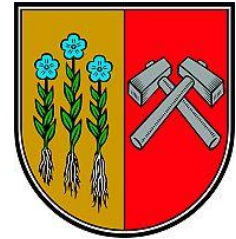

STADT SONTHOFEN



Landkreis Oberallgäu

BEBAUUNGSPLAN NR. 70

3. Änderung

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 11.04.2024

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

Projektnummer: 24011

Bearbeitung:
M. Sc. Camille Reiß

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG	4
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	5
HINWEISE DURCH PLANZEICHEN	5
B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
1 Art der baulichen Nutzung	6
3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
6 Bodenschutz und Grünordnung	6
8 Änderung bestehender Bebauungspläne	6
9 Inkrafttreten	7
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	8
VERFAHRENSVERMERKE	9

PRÄAMBEL

Die Stadt Sonthofen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, des 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 Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgenden

Bebauungsplan Nr. 70, 3. Änderung

als Satzung.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 der Stadt Sonthofen gilt der von dem Büro OPLA – Büro für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 11.04.2024. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung im M 1: 1.000 in der Fassung vom 11.04.2024 mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 11.04.2024 mit:

- Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen
- Verfahrensvermerke

Beigefügt sind:

C) Begründung in der Fassung vom 11.04.2024

- Auswirkungsanalyse für die Erweiterung eines Norma-Lebensmitteldiscounters in Sonthofen, Östliche Alpenstraße 30, in der Fassung vom 06.03.2023, Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen.
- Einzelhandelskonzept Stadt Sonthofen der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, in der Fassung vom August 2019.

A) PLANZEICHNUNG



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Einzelhandel Nahversorgung

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
GH Gesamthöhe in Metern als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen



Baugrenze

a1 abweichende Bauweise

Verkehrsflächen



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
öffentlicher Geh- und Radweg

Grünflächen



private Grünfläche

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



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Sukzessionsflächen



Anpflanzen: Sträucher



Anpflanzen: Bäume

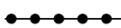


Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen



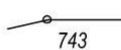
Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung Nr. 70



Abgrenzung des Maßes der Nutzung (Höhe) innerhalb eines Baugebietes

57 dB(A), 39 dB(A) Emissionskontingent LEK tags/nachts

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Bestehende Flurstücksgrenzen
mit Flurstücksnummer



Bestehende Haupt-/Nebengebäude



Stellplätze Bestand



mögliche Lärmschutzwand mit Höhenangabe in Metern

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.4 Die in der Planzeichnung als SO gekennzeichnete Fläche wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Nahversorgung“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebiets sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ein Lebensmittel-Discountmarkt mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche, der vorwiegend oder ganz der Nahversorgung dient mit dem Schwerpunkt Lebensmittel sowie ergänzender, branchenüblicher Randsortimente
- Die den zulässigen Nutzungen zugeordneten Werbeanlagen, Lager, Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB

- 3.2 Es wird die abweichende Bauweise (a1) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.
Innerhalb der überbaubaren Flächen müssen die Gebäude an den Grundstücksgrenzen errichtet werden.

6 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

- 6.4 Dachflächen sind zu begrünen.

8 ÄNDERUNG BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE

- 8.1 Die 3. Änderung des Bebauungsplans ersetzt in ihrem Geltungsbereich ausschließlich die genannten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 70, 2. Änderung und Nr. 68, 1. Änderung (i. d. F. v. 15.10.2009) durch Text und in der Planzeichnung.
- 8.2 Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nr. 70, 2. Änderung und Nr. 68, 1. Änderung (i. d. F. v. 15.10.2009) gelten weiterhin.

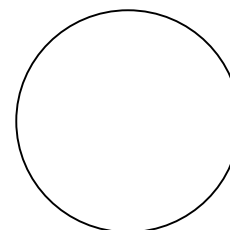
9 INKRAFTTRETEN

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Sonthofen, den __. __. 2024

.....
Christian Wilhelm
1. Bürgermeister



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Niederschlagswasserversickerung

Bei der Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen an den Grundwasserschutz nach den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 zu ermitteln bzw. bei weniger als 1.000 m² befestigter Fläche pro Versickerungsanlage nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 1.10.2008. Dazu sind auch die Technischen Regeln v. 17.12.2008 (TRENGW) zu beachten. Der nötige Flächenbedarf für Sickeranlagen insbesondere für Dachflächen ist frühzeitig bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Stellplatzsatzung

Auf die Satzung über Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen (Stellplatzsatzung) und die 1. Satzung zur Änderung der Satzung über Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen der Stadt Sonthofen wird hingewiesen. Sie sind für die Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze und die Gestaltung der Kfz-Stellplätze maßgeblich.

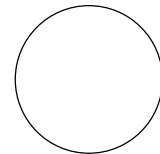
VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vomgemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am
.....ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vomwurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vomwurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis
.....öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vomden Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Sonthofen, den

.....

Christian Wilhelm, 1. Bürgermeister



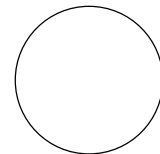
(Siegel)

5. Ausgefertigt

Sonthofen, den

.....

Christian Wilhelm, 1. Bürgermeister



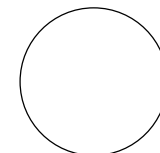
(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan 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 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)