

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
 - Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO, ausgenommen Tankstellen
 - Flächen für den Gemeinbedarf: Kirche und Kirchliche Nutzung (z.B. Pfarrhof)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- Baulinien, Baugrenzen, maximale Gebäudehöhen und Gebäudebreiten bestimmen das Maß der baulichen Nutzung. Die Grundflächenzahl GRZ und die Geschossflächenzahl GFZ dienen als zusätzlicher Kontrollwert bzw. als Maßstab bei der Erschließungsabrechnung.
 - Die Grundflächenzahl GRZ darf nach § 19/4 BauNVO durch Anrechnung von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten um max. 50 % überschritten werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- 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.

- Baulinien entlang der Straßen müssen zwingend eingehalten werden, Baugrenzen sind als Maximalwerte zu verstehen. Zusätzlich dürfen die in den Schnitten festgelegten max. Gebäudebreiten nicht überschritten werden.
- 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.
- Bei eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß (I + D) darf das DG ein Vollgeschoß nach der BayBO sein.
- Für die Abstandsflächen der Garagen entlang des Obstbaumangers sind in Abweichung zur BayBO die Eintragungen in der Planzeichnung maßgeblich.
- Die max. Länge einer Garagengrenzbebauung von 8 m (Art. 7 BayBO) darf bei Flach- oder Pultdächern durch zuvor angeordnete Carports um 3 m überschritten werden.
- Nebenanlagen nach § 14/1 BauNVO (z. B. Geräteschuppen, Gartenlauben) sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN
- 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.
 - 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.
 - Bei den bestehenden Gebäuden am Kirchweg Fl.Nr. 156 und 155/3 dürfen Garagen auch im Gebäude angeordnet sein.

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. 65 BayBO und Vollzugsbekanntmachung verwiesen (Stellplatzrichtlinien; Bestandschutz).
- 4.6. Die öffentlichen Parkplätze entlang der Wohnstraße 5 und Wohnstraße 2 (östlich Friedhof) dienen dem Stellplatzbedarf von Kirche und Friedhof.

5. VERKEHRSFLÄCHEN

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

6. GEH-, FAHRT- UND LEITUNGSRECHTE

- 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

- 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.
- 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
- 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 Außen - 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 kleinformartige Dachziegel verwendet werden.

- Dachaufbauten
Dachgauben sind nur im unteren mittleren Dachbereich zulässig (Firstabstand mind. 1,5 m, Traufhöhe max. 2,4 m über FFB). Schleppegauben

(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 Dachauschnitte sind nicht zulässig.

- Der Dachüberstand (gemessen ohne Dachrinne) darf max. 80 cm betragen.
- 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 DG) Gebäude II 5,7 m ab FFB EG ("Kniestock" 0,3 m ab FFB DG)
- Ausnahmen bezüglich der Punkte 7.1. bis 7.6. gelten für die Gemeinbedarfsflächen und die Leichenhalle.
- Die Fassadenflächen dürfen nur als Putzoberfläche oder Holzfassade mit gebrochenen, nicht intensiv grellen Farbönen ausgeführt werden.

8. GRÜNORDNUNG

- 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.
- In den Straßenräumen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.
- Eine angemessene Abschirmung um den neuen Friedhof wird durch eine dreiseitig umlaufende Allee (schlanke, säulenförmige Baumart) in Verbindung mit einer Hecke sichergestellt.
- Im zentralen Grünzug sind Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen.
- Auf Privatgrundstücken sind je 300 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen (evtl. Bestand wird angerechnet).
- 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 (Ortsrandeigrünung).
- Die bestehende Hecke auf der Fl.Nr. 153 und 153/2 (Landwirtschaft) muß als Abschirmung zur Wohnbebauung erhalten werden.
- Nicht überbaute Flächen sind größtmöglich zu begrünen bzw. geringstmöglich zu versiegeln.

9. GELÄNDEGESTALTUNG UND EINFRIEDUNGEN

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

- 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 Baugebot nach § 176 BauGB erlassen. (Bezugfertiges 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.

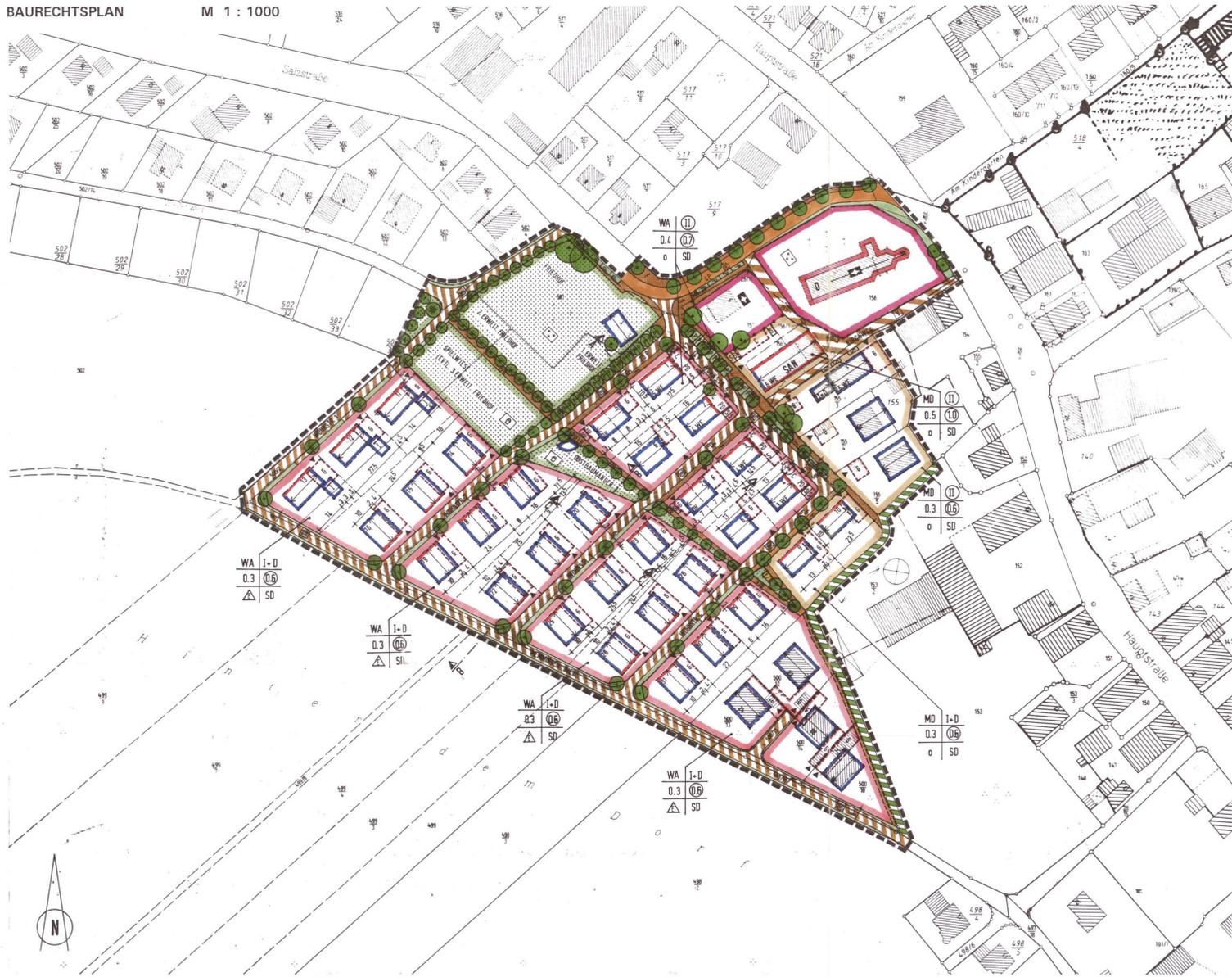
6. SCHNURGERÜST

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

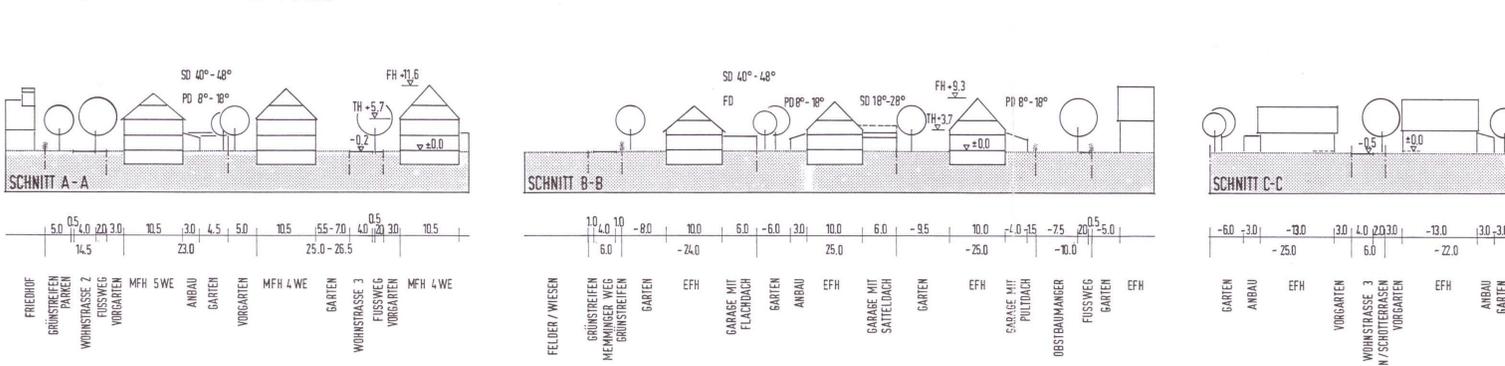
7. TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

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.

BAURECHTSPLAN M 1 : 1000



SCHNITTE M 1 : 500



PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. § 2 Abs. 2 PlanzeichenVO 1990

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN DES BAURECHTSPLANES

- 1.1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- | | | | |
|-----|----|------------------|------------------------|
| WA | Ⓜ | Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
| 0,4 | Ⓜ | Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl |
| 0 | SD | Bauweise | Dachform Hauptgebäude |
- WA
0,4
Ⓜ
I+D
Ⓜ
- 1.2. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
- | | |
|------|--|
| 0 | offene Bauweise |
| Ⓜ | nur Einzelhäuser zulässig; mit max. 2 Wohneinheiten |
| Ⓜ | Doppelhaus möglich; mit max. 2 Wohnein. je Haushälfte |
| 5 WE | Mehrfamilienhaus od. Hausgruppe möglich; mit max. 5 WE |
| — | Baulinie |
| — | Baugrenze |
| SD | Satteldach |
| PD | Pultdach |
| FD | Flachdach, begrünt |
| ↔ | Firstrichtung |

1.3. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, VERSORGSANLAGEN

- | | |
|---|---|
| — | Fläche für den Gemeinbedarf |
| — | Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude |
| — | Fläche für Versorgungsanlagen / Elektrizität - Trafostation |
- 1.4. VERKEHRSFLÄCHEN
- | | |
|---|----------------------------------|
| — | Straßenbegrenzungslinie |
| — | Straßenverkehrsfläche / Fahrbahn |
| — | Tempo-30-Zone |
| — | Verkehrsberuhigter Bereich |
| — | Fußweg |
| — | Fuß- und Radweg |
| — | Straßenbegleitgrün |
| ▲ | Einfahrt |

1.5. GARAGEN, PARK- UND STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN

- | | |
|---|-------------------------|
| P | Parkplatz, öffentlich |
| G | Garage |
| C | Carport |
| S | Stellplatz |
| — | Fläche für Nebenanlagen |
- 1.6. GRÜNORDNUNG
- | | |
|---|------------------------------------|
| ● | Baum, zu pflanzen |
| ● | Baum, zu erhalten |
| — | Hecke / Strauchgruppe, zu erhalten |
| — | öffentliche Grünfläche |
| — | Spielplatz |
| — | Friedhof |
- 1.7. SONSTIGES
- | | |
|---|--|
| — | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen |
| — | mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen |
| — | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs |
| — | Maße in Metern |
| — | Schnitt A / A M 1 : 500 |

2. FÜR DIE FESTSETZUNGEN DER SCHNITTE

- | | |
|-----------|-------------------------|
| 40-48° | Dachneigung |
| ▽ TH 3,7 | Traufhöhe, maximal |
| ▽ FH 11,5 | Firsthöhe, maximal |
| 10 | Maße in Metern, maximal |
| -10 | Maße in Metern, ca. |

3. FÜR DIE NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- | | |
|-----|---|
| — | vorhandene Gebäude |
| — | vorhandene Grundstücksgrenze |
| — | vorhandene Grundstücksgrenze, nicht eingemessen |
| — | neue Grundstücksgrenze |
| 500 | Flurnummer |
| 1 | Gebäudenummer |
| — | Denkmalgeschütztes Gebäude |
| — | Ortsbildprägendes historisches Gebäude, Sanierung |

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 Sontheim Gartenacker als Satzung.
Bestandteile des Bebauungsplanes sind der Baurechtsplan mit Planzeichenerklärung, die Schnitte, die textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie die Verfahrensvermerke. Beiliegend sind die Begründung, die Abwägung von Bedenken und Anregungen und der Gestaltungsplan. Grundlage sind die Bestandsanalysen, die Vorentwürfe Alt. A, B u. C und der Entwurf.
Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den bisher gültigen Bebauungsplan vom 03.01.65.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat von Sontheim hat in der Sitzung vom 21.03.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gartenacker" in Sontheim beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß 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 25.04.1994, hat am 19.05.1994... als öffentliche Versammlung stattgefunden.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.04.1994... bis 27.04.1994...
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.04.1994... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.04.1994... bis 24.04.1994... öffentlich ausgestellt.
Die Gemeinde Sontheim hat mit Beschuß 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 Rechtsverstöße 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 20.03.95 Sontheim, den 03.04.1995

Dipl.-Ing. Architekt F. Arnold 163 155
Bürgermeister M. Diem
Siegel

BEBAUUNGSPLAN SONTHEIM - GARTENACKER



RECHTSVERBINDLICHE FASSUNG
Bekannt gemacht am 03.04.1995
Mindelholz, 24.04.2006

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