

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

STAND 20.03.95

ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM FRECHENRIEDER WEG" IN ATTENHAUSEN

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

2.1. Baulinien, Baugrenzen, maximale Gebäudehöhen und Gebäudebreiten bestimmen das Maß der baulichen Nutzung. Die Grundflächenzahl GRZ und die Geschosflächenzahl GFZ dienen als zusätzlicher Kontrollwert bzw. als Maßstab bei der Erschließungsabrechnung.

2.2. Die Grundflächenzahl GRZ darf nach § 19/4 BauNVO durch Anrechnung von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten um max. 50 % überschritten werden.

**3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

3.1. Es wird offene Bauweise nach § 22/2 BauNVO festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen erstellt werden dürfen. Evtl. gewerbliche Nutzungen reduzieren die mögliche Anzahl der Wohnungen.

3.2. Baulinien entlang der Straßen müssen zwingend eingehalten werden, Baugrenzen sind als Maximalwerte zu verstehen. Zusätzlich dürfen jedoch die in den Schnitten festgelegten maximalen Gebäudebreiten nicht überschritten werden.

3.3. Die Baugrenzen der Hauptbaukörper können jeweils auf einer Gebäuseite durch Anbauten unterhalb der Traufe - z. B. Wintergärten - überschritten werden (max. 3 m tief, siehe Schnitte), die Anbauten dürfen jedoch nur max. 60 % der Hauslänge bzw. Hausbreite erreichen.

3.4. Bei eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß (I + D) darf das DG ein Vollgeschoß nach der BayBO sein.

3.5. Die max. Länge einer Garagengrenzbebauung von 8 m (Art. 7 BayBO) darf bei Flach- oder Pultdächern durch davor angeordnete Carports um 3 m überschritten werden.

3.6. Nebenanlagen nach § 14/1 BauNVO (z. B. Geräteschuppen, Gartenlauben) sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

4.1. Stellplätze und Garagen sind nach § 12/6 BauNVO nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Evtl. zusätzlich notwendige Stellplätze dürfen nur im Bereich der Zufahrt angeordnet werden.

4.2. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die Carports und Stellplätze selbst dürfen nicht versiegelt (geteert) werden, sondern sind mit wasserdrilligen Belägen anzulegen.

4.3. Für ein Einfamilienhaus sind mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf der Grundstücksfläche anzuordnen. Ansonsten wird auf Art. 55 BayBO und die zugehörige Vollzugsverordnung verwiesen (Stellplatzrichtlinien).

**5. VERKEHRSFLÄCHEN**

5.1. Die Wohnstraße wird als Tempo-30-Zone nach § 45 StVO ausgewiesen. Beim Straßenbau sind verkehrsberuhigende Maßnahmen vorzusehen, die Aufteilung der Erschließungsflächen muß den Festlegungen des Bebauungsplanes entsprechen.

5.2. Über die Schwelk führt ein Fußgängersteg zum Baugebiet am Kehlberg.

**6. BAUKÖRPER**

6.1. Maximale Gebäudebreiten sind in den Regelschnitten vorgegeben (10,0 m für alle Hauptbaukörper). Die Firstrichtung bestimmt zugleich die längere Seite des Gebäudes.

6.2. Die Höhenlage der Gebäude (Erdgeschoßfußbodenhöhe) darf folgende Werte nicht übersteigen, wobei als Bezugspunkt die Straßenbegrenzungslinie in Hausmitte anzunehmen ist:

Hauptgebäude I + D + 0,50 m ; Garagen + 0,20 m

6.3. Dachform, -neigung, -deckung  
Hauptbaukörper: Satteldach 40 - 48 Grad Ziegel  
Garagen: Satteldach 18 - 28 Grad Ziegel  
Pultdach 8 - 18 Grad Ziegel, Blech  
Flachdach --- begrünt  
Anbauten, nach 3.3.: Pultdach 8 - 18 Grad Ziegel, Blech, Glas

6.4. Dachaufbauten  
Dachgauben sind nur im unteren mittleren Dachbereich zulässig (Firstabstand mind. 1,5 m, Traufhöhe max. 2,4 m über FFB). Schleppegauben dürfen max. 1/4 der Hauslänge, Satteldachgauben max. 1,5 m breit sein. (Gesamtlänge aller Gauben max. 1/4 der Hauslänge). Als Dachdeckung ist Ziegel oder Blech zu verwenden.  
Dachflächenfenster dürfen max. 1,0 m breit sein, wobei max. 2 Fenster pro Hausseite eingebaut werden dürfen und "stehende Formate" (h größer b) zu verwenden sind.  
Firstoberkante in langgestreckter Proportion u. Sonnenkollektoren sind möglich. Weitere Dachaufbauten oder Dachauschnitte sind nicht zulässig.

6.5. Der Dachüberstand (gemessen ohne Dachrinne) darf max. 80 cm betragen.

6.6. Die Traufhöhe, gemessen als Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Sparren, bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe, darf 3,7 m nicht überschreiten ("Kniestock" 1,0 m ab Fertigfußboden FFB OG, gemessen wie bei Traufhöhe).

6.7. Die Fassadenflächen dürfen nur als Putzoberfläche oder Holzfassade mit gebrochenen, nicht intensiv grellen Farbtönen ausgeführt werden.

**7. GRÜNDORDNUNG**

7.1. Bäume sind entsprechend der Planzeichnung anzupflanzen und zu erhalten. Auf öffentlichem Grund sind sie in ihrer Lage fixiert, auf Privatgrundstücken ist der Standort frei wählbar.

7.2. In den Straßenräumen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

7.3. Die öffentliche Grünfläche "Am Flurdenkmal" ist in ihrem Charakter zu erhalten (intensive, geschlossene Randeingrünung mit hochstämmigen Laubbäumen und Lichtung im mittleren Bereich des Denkmals). Die Lärchen entlang der Straße "Am Flurdenkmal" können durch hochstämmige Laubbäume ersetzt werden.

7.4. Auf Privatgrundstücken sind je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mittel- bis hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen (evtl. Bestand wird angerechnet).

7.5. Auf den Privatgrundstücken am südlichen Ortsrand müssen an der südlichen Grundstücksgrenze mind. zwei der nach 7.4. notwendigen Bäume sowie eine dichte Strauchbepflanzung über mind. die halbe Grundstückslänge oder eine entsprechende Hecke gepflanzt werden (Ortsrandeingrünung).

7.6. Nicht überbaute Flächen sind größtmöglich zu begrünen bzw. geringstmöglich zu versiegeln.

**8. GELÄNDEGESTALTUNG UND EINFRIEDUNGEN**

8.1. Geländeaufschüttungen sind nur im Bereich des Hauses bis max. zum Erdgeschoßniveau, Abgrabungen nur für einzelne Kellerfenster zulässig.

8.2. Als Einfriedung der Grundstücke sind folgende Elemente möglich:  
Holzzäune, senkrechte oder waagrechte Gliederung 1,0 m hoch  
Maschendraht, eingegrünt 1,0 m hoch  
Hecke 1,8 m hoch  
Betonsockel dürfen max. bis 15 cm hoch sein, sollten aber vermieden werden.

**9. UMWELTSCHUTZ**

9.1. Regenwasser ist vorrangig zur Gartenbewässerung zu verwenden und auf dem Grundstück zu versickern.

**10. ABSTAND ZUR STAATSTRASSE**

10.1. Der Freistaat Bayern - Straßenbauverwaltung - wird von jeglichen Forderungen freigestellt, die sich aus der Unterschreitung des gesetzlichen Abstandsmaßes von 20 m bezügl. Lärm, Schmutz und dgl. ergeben.

**BAURECHTSPLAN M 1 : 1000**



**HINWEISE**

**1. IMMISSIONEN**

Im Süden des Baugebietes schließen landwirtschaftlich genutzte Felder an. Ortsübliche, zeitweilige Lärm- und Geruchsbelästigungen können deshalb nicht ausgeschlossen werden.

Bei den Gebäuden Nr. 1 und 6 an der Staatsstraße wird der Einbau von Schallschutzfenstern empfohlen (zumindest zur Straße hin).

**2. BAUGEBOT**

Für den gesamten Bereich wird ein Baugesuch nach § 176 BauGB erlassen. (Bezugsfertiges Gebäude ist innerhalb von 6 Jahren nach dem Grundstückskauf zu erstellen.)

**3. GEBÄUDEGESTALTUNG**

Die Hauptbaukörper der Wohnhäuser sollten im Grundriß eine möglichst schmale und langgestreckte Proportion erhalten. Steil geneigte Dächer sollten nur wenig Dachüberstand haben (typisch schwäbisches Haus), Dachaufbauten möglichst vermieden werden.

**4. GRÜNDORDNUNG**

Fassadenflächen, insbesondere fensterlose Wände (Garagengrenzbebauung), sollten mit Kletter- und Rankpflanzen begrünt werden. Bei allen Baum- und Strauchpflanzungen sollten heimische Laubgehölze verwendet werden.

**5. GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN**

Die exakten Grundstücksgrößen können erst nach der Vermessung ermittelt werden. Ungefähre Größen sind dem Gestaltungsplan zu entnehmen.

**6. SCHNURGERÜST**

Für die genaue Einhaltung der im Bebauungsplan vorgegebenen Baugrenzen und Baulinien sind Bauherr und Entwurfsverfasser oder sonstige Bevollmächtigte verantwortlich.

**7. TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG**

Bis zur Anschlussmöglichkeit der Gebäude an die zentrale Abwasserbeseitigung erfolgt die Abwasserbehandlung in einer Gruppenkläranlage. Die Kosten für den unterirdischen Stromanschluß (Kabelanschluß) sind von den Bauherren zu übernehmen (evtl. Koordination mit Telefon). Da die Telekom die Mehrkosten für einen unterirdischen Telefonanschluß nicht übernimmt und eine oberirdische Bauweise unerwünscht ist, sind evtl. Mehrkosten von Bauherren zu tragen oder z. B. die Tiefbauarbeiten entsprechend zu koordinieren oder ein Leerrohr DN 50 vom Gebäude bis zum öffentlichen Grund zu verlegen.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG** gem. § 2 Abs. 2 PlanzeichenVO 1990

**1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN DES BAURECHTSPLANES**

**1.1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

WA	I+D	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
0.3	0.5	Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
△	SD	Bauweise	Dachform Hauptgebäude

WA	0.3	Allgemeines Wohngebiet
0.5		Grundflächenzahl GRZ, höchstzulässig
I+D		Geschosflächenzahl GFZ, höchstzulässig
		Zahl der Vollgeschosse (max.), DG darf Vollgeschoß sein

**1.2. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

△	nur Einzelhäuser zulässig, mit max. 2 Wohneinheiten
—	Baulinie
—	Baugrenze
SD	Satteldach (Hauptgebäude)
↔	Firstrichtung

**1.3. VERKEHRSFLÄCHEN**

—	Straßenbegrenzungslinie
—	Straßenverkehrsfläche / Fahrbahn
—	Tempo-30-Zone
—	Fußweg
—	Straßenbegleitgrün
▲	Einfahrt

**1.4. GARAGEN, PARK- UND STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN**

Fläche für Nebenanlagen / Garage

**1.5. GRÜNDORDNUNG**

●	Baum, zu pflanzen
○	Baum, zu erhalten
—	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
□	Park

**1.6. SONSTIGES**

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
+	Maße in Metern
▲	Schnitt A / A M 1 : 500

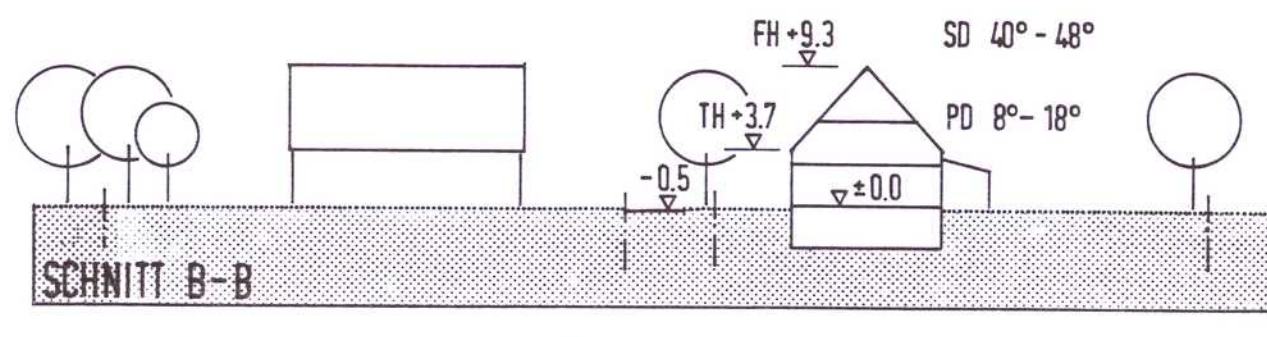
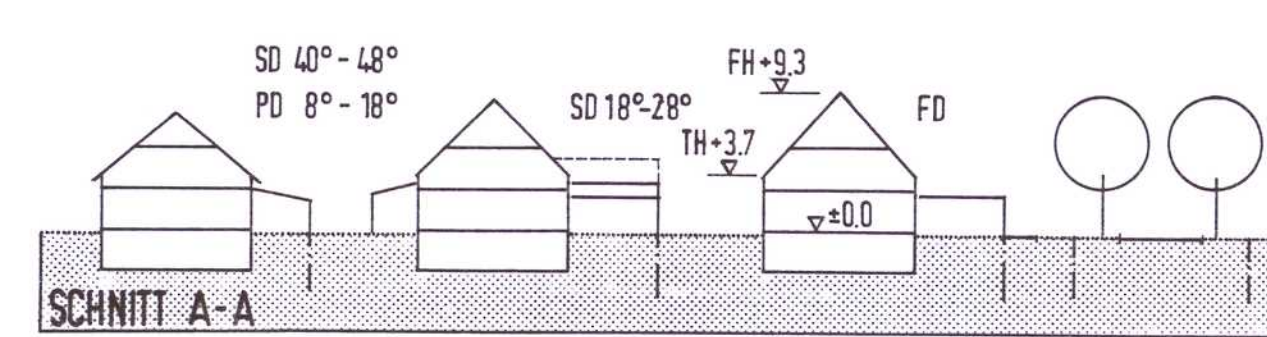
**2. FÜR DIE FESTSETZUNGEN DER SCHNITTE**

40-48°	Dachneigung
TH 3.7	Traufhöhe, maximal
FH 9.3	Firshöhe, maximal
10	Maße in Metern, maximal
~10	Maße in Metern, ca.

**3. FÜR DIE NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

▨	vorhandene Gebäude
—	vorhandene Grundstücksgrenze
- - -	neue Grundstücksgrenze
1	Flurnummer
1	Gebäudenummer

**SCHNITTE M 1 : 500**



**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Sontheim erläßt auf Grund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 und des Artikel 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 18.04.1994 den Bebauungsplan Attenhausen / "Am Frechenrieder Weg" als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes sind der Baurechtsplan mit Planzeichenerklärung, die Schnitte, die textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie die Verfahrensmerkmale. Beigefügt sind die Begründung, die Abwägung von Bedenken und Anregungen und der Gestaltungsplan. Grundlage sind die Bestandsanalysen, die Vorentwürfe Alt. A. u. B. und der Entwurf.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Gemeinderat von Sontheim hat in der Sitzung vom 21.03.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Frechenrieder Weg" in Attenhausen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.03.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.06.1994 hat am 22.06.1994 als öffentliche Versammlung stattgefunden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.11.1994 bis 27.12.1994.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.11.1994 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11.1994 bis 24.12.1994 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Sontheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.03.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 20.03.1995 als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Unterallgäu hat mit Bescheid vom ..... Nr. .... gemäß § 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverträge nicht geltend gemacht werden.

Der Bebauungsplan wurde am 03.04.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft und ist somit rechtsverbindlich.

Memmingen, den 21.03.95 Sontheim, den 03.04.1995

Handwritten signatures and official stamps of the architect and the mayor.

**BEBAUUNGSPLAN ATTENHAUSEN - AM FRECHENRIEDER WEG**



ENTWURF: 18.11.94 FA/EB  
ANZEIGEFÄHIGE FASSUNG: 17.01.95 FA/EB  
GEÄNDERT: 20.03.95 FA/EB