

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- 1.2. Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO, ausgenommen Tankstellen
- 1.3. Flächen für den Gemeinbedarf: Kirche und Kirchliche Nutzung (z.B. Pfarrhof)

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. Offene Bauweise nach § 22/2 BauNVO. Südwestlich des Grünzuges dürfen nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen erstellt werden (bei Haus 11 - 13 zusätzlich Einlieger / Büro), nordöstlich des Obstbaumangers Einzel-, Doppel-, Mehrfamilienhäuser oder Hausgruppen (max. Anzahl der Wohneinheiten siehe Planeintrag, ansonsten 2 Wohneinheiten je Gebäude bzw. Doppelhaushälfte). 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 max. Gebäudebreiten nicht überschritten werden.
- 3.3. Die Baugrenzen der Hauptbaukörper können jeweils auf einer Gebäudesseite 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. Für die Abstandsflächen der Garagen entlang des Obstbaumangers sind in Abweichung zur BayBO die Eintragungen in der Planzeichnung maßgeblich.
- 3.6. 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.
- 3.7. 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. Die überdachten Stellplätze bei Haus 1 bis 4 müssen als offene Carports ausgebildet sein, max. 2 Stellplätze dürfen als Garage oder als Nebenanlage für Fahrräder und Müll geschlossen werden.
- 4.3. Bei den bestehenden Gebäuden am Kirchweg Fl.Nr. 156 und 155/3 dürfen Garagen auch im Gebäude angeordnet sein.
- 4.4. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die Carports und Stellplätze selbst dürfen nicht versiegelt (geteert) werden, sondern sind mit wasser-durchlässigen Belägen anzulegen.
- 4.5. Für ein Einfamilienhaus sind mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf der Grundstücksfläche anzuordnen, bei Doppel- oder Mehrfamilienhäusern 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit. Ansonsten wird auf Art. 55 BayBO und Vollzugsbekanntmachung verwiesen (Stellplatzrichtlinien; Bestandsschutz).
- 4.6. Die öffentlichen Parkplätze entlang der Wohnstraße 5 und Wohnstraße 2 (östlich Friedhof) dienen dem Stellplatzbedarf von Kirche und Friedhof.

5. VERKEHRSFLÄCHEN

- 5.1. Die Wohnstraßen 1 bis 5 und der Memminger Weg werden als Tempo-30-Zonen nach § 45 StVO ausgewiesen. Beim Straßenbau sind verkehrsberuhigende Maßnahmen vorzusehen, die Aufteilung der Erschließungsflächen muß den Festlegungen des Bebauungsplanes entsprechen.
- 5.2. Der Kirchweg wird sowohl um den Friedhof als auch südlich der ehemaligen Landwirtschaft als Verkehrsberuhigter Bereich nach § 45 StVO ausgewiesen.

6. GEH-, FAHRT- UND LEITUNGSRECHTE

- 6.1. Der vorhandene Fußweg an der Nordgrenze der Fl.Nr. 500/10, 500/14 und 500/12 wird mit Rechten zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) in Form eines Geh- und Leitungsrechtes belastet.

7. BAUKÖRPER

- 7.1. Maximale Gebäudebreiten sind in den Regelschnitten vorgegeben (Haus 1 bis 8: 10,5 m, Haus 9 bis 31: 10,0 m). Die Firstrichtung bestimmt zugleich die längere Seite des Gebäudes.
- 7.2. Die Höhenlage der Gebäude (Erdgeschoßfußbodenhöhe) darf folgende Werte nicht übersteigen, wobei als Bezugspunkt die nächstgelegene Straßenbegrenzungslinie in Hausmitte anzunehmen ist:
Hauptgebäude I + D + 0,50 m; Hauptgebäude II 0,20 m; Garagen 0,20 m
- 7.3. 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

Die Dächer der Anbauten müssen unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes anschließen (Mindestabstand OK Dachhaut Anbau - UK Dachrinne Hauptgebäude: 30 cm), nur Garagen mit Satteldach dürfen ins Hauptdach einschneiden (in diesem Fall sollte die Dachrinne von Haus und Garage in einer Höhe angeordnet werden). Pultdächer müssen jeweils an das Hauptgebäude angelehnt sein (Fallrichtung vom Gebäude weg). Ausnahmen bezüglich der Dachneigung sind nur bei geringfügigen Veränderungen bzw. Anbauten bei den bestehenden Gebäuden am Memminger Weg und der Wohnstraße 5 möglich. Als Ziegel dürfen nur naturrote und kleinformatige Dachziegel verwendet werden.

- 7.4. 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.

Firstoberlichte in langgestreckter Proportion u. Sonnenkollektoren sind möglich. Weitere Dachaufbauten oder Dachausschnitte sind nicht zulässig.

- 7.5. Der Dachüberstand (gemessen ohne Dachrinne) darf max. 80 cm betragen.
- 7.6. Die Traufhöhe (bzw. Kniestockhöhe), gemessen als Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Sparren, bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (bzw. OG-Fertigfußboden FFB), darf folgende Werte nicht überschreiten:
Gebäude I + D 3,7 m ab FFB EG ("Kniestock" 1,0 m ab FFB OG)
Gebäude II 5,7 m ab FFB EG ("Kniestock" 0,3 m ab FFB DG)
- 7.7. Ausnahmen bezüglich der Punkte 7.1. bis 7.6. gelten für die Gemeinbedarfsflächen und die Leichenhalle.
- 7.8. Die Fassadenflächen dürfen nur als Putzoberfläche oder Holzfassade mit gebrochenen, nicht intensiv grellen Farbtönen ausgeführt werden.

8. GRÜNORDNUNG

- 8.1. 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.
- 8.2. In den Straßenräumen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.
- 8.3. Eine angemessene Abschirmung um den neuen Friedhof wird durch eine dreiseitig umlaufende Allee (schlanke, säulenförmige Baumart) in Verbindung mit einer Hecke sichergestellt.
- 8.4. Im zentralen Grünzug sind Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen.
- 8.5. Auf Privatgrundstücken sind je 300 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen (evtl. Bestand wird angerechnet).
- 8.6. Auf den Privatgrundstücken entlang des Memminger Weges muß an der südwestlichen Grenze mind. einer der nach 8.5. notwendigen Bäume sowie eine dichte Strauchpflanzung über mind. zwei Drittel der Grundstückslänge oder eine entsprechende Hecke gepflanzt werden (Ortsrandeingrünung).
- 8.7. Die bestehende Hecke auf der Fl.Nr. 153 und 153/2 (Landwirtschaft) muß als Abschirmung zur Wohnbebauung erhalten werden.
- 8.8. Nicht überbaute Flächen sind größtmöglich zu begrünen bzw. geringstmöglich zu versiegeln.

9. GELÄNDEGESTALTUNG UND EINFRIEDUNGEN

- 9.1. Geländeaufschüttungen sind nur im Bereich des Hauses bis max. zum Erdgeschoßniveau, Abgrabungen nur für einzelne Kellerfenster zulässig.
- 9.2. 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.

10. UMWELTSCHUTZ

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

HINWEISE

1. IMMISSIONEN

Das Baugebiet grenzt im Nordosten an den Ortskern Sontheims mit Kirche und Friedhof an. Parkplätze hierfür sind u. a. entlang der Wohnstraßen 2 und 5 angeordnet. Toleranz für traditionelle Veranstaltungen des Dorflebens und damit verbundene Geräusche wird deshalb erwartet. Im Osten befindet sich eine Landwirtschaft und südwestlich des Memminger Weges schließen landwirtschaftlich genutzte Felder an. Ortsübliche, zeitweilige Lärm- und Geruchsbelästigungen können deshalb auch im Allgemeinen Wohngebiet nicht ausgeschlossen werden.

2. BAUGEBOT

Für den gesamten Bereich des Allgemeinen Wohngebietes und nicht bebauten Dorfgebietes wird ein Baugewerbe nach § 176 BauGB erlassen. (Bezugsfertiges Gebäude muß innerhalb von 4 Jahren nach Anschlußmöglichkeit an die Kanalisation erstellt werden.)

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. GRÜNORDNUNG

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

Eine Nutzung der Gebäude ist erst nach Anschluß an die zentrale Abwasseranlage möglich. Die Kosten für den unterirdischen Stromanschluß (Kabelanschlüsse) 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 vom Bauherren zu tragen oder z. B. die Tiefbauarbeiten entsprechend zu koordinieren oder ein Leerrohr DN 50 vom Gebäude bis zum öffentlichen Grund zu verlegen.