

Bebauungsplan "Steigfeld 2"



WA-1	o
0,30	(0,50)
II	2 WE
FH 10,0	WH 5,80
SD, WD, ZD	20-25°
SD	35-45°
bei I und I+D: WH 3,90 m & SD 35-45°	

WA-2	o
0,30	(0,50)
I+D	2 WE
FH 10,0	WH 3,90
SD	35-45°



Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,30 Grundflächenzahl (GRZ)

(0,50) Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

II maximal zwei Vollgeschosse zulässig (EG und OG); alternativ ist eine bauliche Nutzung / Bebauung mit "I + D" (EG + DG als Vollgeschosse) sowie mit "I" (nur EG als Vollgeschoss) zulässig

I+D maximal ein Vollgeschoss + Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig (EG und DG); alternativ ist eine bauliche Nutzung / Bebauung mit "I" (nur EG als Vollgeschoss) zulässig

WH Wandhöhe als Höchstmaß
- bei baulicher Nutzung / Bebauung mit "II" (2 Vollgeschosse unter dem Dachraum) max. 5,80 m. Ein "Kniestock" (definiert als Höhe zwischen Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoss (OK FFB DG) bis Schnittpunkt Außenwand mit Unterkante Dachsparren) ist nicht zulässig;
- bei baulicher Nutzung / Bebauung mit "I" und "I + D" max. 3,90 m. Ein "Kniestock" (definiert als Höhe zwischen OK FFB DG bis Schnittpunkt Außenwand mit Unterkante Dachsparren) ist bis max. 1,20 m zulässig

FH Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien Baugrenzen

o offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

35° - 45° zulässige Dachneigung bei Hauptgebäuden; min. bis max. Gradangabe

SD Zulässigkeit von Dachformen, hier: gleichgeneigtes, symmetrisches Satteldach; WD = Walmdach, ZD = Zeltdach

Firstrichtung zwingend

4. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche (Ausführung als "Wohnstraße" mit Tempo-30-Regelung)

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen / Anpflanzen und Erhalt von Gehölzen

öffentliche Grünfläche

öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Naherholung und Strukturvernetzung"

öffentliche Grünfläche mit Möglichkeit zur Anlage von "offenen" bzw. nicht überdachten Stellplätzen

Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung "Baugebiets- bzw. Ortsrandeingerührung"

festgesetzter Baumstandort; Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen mind. 2. Wuchsordnung; alternativ ist auf Privatgrund bei frei stehenden Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig

Pflanzmaßnahme auf öffentlichen Grünflächen: Anpflanzung / Aufbau Gehölzstruktur aus standortheimischen Sträuchern bzw. Gehölzen 3. Wuchsordnung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Privatgrund

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung "Garagen, Nebenanlagen und -gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports)"

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; siehe hierzu Ziffer 11. der "Festsetzungen durch Text"

Flur- / Wirtschaftswegefläche

freizuhaltendes Sichtdreieck; Anfahrtsicht (Schenkellänge 30 m gegenüber der Allgäuer Straße)

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Steigfeld" in der Fassung vom 21.10.2013

Straßenebenenflächen innerhalb der Öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der Straßenbegrenzungslinie; Anlage Bankette, Straßenbegleitgrün, Stellplätze, etc.; Planungsvorschlag Untergliederung Nebenflächen Straßenraum im Rahmen der Städtebaul. Konzeption

Anordnung Stellplätze, Planungsvorschlag

Anlage zentrale, den öffentlichen Straßenraum untergliedernde Platzfläche; Planungsvorschlag zur Verwendung eines gesonderten Oberflächenmaterials

Außenkanten Fahrbahn, Platzfläche gebietsinterne Wendeanlage

Fahrbahnaußenkanten verkehrliche Erschließung, Bestand

Achse / Gradiente verkehrliche Erschließung, Bestand

Anlage Wegefläche innerhalb Öffentlicher Grünfläche, Planungsvorschlag im Rahmen der Städtebaulichen Konzeption

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmäler), mit Nummern-Angabe (s. insbesondere Ziffer 1. der textlichen Hinweise);

Hinweis: Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG erforderlich (Beantragung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu)

Flächen / Bereiche mit Erfordernis einer denkmalfachlich qualifizierten Begleitung des Oberbodenabtrages, gem. Vorabstimmung und Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLD) im Rahmen der Verfahrensbeteiligung; Kennzeichnung betreffende 3 Baugrundstücke am Ostrand des Plangebietes sowie des gesamten Umgriffs der Öffentlichen Verkehrsflächen

20 kV-Freileitung der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) mit Schutzstreifen / -zonenbereich je beidseits 8,0 m, Bestand;

Standort Strommast Freileitung

20-kV-Kabelleitung der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) mit Schutzstreifen / -zonenbereich beidseits 1,0 m, Bestand

Bestandsgehölze / -strukturen, den räumlichen Umgriff mitprägend; außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

Kennzeichnung Bereich bzw. Flächenumgriff mit besonderem Potential für die öffentliche Nutzung als Aussichtspunkt / -bereich mit Blick in den freien Landschaftsraum

Standort Sitzbank / Sitzgruppe; Umsetzungsvorschlag

Gebäudekörper / Hauptgebäude und Garage inkl. Aufstellfläche; Umsetzungsvorschlag, im Rahmen der städtebaulichen Konzeption

Grundstücksteilung / Grundstücksgrenzen, Planungsvorschlag

Gebäudekörper / Haupt- / Nebengebäude, Bestand

bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern

Bemaßung, Maßzahlen / -angaben in Metern

Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat Sontheim hat in der Sitzung am 21.01.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Steigfeld 2" gemäß §§ 2 Abs. 1 i.V.m. 13b (bzw. 13a und 13) BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.01.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB sah die Gemeinde sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ab.

Der Entwurf des Bebauungsplans "Steigfeld 2", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 16.12.2019 wurde gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2020 bis einschließlich 16.03.2020 öffentlich ausgelegt. Zeitgleich wurden die Planunterlagen und der Bekanntmachungstext auch durch Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Sontheim unter „www.sontheim.de“ > Rubrik: „Aktuelles“ > Unter-Rubrik: „Neuigkeiten“ zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können (gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Inhalte des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 31.01.2020 gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Auf die Unterrichtung und Erörterung sowie Gelegenheit zur Stellungnahme wurde neben der Aufstellung des Bebauungsplanes nach §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Inhalte des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 31.01.2020 gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können (gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB), zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans "Steigfeld 2" in der Fassung vom 16.12.2019, fand mit Schreiben bzw. E-Mail-Ausgang vom 07.02.2020 bis einschließlich 16.03.2020 statt.

Auch hier wurde im Hinblick auf den Umfang der Planung sowie auch in Berücksichtigung von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen die Beteiligungsfrist auf die Dauer von 39 Kalendertagen angemessen verlängert (gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Der Gemeinderat Sontheim hat in der öffentlichen Sitzung am 22.04.2020 den Bebauungsplan "Steigfeld 2" in der Fassung vom 22.04.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sontheim, den
(1. Bürgermeister Alfred Gansdorfer, Siegel)

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und seine Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Sontheim übereinstimmen.

Sontheim, den
(1. Bürgermeister Alfred Gansdorfer, Siegel)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Steigfeld 2" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Sontheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. Zudem wird der in Kraft getretene Bebauungsplan gemäß § 10a Abs. 2 BauGB in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde Sontheim unter „www.sontheim.de“ einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

Sontheim, den
(1. Bürgermeister Alfred Gansdorfer, Siegel)

Planverfasser:
Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Sontheim

Mindelheim, den
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt
& Stadtplaner



Übersichtslageplan ohne Maßstab
© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Planvorhaben:

Bebauungsplan "Steigfeld 2"

ENDFASSUNG vom 22.04.2020

Verfahrensträger:

Gemeinde Sontheim
Hauptstraße 41
87776 Sontheim



Projektnr.: 19B02

Plan-Date: 20042_Sontheim_BPPlan_Steigfeld2_Planzeichnung_End.wvx

Datum: gez. 12.12.2019, erg. 16.12.2019, 22.04.2020

Maßstab: 1 : 1.000

Bearb.: me

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Sontheim
eberle.PLAN
Bau- und Stadtplanung, Städtebau, Umweltpolitik



Martin Eberle
Landschaftsarchitekt
& Stadtplaner

Frundsbergstraße 18
87719 Mindelheim

fon 08261-70882 63
fax 08261-70882 64

info@eberle-plan.de
www.eberle-plan.de