5 m ü. NHN	

2 Art der baulichen Nutzung



GEB

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

- 2.1 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.

- 2.2



WA1

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Nummer (beispielhaft)

Nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO können im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

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. Ebenfalls ausgenommen im allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung angebracht sind, also eine eigenständige Hauptnutzung gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO darstellen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB mindestens 50 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu errichten und zu verwenden, die der Betreuung und Pflege körperlich oder geistig behinderter Menschen dienen. Räume zur Organisation und Verwaltung dieser Tätigkeiten sind zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze (beispielhaft)
- 3.2 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Obergrenze (beispielhaft)
- 3.3 6,0 Baumassenzahl (BMZ) als Obergrenze
- 3.4 II Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze (beispielhaft)
- 3.5 III Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- 3.6 EFH_{max} maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe in m ü. NHN im Bereich des Gewerbegebietes
- 3.7 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.
- 3.8 $OK=11,0$ 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 technisch erforderliche Bauteile (Kamine, Antennen, Fahrstuhlschächte, Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Lüftungsanlagen usw.) um bis zu 3 m zulässig, wenn sie allseits um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurücktreten und so weit wie möglich zusammengefasst werden.

- 3.9 $WH=9,0$ 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.

4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen


- 4.1 o offene Bauweise
- 4.2 a abweichende Bauweise

Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von maximal 100 m errichtet werden dürfen.

- 4.3  nur Einzelhäuser

- 4.4  nur Doppelhäuser

- 4.5  nur Hausgruppen

- 4.6  Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)


- 4.7  Flächen für Garagen und Carports


- 4.8  Flächen für Carports

- 4.9 Im allgemeinen Wohngebiet dürfen Garagen inkl. Tiefgaragenzufahrten und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden. Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von maximal 10 m² sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind unter Beachtung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans und der gesetzlichen Vorgaben auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Garagen und Carports zulässig.

- 4.9 Im Gewerbegebiet sind Garagen inkl. Tiefgaragenzufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports dürfen darüber hinaus auch in den hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden. Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind unter Beachtung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans und der gesetzlichen Vorgaben auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Carports zulässig.


5 Verkehrsflächen

- 5.1  Straßenverkehrsfläche, öffentlich

5.2  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg

5.3  Straßenbegrenzungslinie

6 Flächen für Versorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

6.1  Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität

6.2 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.

7 Flächen für die Aufschüttung

7.1  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. 1:1,2 auszugleichen.

8 Festsetzungen Immissionsschutz

8.1 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 [m ²]
	Tagzeit	Nachtzeit	
GEb	58	43	11.011

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 $L_{EK, zus}$ in Sektor B [dB]		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung [m ²]
	Tagzeit	Nachtzeit	
GEb	2	2	11.011

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



- Ostwert : 595.543
- Nordwert: 5263.497

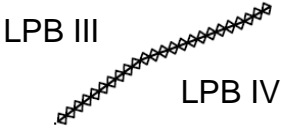
Die Richtungssektoren sind nach Kreiskoordinaten um den Bezugspunkt zur Festlegung der Richtungssektoren im Uhrzeigersinn (Norden = 0°, Osten = 90°, Süden = 180°, Westen = 270°) gem. Planzeichnung und wie folgt definiert:

- Richtungssektor A: von 161° bis 255°
- Richtungssektor B: von 255° bis 161°

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.

- 8.2  Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG
- 8.3  Anlage zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG: aktive Lärmschutzeinrichtung (Erdbank), Mindesthöhe (OK) Dammkrone 741 m ü NHN; Gesamtlänge Dammkrone 110 m
- 8.4 LPB III Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 (beispielhaft)

8.5  Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 (beispielhaft)

8.6 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	Büroräume und ähnliches
LPB III	35	30
LPB IV	40	35
LPB V	45	40

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


Fensteröffnungen schutzbedürftiger Schlafräume sind in der westlichen Teilfläche an die von der Albert-Schweitzer-Straße abgewandte Gebäudefassade zu orientieren. In der östlichen Teilfläche sind Fensteröffnungen schutzbedürftiger Schlafräume an die von der Bundesstraße 19 (Südliche Alpenstraße) abgewandte Gebäudefassade zu orientieren.


Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. 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.

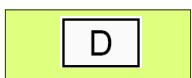
9 **Grünflächen**

9.1  Private Grünflächen

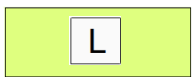
Im Bereich der privaten Grünfläche ist die Anlage einer Mulde zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

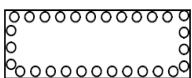
9.2  Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Parkanlage

9.3  Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Spielplatz

9.4  Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Durchgrünung

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Durchgrünung, ist die Anlage eines Fußweges in einer Breite von maximal 3 m zulässig.

9.5  Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Lärmschutzwand

9.6  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 pyraster
- Eberesche Sorbus aucuparia
- Elsbeere Sorbus torminalis

Sträucher:

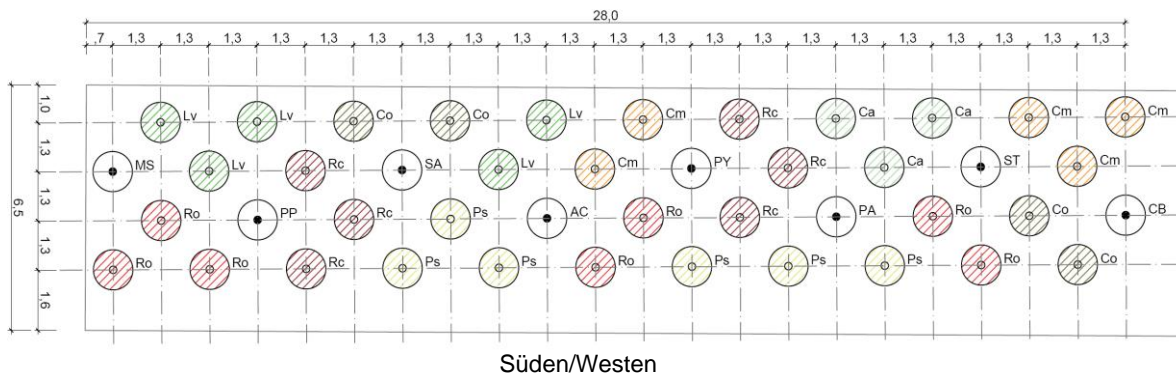
2x verpflanzt, Höhe mindestens 60 - 100 cm, 3 Triebe

- Schlehe Prunus spinosa
- Weißdorn Crataegus monogyna

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

Es ist eine Pflanzdichte von 4 m² je Gehölz einzuhalten.

Pflanzschema:



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 catharitia |
| | Co = Kornelkirsche - Cornusmas | | Ro = Hundsröse - Rosa canina |
| | Lv = Ligustrum vulgare | | |

9.7



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

9.8  Anpflanzen und dauerhafter Erhalt von hochstämmigen Laubbäumen; eine Verschiebung der Baumstandorte um maximal 3 m ist zulässig

9.9 Im allgemeinen Wohngebiet ist auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 350 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen. Im Gewerbegebiet ist auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 800 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum 1. Ordnung der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen.

Aufgrund einer Festsetzung durch Planzeichen oder aufgrund anderer Vorgaben zu pflanzende Bäume (z.B. Pflanzvorschriften in der Stellplatzsatzung der Stadt Sonthofen) werden darauf angerechnet.

9.10 Oberhalb der Decke von Tiefgaragen ist außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen ein durchgehender durchwurzelbarer Raum von mindestens 0,5 m Tiefe zu gewährleisten. Für den Standraum von Bäumen ist ein durchgehender durchwurzelbarer Raum von mindestens 0,8 m Tiefe auf einer Fläche von mindestens 16 m² zu gewährleisten.

9.11 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.

9.12 Artenliste für das Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen

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

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilla cordata
Sandbirke	Betula pendula
Buche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Bergulme	Ulmus glabra

- Bäume 2./3. Wuchsordnung:
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 pyraeaster
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Oxelbeere	Sorbus intermedia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Salweide	Salix caprea

- Obstbäume: robuste, für Hochlagen geeignete Sorten als Hoch- oder Halbstämme

9.13 Artenliste für das Anpflanzen von standortheimischen Sträuchern

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

Gewöhnliche Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Stechpalme	Ilex aquifolium
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Mispel	Mespilus germanica
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Hundsrose	Rosa canina
Hechtrose	Rosa glauca
Alpenheckenrose	Rosa pendulina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Purpurweide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

- 9.14 Für die festgesetzten Baumpflanzungen in der öffentlichen Verkehrsfläche sind Arten der Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz e.V. zu verwenden. Die Baumscheiben sind mit durchwurzelbarem Substrat herzustellen und müssen eine Grundfläche von mindestens 12,0 m² sowie eine Mindestdiefe von 1,0 m aufweisen. Davon sind mindestens 6,0 m² vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z.B. Rasenfugenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten, verdichtungsfähigen Baumsubstrates herzustellen. Der Stammbereich und die offenen Baumscheiben sind bei Gefährdung durch geeignete Maßnahmen vor dem Befahren zu schützen.
- 9.15 Die Versickerungsmulden im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit naturnahen, vor allem für Bienen und Insekten geeigneten (Stauden-)Gräser-Mischungen zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Notwendige Zugänge, Zufahrten, Beleuchtungselemente und Hinweisschilder sind davon ausgenommen.
- 9.16 Ausfallende Bäume sind zu ersetzen.

10 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

- 10.1 Es gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.
- 10.2 Für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ist eine Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO nicht zulässig.
- 10.3
- | | |
|----------|--|
| 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 mit einer Dachform und -neigung entsprechend Planeinschrieb auszuführen. 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. Eingangüberdachungen) sind frei wählbar.

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

Dacheindeckungen von Terrassenüberdachungen, untergeordneten Bauteilen (z.B. Eingangüberdachungen) und Carports sind auch transparent zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

- 10.5 Im allgemeinen Wohngebiet sind Dachgauben auf Dächern von Hauptgebäuden mit einer Neigung von mindestens 31° 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.
- 10.6 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.
- 10.7 Doppelhäuser und Hausgruppen sowie zusammengebaute Garagen oder Carports sind in der Dachform und Dachneigung einander anzupassen.
- 10.8 Im allgemeinen Wohngebiet sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dächern in der Dachfläche oder neigungsparallel zur Oberfläche der Dachhaut zulässig. Bei Gebäuden mit Flachdach ist eine Aufständigung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen bis zu einer Neigung von 25° zulässig.
- 10.9 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.
- 10.10 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Werbeanlagen mit einer Größe von max. 0,25 m² zulässig. Das Bekleben von Fenstern ist nicht zulässig.
- 10.11 Abweichend von der Satzung über die Zahl, Größe, Beschaffenheit und Ablösung von Kraftfahrzeugstellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Sonthofen sind im allgemeinen Wohngebiet auf den privaten Baugrundstücken 2 Kfz-Stellplätze je Wohnung herzustellen. Die übrigen Vorgaben der Stellplatzsatzung bleiben davon unberührt.
- 10.12 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.
- 10.13 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.
- Zur Albert-Schweizer-Straße hin ist die Errichtung von Stützwänden nicht zulässig.
- Ein höhengleicher Anschluss von Aufschüttungen an die Fläche für Aufschüttungen ist zulässig.
- 10.14 Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen auf den Baugrundstücken zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) mit einer maximalen Höhe von 1,2 m über dem Fahrbahnrand, im Übrigen mit einer Höhe von max. 1,5 m über Geländeoberkante zulässig. Bei Einfriedungen durch Maschendrahtzäune hat eine Hinterpflanzung mit Sträuchern zu erfolgen. Einfriedungen durch Gabionen, Mattenzäune, Jägerzäune, Pali-

sadenzäune sowie Einfriedungen aus Beton oder Kunststoff sind nicht zulässig.



Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind ausnahmsweise auch höhere Einfriedungen zulässig, sofern dies notwendig ist, um den Schutz der Bewohner des Baugebietes zu gewährleisten.

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.

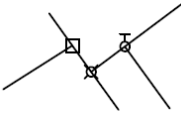
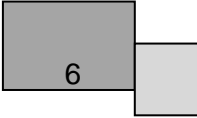

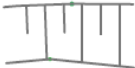
Einfriedungen sind kleintiergängig ohne Sockel zu erstellen.


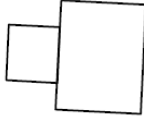

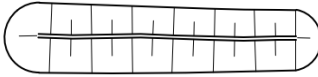
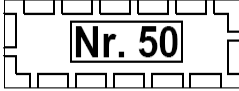
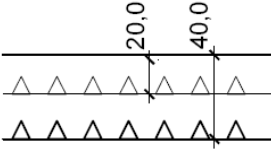
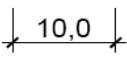
- 10.15 PKW-Stellplätze und sonstige Flächenbefestigungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrassen, Pflasterfugen, Kiesbelag o. ä.) auszuführen. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

11 Sonstiges

- 11.1  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung
- 11.2  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  Bestehender Baum
- 7  vorgeschlagene Bebauung im Bereich des allgemeinen Wohngebietes
- 8  vorgeschlagene Grundstücksaufteilung
- 9  geplanter Lärmschutzwall
- 10  angrenzende Bebauungspläne mit Nummer
- 11  Anbaufreier Streifen an B 19 – 20 m
Baubeschränkungszone an B 19 – 40 m
- 12  Maßangabe in Meter
- 13 Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.
- 14 Mit Vorlage der Unterlagen für Bauvorhaben bei der Stadt Sonthofen sind in einem qualifizierten Freilächengestaltungsplan die Maßnahmen zur grünordnerischen Gestaltung darzulegen.
- 15 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.
- 16 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.
- 17 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.

- 18 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.

- 19 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.

- 20 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.

- 21 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.

- 22 Im Gewerbegebiet ist in Genehmigungsverfahren, z.B. Baugenehmigungen, immissionschutzrechtlichen 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. 8.6 der Satzung - und zu geforderten Raumorientierungen gemäß Nr. 8.7 der Satzung ist mit Einreichen des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.

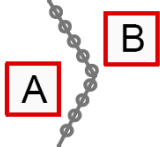
Als „schutzbedürftige Räume“ innerhalb dieser Satzung bezeichnete Räume sind entsprechend definierte Räume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Juli 2016) zu verstehen.

- 23 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, genann-

ten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden.

24 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.

25  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

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

27 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.

28

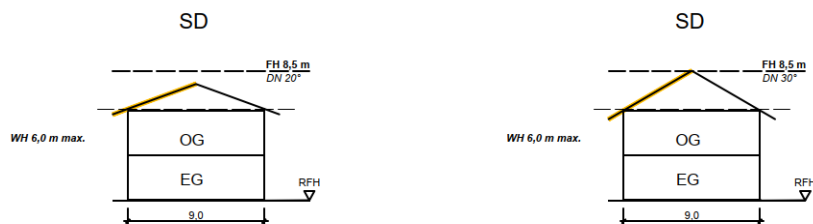
Art der baulichen Nutzung mit Nummerierung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl im Keis (GFZ) / Baumassenzahl (BMZ) im Rechteck
Dachform- und -neigung	Zahl der Vollgeschosse
Oberkante (OK Gebäude) WH (Wandhöhe)	Art der Bebauung

Füllschema der Nutzungsschablone

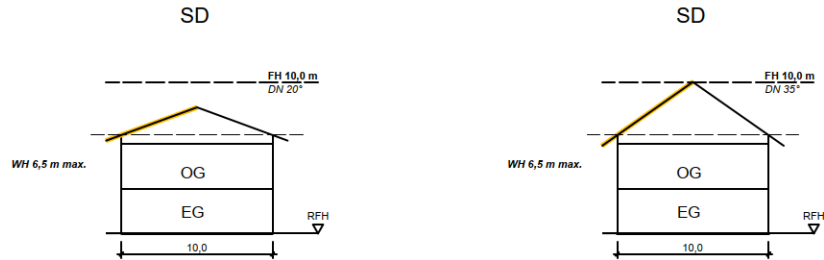
max. Erdgeschossrohfußbodenhöhe

29 Visualisierung der zulässigen Gebäudetypen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes

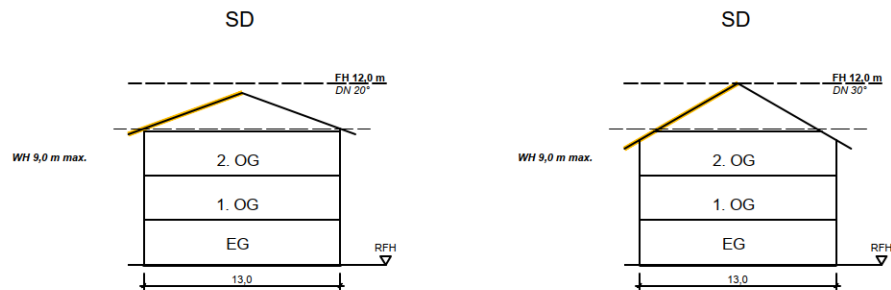
Typ 1: 2 Vollgeschosse



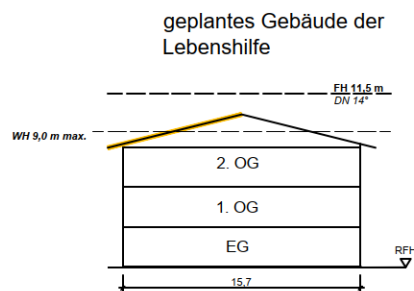
Typ 2: 2 Vollgeschosse



Typ 3: 3 Vollgeschosse (zwingend)



Typ 4: 3 Vollgeschosse



VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt 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.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus der Stadt Sonthofen erneut öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.

Die Stadt Sonthofen hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Sonthofen, den
(Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Sonthofen, den
(Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Sonthofen, den

(Siegel)

.....

Unterschrift des 1. Bürgermeisters