



Stand: 15.06.2023

Stadt Sonthofen
Bebauungsplan Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten“
Satzung mit Textteil

Auftraggeber:

Stadt Sonthofen | Stadtplanung/Stadtentwicklung/Konversion
Rathausplatz 1 | 87527 Sonthofen
Telefon: 08321-615-0, email: stadt@sonthofen.de

Hofmann & Dietz – Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung
Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee | www.hofmann-dietz.de
Telefon 0 83 41/9 66 73-80 | Fax 9 66 73-88 | info@hofmann-dietz.de

SATZUNG

der Stadt Sonthofen

für den Bebauungsplan Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten“ gemäß § 13 a BauGB der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung mit integriertem Grünordnungsplan vom xx.xx.2023

Auf Grund von § 10 und § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist, Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung 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, hat der Stadtrat Sonthofen den Bebauungsplan Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten“ gemäß § 13 a BauGB der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung mit integriertem Grünordnungsplan am xx.xx.2023 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten“ umfasst die Flurnummern bzw. Teilflächen der Flurnummern 70, 71/1, 72/1, 73, 73/2, 73/3, 73/4, 73/5, 74, 75, 75/1, 76, 77, 79, 79/1, 79/3, 80, 80/1, 81, 81/3, 81/49, 81/50, 81/65, 81/66, 83, 84, 85, 85/1, 85/3, 85/4, 85/5, 85/7, 85/8, 85/9, 85/12, 85/13, 85/14, 85/15, 85/16, 85/19, 85/20, 86, 87, 88, 88/2, 88/3, 88/4, 89, 90, 91, 93, 94, 95, 96, 98, 104, 104/2, 105, 105/1, 105/2, 106, 106/1, 107, 107/2, 107/3, 107/4, 108, 108/2, 109, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 116/1, 117, 117/1, 117/2, 118, 119, 120, 121, 121/1, 121/2, 122, 123, 124, 124/3, 125, 126, 127, 128, 129, 132, 132/2, 134, 135/2, 137 und 138 der Gemarkung Altstädten. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teils im Maßstab 1:1000.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten“ besteht aus dem vom Architekturbüro Hofmann & Dietz, Irsee, ausgearbeiteten zeichnerischen Teil und textlichen Teil in der Fassung vom xx.xx.2023. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen notwendigen Festsetzungen nach § 9 und § 172 BauGB, Art. 81 BayBO und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom xx.xx.2023 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt nach der Fassung des Satzungsbeschlusses mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Sonthofen, den

.....
Christian Wilhelm, Erster Bürgermeister

Textlicher Teil

zum Bebauungsplan Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten“

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung der Baugebiete wird als dörfliches Wohngebiet (MDW, § 5a BauNVO) festgesetzt.

Die Ausnahmen des §5a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Tankstellen werden ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Für den gesamten Geltungsbereich gelten maximal zulässige Grundflächenzahlen (GRZ) gemäß der Nutzungsschablone in der Planzeichnung wie folgt:

Bauraum	GRZ	
A	0,70	
B	0,70	
C	0,60	
D	0,60	
E	0,50	
F	0,50	
G	0,65	
H	0,60	
I	0,80	
J	0,70	
K	0,70	
L	0,55	
M	0,55	

Hinweis:
Nach §15 Abs. 3 BauNVO ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche maßgeblich, die im Bauland liegt. Festgesetzte Grünflächen zählen nicht zur Bezugsfläche zur Ermittlung der GRZ. Zufahrten und Stellplätze, die mit versickerungsfähigem Belag nach Ziff. 7 ausgeführt werden und Tiefgaragen, die mit einer Mindestüberdachung nach Ziff. 5.5 begrünt werden, werden nur mit 50 Prozent der Grundfläche bei der Ermittlung der GRZ angerechnet.

- 2.2 Für die Höhe der Hauptgebäude wird eine max. zulässige Traufhöhe (TH) über der Geländeoberfläche festgesetzt, angegeben je Baugrundstück in der Planzeichnung. Die Traufhöhe bemisst sich von der Geländeoberfläche im Mittel bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (Oberkante Dachziegel) oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 2.3 Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (WE) wird je Grundstück mit Einzelfestsetzungen begrenzt (siehe Planzeichnung). Findet eine soziale Nutzung statt, z. B. betreutes Wohnen etc., so können statt einer Wohneinheit zwei Apartments oder Zimmer errichtet werden.
- 2.4 Zur Aufrechterhaltung der städtebaulichen Ordnung und der Siedlungsstruktur werden Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Ein Zurücktreten von Baulinien bis zu einem Maß von max. 1,0 m ist zulässig. Für Gebäude, an denen Baulinien festgesetzt sind, wird verpflichtend eine Mindesttraufhöhe von 6,25 m vorgeschrieben, um eine zweigeschossige Wirkung zu erzielen, es sei denn die Erhaltungssatzung gibt hier andere Maße vor.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO) und überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.2 In den Nutzungsschablonen ist geregelt, ob Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig sind.
- 3.3 Zusätzlich wird über Einzelfestsetzungen festgelegt, wo neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen zugelassen sind. Innerhalb dieser Hausgruppen werden Kettenhäuser mit zwischenliegenden Garagen ausgeschlossen.

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5)

- 4.1 Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf sind vorwiegend Einrichtungen und Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke zulässig. Darüber hinaus können touristische Nutzungen und Gastronomie zugelassen werden.

5. Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Es gilt die Satzung der Stadt Sonthofen über die Zahl, Größe, Beschaffenheit und Ablösung von Kraftfahrzeugstellplätzen in der jeweils gültigen Fassung.
- 5.2 Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht in privaten Grünflächen. Sind mehr als 6 Stellplätze erforderlich, so sind mindestens 20 % der Stellplätze innerhalb der Baugrenzen / Baulinien sowie der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Garagen nachzuweisen.
- 5.3 Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Zusätzlich können Garagen, überdachte Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche errichtet werden. Untergeordnete Nebenanlagen können bis zu einer Größe von 12 m² auch außerhalb der genannten Flächen errichtet werden.
- 5.4 Garagen müssen in Fahrtrichtung einen Mindestabstand von 5,0 m zur Fahrbahnkante der Straße einhalten, überdachte Stellplätze 3,0 m.

- 5.5 Neue Tiefgaragen sind ab einer Grundstücksgröße von 1000 m² grundsätzlich zulässig und dürfen unter Einhaltung der GRZ die Baugrenzen überschreiten. Sofern eine grenznahe Nachbarbebauung von weniger als 3,0 m Abstand der Gebäude zur Grundstücksgrenze besteht, ist ein Mindestabstand der Tiefgarage von 3,0 m zu den Nachbargebäuden einzuhalten. Die Dachflächen der Tiefgaragenabfahrt sind dauerhaft extensiv zu begrünen; die Substratschichtdicke hat mindestens 8 cm zu betragen. Oberhalb der Tiefgaragendecke ist außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen ein durchgehender durchwurzelbarer Raum von mind. 0,6 m Tiefe zu gewährleisten.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11, 26 und Abs. 2 BauGB)

- 6.1 Als innerörtliche Verkehrsflächen werden die bereits bestehenden Straßen Beilenberger Straße, Bergweg, Am Burgwald, Freibadweg, Gschwenderweg, Malerwinkelweg, Am Am Naglerweg, Pfarrstraße und Weingartenweg festgesetzt.
- 6.2 Als Verkehrsfläche mit überörtlicher Funktion wird die Kreisstraße OA 4 festgesetzt.

7. Versiegelung

- 7.1 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken; Garagenzufahrten und Stellplätze sind aus sickerfähigen Belägen (Abflussbeiwert max. 0,3; z. B. Sickerpflaster, Ökopflaster) auszuführen. Das hieraus resultierende Niederschlagswasser ist seitlich über die belebte Bodenzone zu versickern.
- 7.2 Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.

8 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

- 8.1 Erhalt von Bäumen
Die zu Erhaltung festgesetzten Bestandsbäume sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Abgängige Bäume (Krankheit, Windbruch, Standsicherheitsgefahr o.ä.) sind durch standortgerechte, heimische Bäume zu ersetzen (Artenauswahl Bäume und Obstbäume siehe Artenliste unter Punkt 12 der Hinweise). Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens bis 30. April in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Für Ersatzpflanzungen gelten die unter Punkt 12 aufgeführten Pflanzarten und Pflanzqualitäten.
- 8.2 Bei Neuerrichtung und Erweiterung von genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen ist je angefangener 100 qm Grundfläche (Gebäude einschließlich Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO) mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen. Die durch Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume können hierauf angerechnet werden. Nach Fertigstellung der baulichen Anlage hat die Pflanzung spätestens bis 30. April in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Die Bäume sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und bei Abgang gem. den Pflanzvorgaben zu ersetzen.
- 8.3 Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Bäume und Obstbäume gem. der Artenliste unter Punkt 12 der Hinweise zu verwenden.

- 8.4 Alle festgesetzten Pflanzungen sind in folgender Pflanzqualität auszuführen:
Bäume: Pflanzqualität Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm
Obstbäume: Pflanzqualität Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm
- 8.5 Bei Baumaßnahmen in Nähe von zu erhaltenden Bäumen sind diese vor Schäden und Eingriffen in den Wurzelbereich zu schützen. Der Schutzbereich um den Baum muss mindestens die Bodenfläche unter der Baumkrone (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m umfassen.
- 8.4 Bei Pflanzungen im Bereich von unterirdischen Leitungen ist ein Schutzabstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Leitungsträger entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.
- 8.5 Im Planbereich werden private Grünflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist jegliche Bebauung und Versiegelung mit Ausnahme von untergeordneten Nebenanlagen (Grundfläche max. 12 qm) unzulässig. Versickerungsfähige Beläge (z. B. Grillplätze, Terrassen) sind bis zu einer Fläche von 12 qm zugelassen.

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In der Planzeichnung werden verpflichtend innerörtliche Obstwiesen festgesetzt. Die Erhaltung, Pflege und die Entwicklung ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu gewährleisten. Bei den festgesetzten Obstwiesen handelt es sich um private Grünflächen.

10. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 10.1 Innerhalb des Plangebietes verläuft der verdohlte Dorfbach. Eine kleinräumige Öffnung des Baches ist geplant, falls dies der Hochwasserschutz zulässt. Eine Überprüfung dieses Sachverhaltes läuft parallel zum Bebauungsplanverfahren.

11. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- 11.1 Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächst gelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

12. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 12.1 Innerhalb der eingetragenen Sichtdreiecke sind weder bauliche Anlagen noch Pflanzungen zulässig, die eine Höhe von 80 cm über Gelände überschreiten. Eine Ausnahme hiervon stellt die Pflanzung von Hochstamm Bäumen (180 cm Stammlänge bis zum Kronenansatz) dar.

13. Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- 13.1 Innerhalb des Planbereiches sind mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen eingetragen, die bereits bestehen oder verbindlich dann privatrechtlich herzustellen sind, wenn Grundstücksteilungen oder maßgebliche Umnutzungen oder wesentliche Eingriffe in die Grundrissgestaltung erfolgen.

14. Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB)

- 14.1 Bei folgenden Gebäuden wird das Hauptgebäude nach Maßgabe der Planzeichnung und Begründung Bestandteil einer Erhaltungssatzung nach §172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (siehe Planeintrag mit dem Planzeichen „E“):

- Am Anger 1, Flurstück 113
- Am Anger 5, Flurstück 91
- Am Anger 8, Flurstück 118
- Am Anger 11, Flurstück 62
- Am Anger 14, Flurstück 74
- Am Anger 16, Flurstück 70
- Am Burgwald 8, Flurstück 132/2
- Am Naglerweg 4, Flurstück 96
- Am Naglerweg 12, Flurstück 90
- Am Naglerweg 14, Flurstück 89
- Beilenberger Straße 1, Flurstück 79
- Bergweg 1, Flurstück 83
- Freibadweg 6, Flurstück 84
- Gschwenderweg 2, Flurstück 72/1
- Hinanger Straße 1, Flurstück 127
- Hofackerweg 3a, Flurstück 105/2
- Malerwinkelweg 2, Flurstück 109
- Malerwinkelweg 8, Flurstück 106
- Pfarrstraße 14, Flurstück 110
- Weingartenweg 2, Flurstück 137
- Weingartenweg 3, Flurstück 135/2
- Weingartenweg 8, Flurstück 123
- Weingartenweg 12, Flurstück 120

Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung der bezeichneten Baulichen Anlagen bedürfen nach §173 BauGB i.V.m. §172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB der Genehmigung.

Nähere Vorgaben zur Erhaltung dieser städtebaulich prägenden Gebäude sind der Begründung zu entnehmen.

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

1.1 Es sind nur Satteldächer zulässig.

Für untergeordnete Gebäude (Anbauten, Wintergärten) und Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Flach- und Tonnendächern auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Pultdächer müssen eine Mindestdachneigung von 5° aufweisen.

Für Gebäude in den nachfolgenden Bauräumen sind folgende Dachneigungen zulässig:

Bauraum	Dachneigung
A	38° - 48°
B	23° - 30°
C	30° - 42°
D	22° - 38°
E	38° - 44°
F	25° - 37°
G	34° - 42°
H	22° - 24°
I	18°
J	30° - 35°
K	24° - 26°
L	20° - 32°
M	30° - 38°
N	26° - 42°

1.1 Die festgesetzte Hauptfirstrichtung ist bindend. Die Hauptfirstrichtung gilt nicht für untergeordnete Bauteile oder Garagen.

1.2 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem, naturrotem Dachziegelmaterial zu erfolgen. Aufgrund des überkommenen Bestandes sind bis zu einer Dachneigung von 25 Grad auch handwerklich gefertigte Dächer in Stehfalzblechdeckung möglich.

- 1.3 Auf Gebäuden sind Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie rechteckig ohne Versätze liegend anzuordnen, Aufständerungen mit vom Hauptdach abweichenden Dachneigungen sowie quer zur Firstrichtung aufgestellte Anlagen sind nicht zulässig. Falls es sich um keine In-Dach-Anlagen handelt, ist von den Dachrändern (Traufe, Ortgang) ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.
- 1.4 Dachgauben sind als Schleppgauben oder als Satteldachgauben ab einer Dachneigung von 23° zulässig. Sie müssen zum Ortgang (gemessen von der Außenseite der aufgehenden Wand) einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten und dürfen erst 50 cm unter dem First ansetzen. Die Ansichtshöhe (Schnittpunkt Dachhaut Haus bis Dachhaut Gaube) wird auf 1,25 m begrenzt. Die Gaubengesamtlänge darf 50% der Länge der Dachfläche nicht überschreiten.
- 1.5 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 1.6 Quergiebel (Lage in Gebäudemitte mit räumlichem Vorsprung) sind untersagt. Zwerchgiebel und Widerkehre (Querbau in Randlage mit räumlichem Vorsprung) sind zulässig. Zwerchgiebel dürfen maximal 5,0 m Breite aufweisen, Widerkehre sind auf maximal 50% der Gebäudegesamtlänge beschränkt.
- 1.7 Dachüberstände sind mit mindestens 70 cm auszuführen.
- 1.8 Für die in der Planzeichnung festgesetzten Schaugiebel gilt: Das Giebeldreieck ist symmetrisch zu gestalten, bei Mauerwerksöffnungen sind Fenster- bzw. Schiebeläden verpflichtend anzubringen; dies gilt nicht für kleine Schmuckfenster im obersten Giebeldreieck. Vor Schaugiebeln ist jegliche Bebauung mit Nebengebäuden sowie Anlagen für Müllentsorgung untersagt.
- 1.9 Für die in der Planzeichnung festgesetzte Signatur „Holzverschalung“ gilt: Zur Wahrung des Ortsbildes an rückliegenden Wirtschaftsgebäuden oder an ehemals als Wirtschaftsgebäude genutzten Baukörpern bzw. Ersatzbaukörpern ist die Außenhaut der Wände mit einer Holzverschalung bzw. mit einer Holzschindelfassade zu verkleiden.
- 1.10 Die Traufseite ist länger als die Giebelseite auszubilden, es sei denn, der gewachsene Bestand lässt keine andere Lösung zu.
- 1.11 Garagen und Nebenanlagen sind mit Holzverkleidungen zu verschalen.
- 1.12 Überdachte Stellplätze sind offen und sind in einer Holzkonstruktion zu gestalten.

2. Einfriedungen

- 2.1 Einfriedungen sind bis max 1,20 m Höhe, jedoch ohne Sockelausbildung zulässig. Bei in sich abgeschlossenen Bauerngärten sind Sockel zugelassen.
- 2.2 Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur in Form von einfachen Holzzäunen (z. B. aus Holzlatten) oder geschmiedeten Metallzäunen (kein Maschendrahtzaun, keine Stabgitterzäune) zulässig.
- 2.4 Zwischen privaten Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- 2.5 Geschnittene Hecken dürfen maximal eine Höhe von 2,0 m, an der der Straße zugewandten Seite eine maximale Höhe von 1,75 m aufweisen. Thujahecken sind nicht zulässig.
- 2.6 Gabionenwände sind nicht zulässig. Schall- und Sichtschutzwände sind nur dann zulässig, wenn sie auf der der Straße zugewandten Seite mit Hecken vorgepflanzt werden (max. Höhe 1,75 m). Schallschutzwände sind so zu errichten, dass auf der gegenüberliegenden Straßenseite keine Verschlechterungen eintreten (absorbierende Materialien).

- 2.7 Zur Abfangung der Höhe (Hangbereiche) sind max. 1,0 m hohe Natursteinmauern zum öffentlichen Straßenraum hin zugelassen.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen

- 3.1 Das natürliche Gelände ist weitgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind vorzugsweise durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen auszugleichen.
- 3.2 Am Übergang zur Nachbargrenze dürfen grundsätzlich keine Stützmauern angelegt werden, es sei denn die Nachbarn sind sich gegenseitig einig (zustimmende Unterschrift auf Freiflächengestaltungsplan). Das natürliche Gelände auf der Nachbargrenze ist zu erhalten. Falls ein Geländeunterschied zu bewältigen ist, ist dieser im jeweiligen Baugrundstück selbst herzustellen.
- 3.4 Abgrabungen zur Belichtung eines Kellerraumes sind entlang der OA 4 innerhalb eines Abstandes von 10,0 m zum öffentlichen Straßenraum nicht zulässig. In sonstigen Bereichen sind Abgrabungen auf 6 qm Ansichtsfläche je Bauvorhaben beschränkt.
- 3.5 Auf eine angepasste Bauweise wird aufgrund möglicher Starkregenereignisse und Wasserübertritten von Leybach und Dorfbach hingewiesen (siehe Ziff. 5 der Hinweise).

4. Abstandsflächen

- 4.1 Für das Bebauungsplangebiet gilt bis auf die Ausnahmen in Ziff. 4.2 die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 der BayBO.
- 4.2 Aus städtebaulichen Gründen (Siedlungsstruktur) wird für bereits bestehende Baukörper oder deren Ersatzbauten eine Unterschreitung der gesetzlichen Abstandsflächen zugelassen. An den markierten Stellen (orange Schraffur) kann an den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen wieder ein Gebäude mit der zulässigen Traufhöhe entstehen. Fensteröffnungen sind zugelassen. Voraussetzung hierfür ist ausreichender Brandschutz. Belüftung muss in ausreichendem Maße gewährleistet sein.

1. Immissionsschutz Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft ortsüblich ausgehenden Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche, Erschütterungen) sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich des Viehtriebs und des landwirtschaftlichen Verkehrs gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, das Gülle ausführen zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und Düngerausbringung sowie das Betreiben eines Fahrsilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tierauslauf, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und sind zu tolerieren. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplangebiet zeitweise landwirtschaftliche Gerüche wahrnehmbar sein werden.

2. Immissionsschutz Kirchenglocken

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Ortskernlage im Bebauungsplangebiet regelmässig mit liturgischem Geläut zu rechnen ist. Die hiervon ausgehenden Emissionen sind ortsüblich und müssen hingenommen werden.

3. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich mit „D“ gekennzeichnete Baudenkmäler. Das Denkmalrecht ist hier entsprechend zu beachten. Jegliche bauliche Veränderung an Gebäude und Grundstück unterliegen der Genehmigungspflicht durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

4. Bodendenkmalpflege

Eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 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, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 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 (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

5. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf eigenem Grund flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt. Falls wegen des Untergrundes nicht versickert werden

kann, soll es in privaten Zisternen auf dem Grundstück zwischengespeichert und der Überlauf dem Vorfluter zugeleitet werden. Wichtig ist dass die privaten Anlagen richtig gebaut und dann sorgfältig gewartet werden.

Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülung zulässig. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das Wasserversorgungsnetz des Verbandes entstehen.

6. Oberflächenwasser/Wild abfließendes Wasser

Bei Starkregenereignissen kann es zu Überflutungen der Straßen oder zu Sturzfluten in Hangbereichen kommen. Im Planungsgebiet muss mit Schichtwasser gerechnet werden, daher sind Keller grundsätzlich mit entsprechenden Abdichtungen auszustatten oder wasserundurchlässig auszuführen. Besonderes Augenmerk ist hierbei auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrassenzugängen und dichte Rohrdurchführungen zu legen. Tiefgarageneinfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen geflutet werden kann. Im Bauantrag ist nachzuweisen, dass eine Dichtheit gegenüber wild abfließendem Wasser besteht.

Da mit wild abfließendem Wasser gerechnet werden muß, sind jegliche baulichen Maßnahmen untersagt, die den Nachbarn gebündelt Wasser zuleiten würden.

7. Altlasten und Schutzgut Boden

Die Untere Bodenschutzbehörde wird gebeten, sich im Beteiligungsverfahren zu äußern ob altlastenverdächtige Ablagerungen im Geltungsbereich vorliegen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

8. Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelaum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmenträger zu beachten.

9. Freiflächengestaltungsplan

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der Pflanzmaßnahmen, der Art der Flächenbefestigung, bestehender und geplanter Geländehöhen und ggf. weiterer relevanter Inhalte einzureichen.

10. Bauergärten

In der Planzeichnung sind Bauergärten vermerkt. Diese Standorte sollten erhalten werden, da an diesen Standorten zu früheren Zeiten bereits Bauergärten vorhanden waren. Eine Wiederherstellung bzw. Weiterführung dieser Standorte wird im Sinne der Dorfkultur angeregt.

11. Tiefgaragen

In der Planzeichnung wurden bestehende Tiefgaragen nachrichtlich übernommen.

12. Gehölzauswahl

Folgende Bäume werden bei der Umsetzung von Pflanzgeboten empfohlen (Für die mit Stern gekennzeichneten Baumarten ist das Forstvermehrungsgutgesetz zu beachten):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn*
Fagus sylvatica	Buche*
Juglans regia	Walnuss
Larix decidua	Lärche*
Pinus sylvestris	Waldkiefer*
Prunus avium	Vogel-Kirsche*
Quercus robur	Stiel-Eiche*
Tilia cordata	Winter-Linde*

Die folgende Tabelle listet die aktuell empfohlenen, feuerbrandtoleranten Apfel- und Birnensorten der LWG Bayern:

Feuerbrandrobuste Apfelsorten	Erntereife	Genuss- oder Verwertungsreife	Verwendung	Eignung für Hochstamm	sonstige Anfälligkeit	Blühzeitpunkt	Wuchsstärke	Fruchtgröße	Wärmbedarf	Vorkommen
Bittenfelder Sämling	M 10	11 bis 3	W (M)	++	-	s	sst	(+/-)	+/-	überregional
Böblinger Straßenapfel	E 9	bis 11	W (M)	++	-	m-s	st	+/-	-	Süddeutschland
Borowinka	E 9	bis 12	T, W	+	-	?	m	+	-	überregional
Chüsenrainer	A 10	11 – 3	W	+/-	-	m	s-m	+/-	+/-	CH, Bodenseeregion
Doppelter Prinzenapfel	A 9	bis 10	W (K)	++	K	s	+	++	-	überregional
Empire	M 9	bis 12	T	-	-	m	s	(+/-)	-	überregional
Enterprise	E 9	bis 2	T	-	M	m	m	+/-	+/-	überregional
Erbachhofer Weinapfel	E 9	bis 3	W (M)	+	-	?	m	-	m	Süddeutschland
Florina	E 9	bis 1	T, W	+	M	f	st	+/-	+/-	überregional
Glockenapfel	M 10	bis 3	T, W	+/-	S	m	m	+	+/-	überregional
Grauer Hordapfel	A 10	bis 12	W (M)	+	K	m	m	-	?	Ostschweiz
Heimenhofer	E 10	bis 5	T, W	+	-	s	m	+	?	Ostschweiz
Liberty	E 9	bis 12	T	+/-	M	f	m	+/-	+/-	überregional
Maunzenapfel	M 10	bis 3	W (M)	+	-	s	st	+/-	-	Süddeutschland
Reanda	E 9	bis 1	T, W	-	-	m	s	+/-	+/-	überregional
Reglindis	A 9	bis 10	T, W	+	M	f	m	+/-	+/-	überregional
Reka	A 9	bis 9	T, W	+	-	f	m-st	+/-	+/-	überregional
Relinda	M 10	bis 3	(T), W	+	-	m	m-st	+	+/-	überregional
Remo	M 9	bis 10	(T), W	-	-	m	s	+/-	-	überregional
René	E 9	bis 1	(T), W	+/-	M	m	m	+/-	+/-	überregional
Renora	A 10	12 – 3	T	-	-	m	s-m	+	+/-	überregional
Resi	M 9	bis 1	T	-	M	m	s	(+/-)	+/-	überregional
Retina	A 9	bis 9	T, W	+	-	f – m	sst	+	+/-	überregional
Rewena	E 9	bis 2	(T), W	+/-	-	m	s	+/-	-	überregional
Rheinischer Bohnapfel	E 10	11 bis 5	W (M)	+	-	m	st	+/-	+/-	überregional
Schmidberger Renette	M 10	bis 3	T, W	+	-	m	m-st	+/-	+/-	überregional
Schneiderapfel	A 10	bis 2	W (M, Stb)	++	-	m	sst	+/-	-	Schweiz
Schöner aus Boskoop	E 9	bis 2	T, W	+	+/-	f-m	st	+/-	+/-	überregional
Schöner aus Miltenberg	E 9	bis 12	T, W	+	+/-	?	m	+	+/-	Süddeutschland
Schöner aus Wiltshire	A 10	bis 3	T, W	+	-	m	m	+/-	(+/-)	überregional
Schweizer Orangenapfel	E 9	bis 12	T	+/-	+/-	m	(s) – m	+	+	überregional
Spartan	E 9	bis 1	T	+/-	(+/-)	m	m	+/-	+/-	überregional
Waldhöfler	M 10	bis 12	W (M)	+	S, K	s	m	-	-	Schweiz
Winterzitrone (Oberdieck)	E 10	bis 4	W	++	-	s	st-sst	+	(+/-)	überregional
Bayerische Weinbirne	M 10	bis 11	W (M)	+	-	m	st – sst	+	+/-	Süddeutschland
Harrow Delight	A 8	bis 8	T	-	-	m	s – (m)	+/-	+	überregional
Harrow Sweet	M 9	bis 11	T	-	-	(m)-s	s	+/-	+/-	überregional
Kieffers Sämling	A 10	bis 11	W (B, K)	+/-	-	?	m	+	+	überregional
Kirschensaller Mostbirne	E 9	bis 10	W (M, Stb)	++	-	s	st	-	-	überregional
Schweizer Wasserbirne	A 10	bis 11	W (M)	+	Bv	f	st – sst	+/-	-	überregional
Wahlsche Schnapsbirne	E 8	bis 9	W (B)	+/-	-	?	m	-	+/-	überregional
Welsche Bratbirne	M 9	bis 10	W (M)	++	-	s	st – sst	-	-	überregional
Wilde Eierbirne	A 10	bis 10	W (M)	++	-	m	st	+/-	+/-	überregional

Quelle: www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflege/dateien/feuerbrandtolerant.pdf

Sträucher

Für Gehölzpflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen werden nachfolgende Sträucher zugelassen:

Amelanchier ovalis	gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pendulina	Alpen-Hecken-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schnellball

E Verfahrensablauf

Verfahrensschritte nach BauGB

Aufstellungsbeschluss	23.01.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1	xx.xx.2021
Billigung Vorentwurf	15.06.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1	18.07.2023 bis 18.08.2023
Frühzeitige Behördenbeteiligung § 4 Abs. 1	18.07.2023 bis 18.08.2023
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	xx.xx.2024
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 vom	xx.xx.2024
Abstimmung mit den Nachbargemeinden § 2 Abs. 2	xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2	xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx
Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2	xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx
Behandlung der Anregungen, Abwägung § 1 Abs. 7	xx.xx.20xx
Satzungsbeschluss	xx.xx.20xx
Mitteilung des Ergebnisses an Behörden § 3 Abs. 2	_____
Ausfertigung des Plans § 26 Abs. 2 GO	_____
Bekanntmachung Bebauungsplan § 10 Abs. 3	_____

aufgestellt: hofmann & dietz, architekten, irsee