

- 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 festgesetzt.
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 (siehe Planzeichnung) bestimmt.
2.2 Die Angabe der Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß (siehe Planzeichnung) dient als Maßstab bei der Erschließungsabrechnung.
2.3 Gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung maximal zweigeschoßige Gebäude zulässig sind.
3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)
3.1 Bauweise / Abstandsflächen
Für die Abstandsflächen der Garagen ist in Abweichung zur BayBO auch ein Grenzabstand von 1 m zulässig, falls die Planzeichnung eine Grenzbebauung zulässt.
3.2 Baugrenzen
Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baufenster (bestehend aus Baugrenzen) bestimmt.

HINWEISE

- 1. IMMISSIONEN
Im Süden des Baugebietes schließen landwirtschaftlich genutzte Felder an. Ortsübliche, zeitweilige Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklungen können deshalb auch im Allgemeinen Wohngebiet nicht ausgeschlossen werden.
2. BAUGEBOT
Für die Grundstücke ist abgesehen von den Rückbehaltflächen ein Baugelot nach § 176 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, hat die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim staatlichen Vermessungsamt zu beantragen.
7. GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
Die Grundflächenzahl GRZ (siehe Planzeichnung) darf nach § 19/4 BauNVO durch Anrechnung von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten um max. 50 % überschritten werden.

- Die Baugrenzen der Hauptbaukörper können jeweils auf einer Gebäusesseite durch Pultdach-Anbauten (siehe 6.1) um max. 3 m oder durch einen Wiederkehr (siehe 6.1) um max. 1,5 m überschritten werden.
3.3 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
Garagen, Carports und Stellplätze sind nach § 12/6 BauNVO nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig oder in die Gebäude einzubeziehen.
3.4 Nebenanlagen
Nebenanlagen sind bis zu einer Gesamtnutzfläche von 20 m² außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig, nicht jedoch im Vorgartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und einer gedachten Verbindung der Baugrenzen.
4. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
4.1 Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird aus städtebaulichen Gründen begrenzt.
5. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB, Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)
5.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
In den Straßenräumen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen bzw. nachzupflanzen.
5.2 Freiflächen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)
Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die Carports und Stellplätze selbst dürfen nicht versiegelt (asphaltiert) werden.
5.3 Aufschüttungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)
Geländeaufschüttungen sind nur in einem 4m-Umfeld des Hauses bis max. zum Erdgeschossniveau, Abgrabungen nur für einzelne Kellerfenster zulässig.
8. GRÜNORDNUNG
Der genaue Standort der Bäume im Straßenraum wird im Zusammenhang mit der Erschließungs- und Freiflächenplanung festgelegt.
In den Straßenräumen werden hochstämmige Laubbäume gepflanzt, die Baumart wird im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Freiflächenplanung festgelegt.
An Gebäuden wird zusätzlich zu den Baum- und Strauchpflanzungen die Verwendung von Kletterpflanzen (insbesondere an fensterlosen Wänden) sowie Spalierbäumen und Staudenpflanzungen empfohlen.
Obstbäume
Alle geeigneten Arten in vorzugsweise heimischen Sorten.
Auf sämtlichen Grünflächen sollte auf folgende Arten oder Formen verzichtet werden:
- Hänge- und Trauerformen (Laub- und Nadelgehölze)
- Bunt- und weißblaublaue Formen (Laub- und Nadelgehölze)
- Nicht bodenständige Nadelholzarten wie z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse oder Mammutbaum.
Grenzabstände von Bepflanzungen nach AGBGB Art. 47ff:
- 0,5 m bis 2,0 m Höhe
- 2,0 m über 2,0 m Höhe
9. FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Nicht überbaute Flächen sind größtmöglich zu begrünen bzw. geringstmöglich zu versiegeln.
Sockelmauern sollten vermieden werden.
10. ERSCHLIESSUNG
Die Wohnstraße soll als Tempo-30-Zone nach § 45 StVO ausgewiesen werden.
Das in der Planzeichnung eingetragene Sichtdreieck im Straßeneinmündungsbereich ist entsprechend der notwendigen Anfahrtsbreite mit einer Länge von 30 m konstruiert.
Die Hauszufahrten zwischen den Schotterrasenflächen werden nach weitgehender Fertigstellung der Gebäude max. 6,00 m breit asphaltiert bzw. befestigt, bei Doppelhäusern insgesamt max. 8,00 m.
Besucherstellplätze für die Wohnbebauung sind jeweils in den Grünstreifen entlang der Straßen möglich.

- 6. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
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 max. Höhenlage des Erdgeschosses bzw. der Garage (Fertigfußboden FFB), bezogen auf die nächstgelegene Straßenbegrenzungslinie in Hausmitte, darf folgende Werte nicht übersteigen:
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:
6.4 Dachform, -neigung, -deckung
Dächer von Garagen und Pultdach-Anbauten, die unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes anschließen, müssen einen Mindestabstand von 30 cm zwischen OK Dachhaut Garage bzw. Anbau und UK Dachrinne Hauptgebäude einhalten.
8. EINFRIEDUNGEN UND SOCKELMAUERN (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
8.1 Als Einfriedung der Grundstücke sind folgende Elemente möglich: Holz- / Stahlzaun, senkrechte oder waagrechte Gliederung max. 1,00 m hoch
9.1 Der durch den Eingriff notwendige naturschutzrechtliche Flächenausgleich beträgt bei einem Kompensationsfaktor von 0,2 1.032 m² (siehe Anlage 8.1) und wird vom Ökotoiko (Ausgleichsfläche Memminger Weg) abgebuht (siehe Anlage 8.3).

Die Kosten für den unterirdischen Strom- und Telefonanschluß (Kabelanschlüsse) sind vom Bauherrn zu übernehmen. Ein oberirdischer Anschluss wird nicht zugelassen.

- 11. REGENWASSER / GRUNDWASSER / HOCHWASSER
Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.
Das unverschmutzte Niederschlagswasser auf den privaten Flächen ist auf den eigenen Grundstücken zu versickern.
Es wird empfohlen, auf Privatgrundstücken das Niederschlagswasser zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken zu verwenden.
Regenwasser von Garagenzufahrten und Hauszugängen darf nicht auf die Straße oder den Gehweg geleitet werden.
12. REGENERATIVE ENERGIEN
Solarkollektoren sollten gestalterisch gut auf die Dachfläche abgestimmt werden.
13. BODENDENKMÄLER
Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

- Pultdächer von Anbauten und Garagen müssen jeweils an das Hauptgebäude angelehnt sein.
6.5 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte
Dachgauben sind nur bei Hauptbaukörpern I+D (Dachneigung steiler als 35°) zulässig und müssen im unteren mittleren Dachbereich angeordnet werden.
6.6 Dachüberstand
Der Dachüberstand (gemessen ohne Dachrinne) darf max. 1,0 m betragen.
6.7 Fassade
Die Fassadenflächen dürfen nur als Putzoberfläche oder Holzfassade mit gebrochenen, nicht intensiv grellen Farbönen ausgeführt werden.
7. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)
7.1 Für ein Einfamilienhaus sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen auf der Grundstücksfläche anzuordnen.
8. EINFRIEDUNGEN UND SOCKELMAUERN (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
8.1 Als Einfriedung der Grundstücke sind folgende Elemente möglich: Holz- / Stahlzaun, senkrechte oder waagrechte Gliederung max. 1,00 m hoch
9.1 Der durch den Eingriff notwendige naturschutzrechtliche Flächenausgleich beträgt bei einem Kompensationsfaktor von 0,2 1.032 m² (siehe Anlage 8.1) und wird vom Ökotoiko (Ausgleichsfläche Memminger Weg) abgebuht (siehe Anlage 8.3).



BAURECHTSPLAN M 1 : 1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. § 2 Abs. 2 Planz.VO 1990

Legend for the site plan including symbols for building types, green spaces, and other features. Includes tables for building types and symbols for green spaces.

PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Sontheim erlässt nach § 2 i. V. m. § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay. NatSchG) jeweils in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions erleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Sontheim Wiesenweg“ als Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Sontheim Wiesenweg“ ergibt sich aus der Planzeichnung.

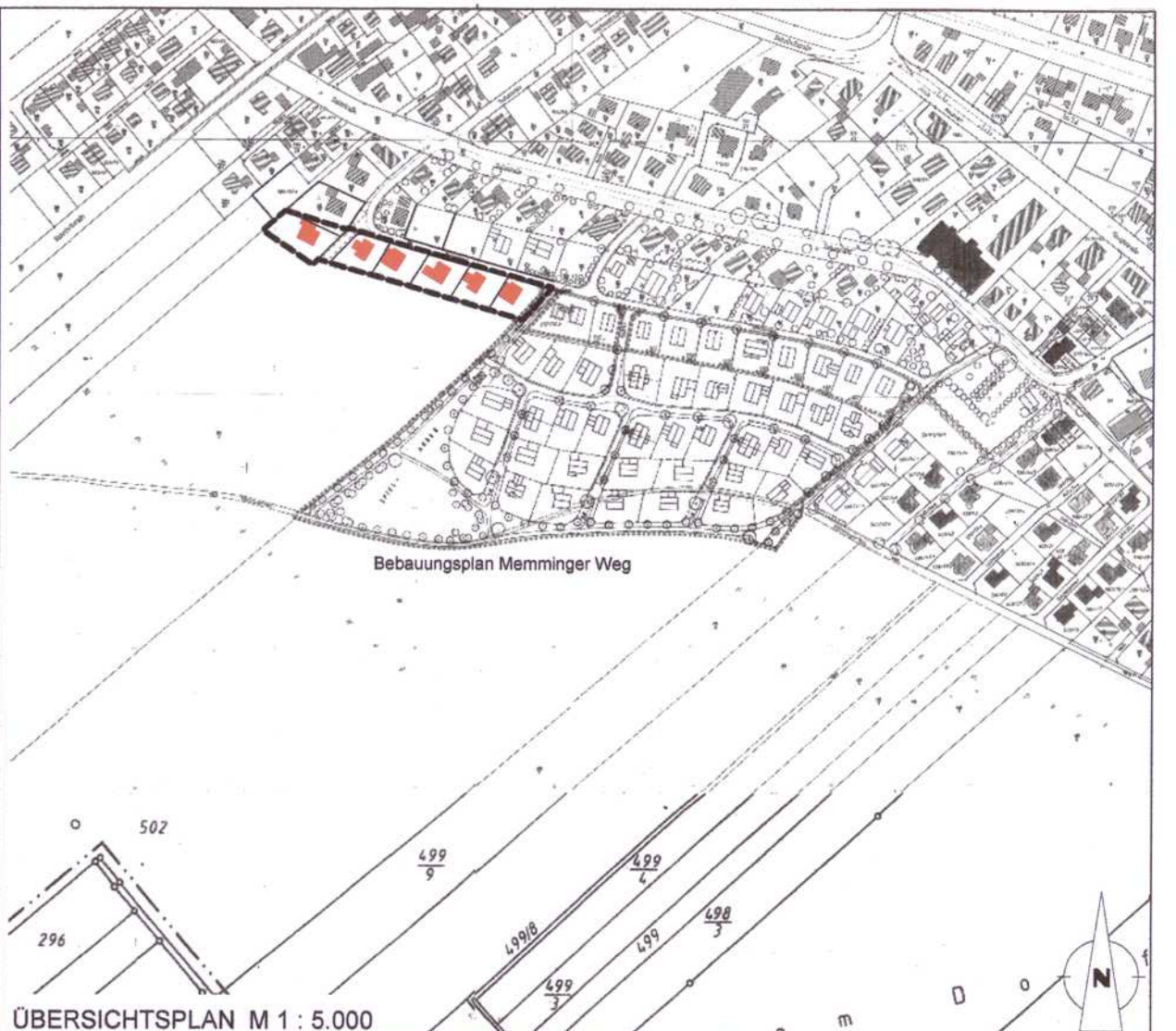
Bestandteile des Bebauungsplanes sind der Baurechtsplan mit Planzeichenerklärung, die textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie die Verfahrensmerkmale. Beigefügt ist die Begründung. Grundlage sind die Bestandsanalysen, die Vorentwürfe Alt. 1, 2, 2a und 3 sowie der Entwurf.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat von Sontheim hat in der Sitzung vom 04.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sontheim Wiesenweg“ in Sontheim beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf Alt. 2a des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.09.2009 erfolgte in der Zeit vom 21.09.2009 bis 21.10.2009. Die vorgesehene Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf Alt. 2a erfolgte in der Zeit vom 21.09.2009 bis 21.10.2009. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.11.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2009 bis 11.01.2010 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf erfolgte in der Zeit vom 10.12.2009 bis 11.01.2010. Der Gemeinderat der Gemeinde Sontheim hat den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Sontheim Wiesenweg“ in der Fassung vom 18.01.2010 in öffentlicher Sitzung am 18.01.2010 gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Sontheim Wiesenweg“ wurde am 18.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft und ist somit rechtsverbindlich.

Official stamps and signatures of the architect and the mayor, including dates and names.

BEBAUUNGSPLAN SONTHEIM - WIESENWEG



Administrative stamps and signatures, including the date of the final decision and the names of the officials involved.