

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEN.FASSUNG STAND 04.07.2017 ZUM BEBAUUNGSPLAN ATTENHAUSEN SONTHEIMER WEGFELD 2 MIT INTEGRIERTEM GRÜNDORUNGSPLAN

Der Gemeinderat der Gemeinde Sontheim erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung...

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Attenhausen Sontheimer Wegfeld 2“ ergibt sich aus der Planzeichnung...

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgelegt...
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ...
2.2 Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO erfolgt...
3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3a und 4 BauGB)
3.1 Bauweise / Abstandsflächen
Es wird offene Bauweisen nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt...

HINWEISE

- 1. IMMISSIONEN
Im Norden, Osten und Süden des Baugebietes schließen landwirtschaftlich genutzte Felder an...
2. BAUGEBOT
Für die Grundstücke ist abgesehen von den Rückbehaltflächen ein Baugewerblich nach § 179 BauGB vorgesehen...
3. GEBÄUDEGESTALTUNG
Die Hauptbaukörper der Wohnhäuser sollten im Grundriss eine möglichst schmale und langgestreckte Proportion erhalten...
4. GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN
Die Grundstücksgrößen sind dem Gestaltungsplan zu entnehmen...
5. SCHNURGERÜST
Für die genaue Einhaltung der im Bebauungsplan vorgegebenen Baugrenzen und Höhen sind Bauherr und Entwurfsverfasser oder sonstige Bevollmächtigte verantwortlich...
6. SICHERUNG UND VERSETZUNG VON VERMESSUNGSZEICHEN
Jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden...
7. GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
Die Grundflächenzahl GRZ (siehe Planzeichnung) darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Anrechnung von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten um max. 50 % überschritten werden...

- 5. GRÜNDORDNUNG UND FREIFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Art. 81 Abs. 1 BauBO)
5.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Eine öffentliche Grünfläche wird im Bereich der Verbindung zum Baugebiet Wegfeld 1 sowie weiter bis zum östlichen Rand des Geltungsbereichs festgesetzt...
5.2 Pflanzgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Für sämtliche Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortheimische Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden...
5.3 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
Garagen, Carports und Stellplätze sind nach § 12/6 BauNVO nur in den dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig...
5.4 Nebenanlagen
Nebenanlagen sind bis zu einer Grundfläche von 20 m² je Grundstück außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig...
5.5 Freiflächen (Art. 81 Abs. 1 BauBO)
Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die Carports und Stellplätze selbst dürfen nicht versiegelt (asphaltiert) werden...
5.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (Art. 81 Abs. 1 BauBO)
Geländeaufschüttungen sind nur in einem 4 m - Umfeld des Hauses bis max. zum Erdgeschossniveau, Abgrabungen nur für einzelne Kellerfenster zulässig...
5.7 Freiflächengestaltung
Nicht überbaute Flächen sind größtmöglich zu begrünen bzw. geringstmöglich zu versiegeln...
5.8 Erschließung
Die Wohnstraße soll als Tempo-30-Zone nach § 45 StVO ausgewiesen werden...
5.9 Freiflächengestaltung
Nicht überbaute Flächen sind größtmöglich zu begrünen bzw. geringstmöglich zu versiegeln...
5.10 Erschließung
Die Wohnstraße soll als Tempo-30-Zone nach § 45 StVO ausgewiesen werden...

PLANZEICHENERKLÄRUNG

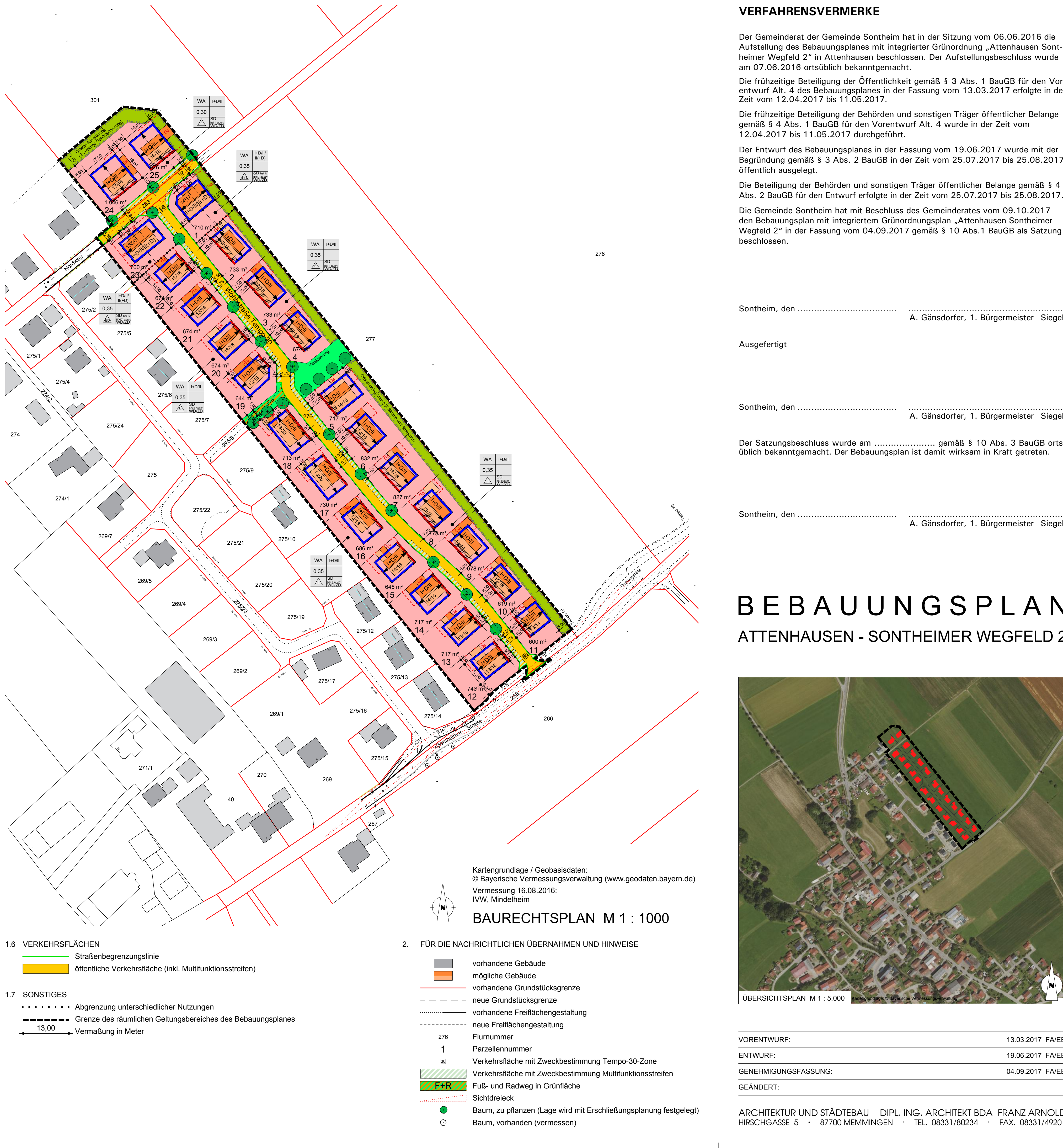
- 1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN DES BAURECHTSPLANES
WA |H+D| Art der baulichen Nutzung zulässiger Gebäudetyp
0,35 Grundflächenzahl
SD Bauweise Dachform Hauptgebäude
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA Allgemeines Wohngebiet
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
WHmax Grundflächenzahl GRZ, höchstzulässig
WHmin minimal zulässige Wandhöhe ab FFB EG
1.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, GEBÄUDESTELLUNG
Baunlinie
Baugrenze
15/17 Bauflächentergröße (Breite/Länge)
GRZ Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
1.4 GRÜNDORDNUNG UND FREIFLÄCHEN
offentlich genutzte Grünfläche
private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
1.5 AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (Art. 81 Abs. 1 BauBO)
HD Gebäudetyp Typ I+D
WHmax 4,30 m
WHmin 5,75 m, WHmax 5,25 m
1.6 VERKEHRSLÄCHEN
Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Multifunktionsstreifen)
1.7 SONSTIGES
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Vermessung in Meter
2. FÜR DIE NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN UND HINWEISE
vorhandene Gebäude
mögliche Gebäude
vorhandene Grundstücksgrenze
neue Grundstücksgrenze
vorhandene Freiflächengestaltung
neue Freiflächengestaltung
Flurnummer
Parzellennummer
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Tempo-30-Zone
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Multifunktionsstreifen
Fuß- und Radweg in Grünfläche
Sichtdreieck
Baum, zu pflanzen (Lage wird mit Erschließungsplanung festgelegt)
Baum, vorhanden (vermessen)

- 6. AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (Art. 81 Abs. 1 BauBO)
6.1 Baukörpergrundform
Die maximale Gebäudebreite beträgt 11,0 m, wobei das Verhältnis von Länge zu Breite mindestens 6:5 betragen muss...
6.2 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die maximale Höhenlage des Erdgeschosses bzw. der Garage (Fertigfußboden FFB) bezogen auf die nächstgelegene Straßenbegrenzungslinie in Hausmitte, darf folgende Werte nicht übersteigen:
Hauptgebäude I+D: + 0,50 m
Hauptgebäude II / III+D: + 0,30 m
Garagen: + 0,30 m
6.3 Gebäudehöhe
Die traufseitige Wandhöhe, gemessen vom Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut, darf folgende Werte nicht überschreiten:
Hauptbaukörper: Typ I+D 4,30 m ab FFB EG
5,75 m ab FFB EG, mindestens jedoch 5,25 m
Typ II+D 4,30 m ab FFB EG
6,50 m ab FFB EG, mindestens jedoch 5,25 m
6.4 Dachform, -neigung, -deckung
Für Hauptbaukörper, Garagen und Anbauten sind nur folgende Dachformen, -neigungen und -deckungen zulässig:
Hauptbaukörper: Typ I+D Satteldach 35 - 45 Grad Ziegel
Satteldach 18 - 30 Grad Ziegel
Walmdach 18 - 30 Grad Ziegel
Zeltdach 18 - 30 Grad Ziegel
Typ II+D Satteldach 18 - 38 Grad Ziegel
Walmdach 18 - 38 Grad Ziegel
Zeltdach 18 - 38 Grad Ziegel
Garagen: Satteldach 18 - 26 Grad Ziegel
Walmdach 18 - 26 Grad Ziegel
Zeltdach 18 - 26 Grad Ziegel
Pultdach abgeschrägt Flachdach wie Hauptdach Ziegel
Pultdach 8 - 18 Grad Ziegel, Blech, Glas
Widerkehr (6.1): Satteldach wie Hauptdach Ziegel
Widerkehr (6.1): Walmdach wie Hauptdach Ziegel
Dächer von Garagen und Pultdach-Anbauten, die unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes angeschlossen, müssen einen Mindestabstand von 30 cm zwischen OK Dachhaut bzw. Anbau und UK Dachrinne Hauptgebäude einhalten...
6.5 Außenbauwerke
Für Hauptbaukörper sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen auf der Grundstückfläche anzuordnen...
6.6 Fassade
Die Fassadenflächen dürfen nur als Putzoberfläche oder Holzassade mit gebrochenem, nicht intensiv grünen Farbton ausgeführt werden...
6.7 STALLPLATZ UND GARAGEN (Art. 81 Abs. 1 BauBO)
Für Einfamilienhäuser sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen auf der Grundstückfläche anzuordnen...
6.8 EINFRIEDRUNGEN (Art. 81 Abs. 1 BauBO)
Als Einfriedung der Grundstücke sind folgende Elemente zulässig: Holz-/ Stahlsäule, senkrechte oder waagrechte Gliederung...
6.9 Freiflächengestaltung
Nicht überbaute Flächen sind größtmöglich zu begrünen bzw. geringstmöglich zu versiegeln...
6.10 Erschließung
Die Wohnstraße soll als Tempo-30-Zone nach § 45 StVO ausgewiesen werden...
6.11 Freiflächengestaltung
Nicht überbaute Flächen sind größtmöglich zu begrünen bzw. geringstmöglich zu versiegeln...
6.12 Erschließung
Die Wohnstraße soll als Tempo-30-Zone nach § 45 StVO ausgewiesen werden...

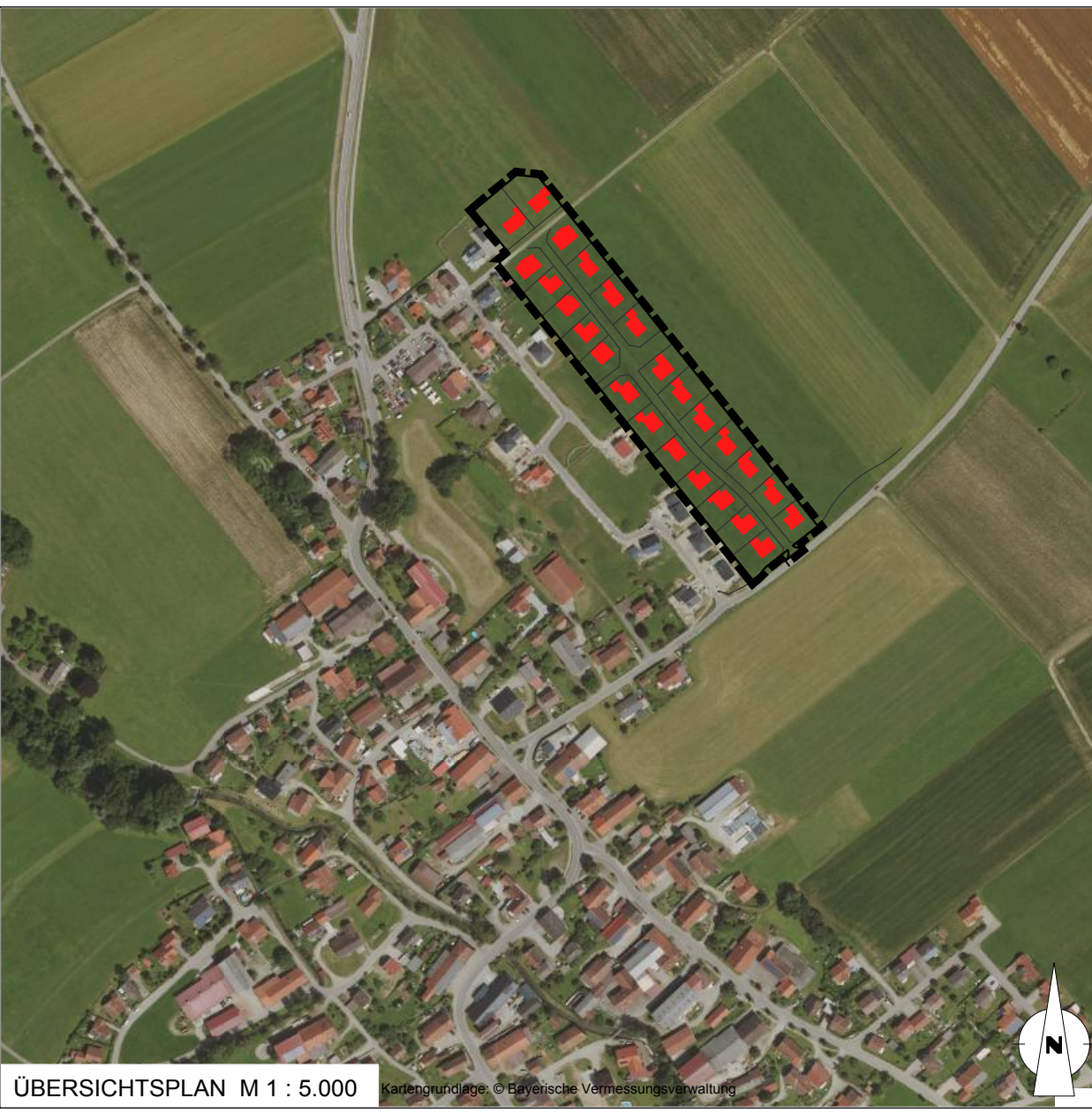
- An Gebäuden wird die Verwendung von Kletterpflanzen (insbesondere an fensterlosen Wänden) sowie Spalierbäumen und Staudenpflanzen empfohlen...
• Auf sämtlichen Grünflächen sollte auf folgende Arten oder Formen verzichtet werden:
- Hänge- und Trauerformen (Laub- und Nadelgehölze)
- Bunt- und weißblühende Formen (Laub- und Nadelgehölze)
- Mindestens einjährige Nadelholzarten wie z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse oder Mammutbaum...
• Grenzanstände von Bepflanzungen nach AGBGB Art. 47ff:
- mind. 0,5 m Grenzanstand bis 2,0 m Wuchshöhe
- mind. 2,0 m Grenzanstand über 2,0 m Wuchshöhe

- 9. FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Nicht überbaute Flächen sind größtmöglich zu begrünen bzw. geringstmöglich zu versiegeln...
10. ERSCHLIESSUNG
Die Wohnstraße soll als Tempo-30-Zone nach § 45 StVO ausgewiesen werden...
11. Freiflächengestaltung
Nicht überbaute Flächen sind größtmöglich zu begrünen bzw. geringstmöglich zu versiegeln...
12. Erschließung
Die Wohnstraße soll als Tempo-30-Zone nach § 45 StVO ausgewiesen werden...

- 13. DENKMALSCHUTZ
Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht...
14. BRANDSCHUTZ
Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist in „Allgemeinen Wohngebieten“ eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 800 l/min (68 m³/h), ausreichen über zwei Stunden, erforderlich...
15. GRÜNDUNGSHINWEISE
Gründungshinweise für Hochbauten siehe Baugrunduntersuchung ICP Ingenieurgeellschaft vom 21.04.2017...
16. VERKEHRSLÄCHEN
Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Multifunktionsstreifen)
17. SONSTIGES
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Vermessung in Meter
2. FÜR DIE NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN UND HINWEISE
vorhandene Gebäude
mögliche Gebäude
vorhandene Grundstücksgrenze
neue Grundstücksgrenze
vorhandene Freiflächengestaltung
neue Freiflächengestaltung
Flurnummer
Parzellennummer
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Tempo-30-Zone
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Multifunktionsstreifen
Fuß- und Radweg in Grünfläche
Sichtdreieck
Baum, zu pflanzen (Lage wird mit Erschließungsplanung festgelegt)
Baum, vorhanden (vermessen)



BEBAUUNGSPLAN ATTENHAUSEN - SONTHEIMER WEGFELD 2



VORENTWURF: 13.03.2017 FAEB
ENTWURF: 19.06.2017 FAEB
GENEHMIGUNGSFASSUNG: 04.09.2017 FAEB
GEÄNDERT:

ARCHITEKTUR UND STÄDTBAU DIPL.-ING. ARCHITEKT BDA FRANZ ARNOLD
HIRSCHGASSE 5 • 87700 MEMMINGEN • TEL. 08331/80234 • FAX. 08331/49201