



Stand: 04.07.2024

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“ mit integriertem Grünordnungsplan vom xx.xx.2024

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“ 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.2024. 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 und ein Umweltbericht in der Fassung vom xx.xx.2024 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

Stadt Sonthofen, den

.....
Christian Wilhelm, Erster Bürgermeister

Textlicher Teil

zum Bebauungsplan Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten“

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (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

2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513) geändert worden ist

3. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

4. Planzeichenverordnung (PlanzV)

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

5. Bayerische 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

6. Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist

7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

Gemeindeordnung (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

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 ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen und Gartenbaubetrieben gemäß §5a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO).

Ferienwohnungen können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§§ 1 Abs. 5, Abs. 9 iVm 13a Satz 1 BauNVO).

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

2.1 Die zulässige Grundfläche (GR) je Grundstück wird in der Planzeichnung festgesetzt. Zulässige Grundfläche ist der im Baugebiet liegende Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, einschließlich der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO.

2.2 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt sich nach der Traufhöhe. Diese ist definiert als Mittelwert der Höhen an den Gebäudeendpunkten. Unterer Bezugspunkt ist die gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB festgesetzte natürliche Geländeoberfläche, wie sie sich aus den in den Planzeichnungen hinterlegten Höhenlinien ergibt; Zwischenwerte der Höhenlinien sind zu interpolieren. Oberer Bezugspunkt ist der traufseitige Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante Dachziegel).

2.3 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (WE) wird je Grundstück mit Einzelfestsetzungen begrenzt (siehe Planzeichnung).

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

3.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO

3.2 In den Nutzungsschablonen ist geregelt, ob Einzelhäuser oder Doppelhäuser 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.

3.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Ausnahmsweise kann bei Baulinien, die unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie liegen, ein Zurücktreten der Gebäude und Gebäudeteile bis zu einem Meter zugelassen werden.

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, aus der Erhaltungssatzung ergeben sich andere Vorgaben.

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

- 4.1 Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf sind Einrichtungen und Anlagen für soziale, kulturelle und touristische Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

5. Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen / Tiefgaragen (§ 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, soweit in diesem Bebauungsplan keine davon abweichenden Festsetzungen getroffen werden.
- 5.2 Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in privaten Grünflächen.
- 5.3 Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Zusätzlich können Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb der im Bebauungsplan für sie festgesetzten Flächen errichtet werden. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen können auch außerhalb der genannten Flächen errichtet werden.
- 5.4 Garagen müssen in Fahrtrichtung einen Mindestabstand von 5,0 m, überdachte Stellplätze von 3,0 m zur Fahrbahnkante der Straße einhalten.
- 5.5 Die Errichtung von Tiefgaragen ist innerhalb der als Baugebiet dargestellten Flächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.6 Die Dachflächen der Tiefgaragenabfahrt sind dauerhaft extensiv zu begrünen; die Substratschichtdicke hat mindestens 8,0 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 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 (mittlerer Abflussbeiwert nach DIN 1986-100 (2016-12), Tabelle 9: max. 0,3; z. B. Sickerpflaster, Ökopflaster, wassergebundene Decke) 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. Schottergärten sind nicht zulässig.

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

- 8.1 Erhalt von Bäumen
Die zur 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 der Hinweise aufgeführten Pflanzarten und Pflanzqualitäten.
- 8.2 Bei Neuerrichtung und Erweiterung von genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen ist je angefangener 100 m² 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.
- 8.6 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.
- 8.7 Im Planbereich werden private Grünflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind ausnahmsweise untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen.

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

9.1 Verkehrslärm:

In der Planzeichnung sind Außenfassaden mit dem Planzeichen  gekennzeichnet, für die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach den folgenden Bestimmungen festgesetzt werden.

(1) Schutzbedürftige Räume im Sinne der folgenden Bestimmungen bestimmen sich nach der DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“).

(2) Schutzbedürftige Räume in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt werden, sind so anzuordnen, dass sie nur über Fenster in Bereichen von Außenfassaden belüftet werden, für die keine Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt sind (Grundrissorientierung).

(2) Soweit eine Grundrissorientierung nach Absatz 2 nicht möglich ist, ist passiver bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für

die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Schutzbedürftige Räume, deren Luftaustausch nach Außen ausschließlich über Fenster in den gekennzeichneten Fassaden erfolgt, sind mit Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ sind besondere Fensterkonstruktionen gleicher Wirkung zulässig (z.B. Hamburger Fenster).

Hinweis:

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist an Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) nach der BayTB ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien) erforderlich. Gleiches gilt für Büroräume.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Anlage 1.10 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 8389.2 / 2023 - FH vom 21.03.2024, die der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe der geplanten Baukörper innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

9.2 Gewerbelärm:

In der Planzeichnung sind Außenfassaden mit dem Planzeichen  gekennzeichnet, für die Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach den folgenden Bestimmungen festgesetzt werden.

(1) Schutzbedürftige Räume im Sinne der folgenden Bestimmungen sind solche im Sinne des Anhangs A.1.3 der TA Lärm.

(2) In den Bereichen von Außenfassaden, für die Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig.

(3) Abweichend von Absatz 2 sind in Bereichen von Außenfassaden, für die Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig, wenn durch geeignete Konstruktionen sichergestellt ist, dass 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Kern-, Dorf- und Mischgebiete unter Berücksichtigung von Ziffer 6.7 der TA Lärm (Zwischenwertbildung bei Gemengelagen) eingehalten werden (z.B. Vorbau einer Prallscheibe).

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

10.1 An Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen festgesetzte Mindestsichtfelder mit einer Länge von 30 m (30 kmh) und 70 m (50 kmh) in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen (z.B. Gebäude, Buswartenhäuser), parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume (Hochstämme), Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

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

11.1 Innerhalb des Planbereiches sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der jeweiligen Hinterlieger zu belastende Flächen festgesetzt.

12. Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB

- 12.1 Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Erhaltungsgebiet nach §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt festgelegt.
Ziel ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der historischen Ortsmitte Altstädtens aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt.
- 12.2 Der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des Erhaltungsgebiets bedürfen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB der Genehmigung.
- 12.3 Nach § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB darf die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Ortsgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nach § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Erhaltungsgebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Nähere Beurteilungsgrundlagen für die Genehmigung nach § 172 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 BauGB sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

1.1 Es sind nur Satteldächer zulässig.

Für untergeordnete Gebäude (z.B. 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°

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

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

1.4 Auf Gebäuden sind Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie rechteckig ohne Versätze liegend anzuordnen. Aufständungen mit vom Hauptdach abweichenden Dachneigungen sowie quer zur

Firstichtung aufgestellte Anlagen sind nicht zulässig. Falls es sich um keine In-Dach-Anlagen handelt, ist von den Dachrändern (Traufe, Ortgang, First) ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

- 1.5 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.
- 1.6 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 1.7 Quergiebel (Lage in Gebäudemitte mit räumlichem Vorsprung) sind unzulässig. Wiederkehre (Querbau in Randlage mit räumlichem Vorsprung) sind zulässig, Wiederkehre sind auf maximal 50% der Gebäudegesamtlänge beschränkt. Zwerchiegel sind ebenfalls zulässig, dürfen aber maximal 5,0 m Breite aufweisen.
- 1.8 Dachüberstände sind mit mindestens 0,7 m auszuführen, ausgenommen sind hiervon Grenzbebauungen von Garagen und Nebenanlagen
- 1.9 Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Schaugiebel gilt:
Das Giebeldreieck ist symmetrisch zu gestalten, bei Mauerwerksöffnungen sind Fenster- bzw. Schiebeläden verpflichtend anzubringen; dies gilt nicht für kleine Schmuckfenster. Vor Schaugiebeln ist jegliche Bebauung mit Nebengebäuden sowie Anlagen für Müllentsorgung untersagt.
- 1.10 Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche „Holzverschalung“ gilt:
Zur Erhaltung des Ortsbildes sind an den in der Planzeichnung markierten Fassaden bzw. Fassadenteile Holzverschalungen oder Schindelverkleidungen anzubringen.
- 1.11 Bei der Gebäudegrundfläche ist die Traufseite länger als die Giebelseite auszubilden.
- 1.12 Garagen und Nebenanlagen sind mit Holzverkleidungen zu verschalen, sofern keine brandschutztechnischen Probleme bestehen.
- 1.13 Überdachte Stellplätze (Carports) sind offen und in einer Holzkonstruktion zu gestalten.

2. Einfriedungen

- 2.1 Zäune und Sichtschutzwände sind bis max. 1,20 m Höhe ab Geländeoberkante, jedoch ohne Sockelausbildung zulässig. Zwischen Einfriedung und Gelände muss ein Abstand von mind. 10 cm als Durchgang für Kleinlebewesen eingehalten werden. Bei in sich abgeschlossenen Bauerngärten sind Sockel zugelassen.
- 2.2 Zäune zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur in Form von einfachen Holzzäunen (z. B. aus Holzlatten) oder geschmiedeten Metallzäunen (kein Maschendrahtzaun, keine Stabgitterzäune) zulässig.
- 2.3 Nicht standortheimische Heckenpflanzungen aus Thuja oder Kirschlorbeer sind nicht zulässig.
- 2.4 Gabionenwände sind nicht zulässig.
- 2.5 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 im Bebauungsplan mit Höhenlinien dargestellt; Zwischenwerte sind zu interpolieren. Das Gelände ist zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind vorzugsweise durch natürliche Geländevertiefungen und Böschungen auszugleichen.
- 3.2 Am Übergang zur Nachbargrenze dürfen grundsätzlich keine Stützmauern angelegt werden. Das natürliche Gelände auf der Nachbargrenze ist zu erhalten. Falls ein Geländeunterschied zu bewältigen ist, ist dieser im jeweiligen Baugrundstück selbst herzustellen.
- 3.3 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 m² Ansichtsfläche je Bauvorhaben beschränkt.

4. Abstandsflächen

- 4.1 Im Bereich der festgesetzten Baulinien wird ein von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen vorgeschrieben bzw. im Bereich der festgesetzten Baugrenzen zugelassen.
- 4.2 Im Übrigen gilt Art. 6 BayBO.

1. Immissionsschutz Landwirtschaft

Im Bereich des Bebauungsplans ist mit von der Landwirtschaft herrührenden Immissionen (Staub, Lärm, Gerüche, Erschütterungen) zu rechnen. 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 Fahrtilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen.

2. Immissionsschutz Kirchenglocken

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Ortskernlage im Bebauungsplangebiet regelmässig mit liturgischem Geläut zu rechnen ist.

3. Immissionsschutz Luftwärmepumpen

Sofern Wärmepumpen vorgesehen sind, müssen diese entsprechend dem Stand der Technik ausgeführt, installiert und betrieben werden. Wärmepumpen dürfen keine tonhaltigen und tieffrequenten Geräusche im Sinne der DIN 45680 erzeugen.

Die Wärmepumpen müssen gemäß dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt werden. Dies beinhaltet insbesondere die Installation von Schalldämmhauben oder Vergleichbares, sowie die schwingungsentkoppelte Anbringung der Wärmepumpe und aller zugehörigen Anbauteile an Wänden bzw. Fundamenten.

Der Aufstellort der Wärmepumpe ist möglichst entfernt bzw. abgewandt von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wie z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinder-zimmern in der Umgebung zu wählen.

4. 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.

5. 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).

6. Schmutz- und 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 bzw. der städtischen Niederschlagswasserkanalisation zugeleitet werden. Hierfür ist unter Umständen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die mit entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen ist. Bei Entwässerungsflächen kleiner 1000 qm ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW bzw.- TREN OG möglich. 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.

7. Oberflächenwasser/Wild abfließendes Wasser

Innerhalb des Plangebietes verläuft der verdohlte Dorfbach. Zur Sicherung der Zugänglichkeit ist ein Schutzstreifen von jeweils 3,0 m, gemessen ab Rohrachse von jeglicher Überbauung freizuhalten. Bestehende Überbauungen genießen Bestandsschutz.

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 und auftriebssicher auszuführen. Besonderes Augenmerk ist hierbei auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrassenzugängen (über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau) 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 oder Dritten gebündelt Wasser zuleiten würden.

8. Wildbachgefährdungsbereich

Für die Wildbäche und Gewässer 3. Ordnung in Altstädten wurden durch das Wasserwirtschaftsamt Kempten 2023/2024 Überschwemmungsgebiete für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ100) ermittelt. Das Überschwemmungsgebiet des Dorfbachs ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Eine wasserrechtliche Sicherung als Wildbachgefährdungsbereich ist noch nicht erfolgt. Die betroffenen Flächen sind als faktisches Überschwemmungsgebiet zu werten.

Bei Bauvorhaben innerhalb des Überschwemmungsgebiets ist das Vorgehen mit der Wasserrechtsbehörde (Landratsamt Oberallgäu) bzw. Wasserwirtschaftsamt Kempten abzustimmen. Bauvorhaben sind hochwasserangepasst auszuführen und dürfen den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändern.

9. Altlasten und Schutzgut Boden

Altlastenverdächtige Ablagerungen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

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.

10. Versorgungsleitungen

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

11. Freiflächengestaltungsplan

Es wird empfohlen im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der Pflanzmaßnahmen (inkl. Pflanzqualität), der Art der Flächenbefestigung, bestehender und geplanter Geländehöhen und ggf. weiterer relevanter Inhalte einzureichen.

12. Bauerngärten

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

13. Tiefgaragen

In der Planzeichnung wurden bestehende Tiefgaragen nachrichtlich übernommen.

14. Streuobstwiesen

In der Planzeichnung sind private Grünflächen gekennzeichnet, auf welchen die Erhaltung, Pflege und Entwicklung von innerörtlichen Streuobstwiesen empfohlen wird.

Empfohlen wird eine Bepflanzung mit regionalen Obstsorten (siehe Liste unter Punkt 15). In der Planzeichnung dargestellte bestehende Obstbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Es wird empfohlen die Flächen jährlich zweimal zu mähen, um eine artenreiche Wiese zu erhalten bzw. zu entwickeln. Bei Beweidung sollte ein entsprechender Stammschutz angebracht werden.

15. 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*
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
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	Wärmebedarf	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
Winterzitroneapfel (Oberdieck)	E 10	bis 4	W	++	-	s	st-sst	+	(+/-)	überregional
Feuerbrandrobuste Birnensorten	Erntereife	Genuss- oder Verwertungsreife	Verwendung	Eignung für Hochstamm	sonstige Anfälligkeit	Blühzeitpunkt	Wuchsstärke	Fruchtgröße	Wärmebedarf	Vorkommen
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
Kirchensaller 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 (Bl)	+/-	-	?	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 empfohlen:

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

16. Müllentsorgung

In der Planzeichnung sind Sammelstandorte für Mülltonnen (**M**) dargestellt, da einige Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge vorliegen. Für die Müllentsorgung ist der Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten zuständig.

17. DIN-Normen und Regelwerke

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Sonthofen, Rathausplatz 1, 87527 Sonthofen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

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	04.07.2024
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 vom	30.07.2024
Abstimmung mit den Nachbargemeinden § 2 Abs. 2	06.08.2024 bis 13.09.2024
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2	06.08.2024 bis 13.09.2024
Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2	06.08.2024 bis 13.09.2024
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	