

SONTHEIM

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET "NORD-WEST" M:1:1000

ANTRAGSTELLER:

GEMEINDE SONTHEIM

LANDKREIS: UNTERALLGÄU

REG.NR. _____

~~Rechtsverbindliche Fassung~~
Rechtsverbindliche Fassung
Bekannt gemacht am 14.10.1982
Mindelheim, 21.01.2013



GEF.:



Planungs- + Konstruktionsbüro
Hans Boxler
Schulstraße 1 · 8947 Markt Rettenbach
Telefon (08392) 511

Die Gemeinde Sontheim erläßt aufgrund der § 2, 9 + 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.06.1960 (BGBl.I,S.341) i.d.F.d.Bek.v. 06.07.1979 (BGBl.I,S.949), des § 1 der Verordnung vom 22.06.1961 (GVBl.S.161) und des artikels 107 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung i.d.F.v. 15.04.1977 (GVBl.S.115) und mit Bescheid des Landratsamtes Unterallgäu in Mindelheim vom Nr..... genehmigten Bebauungsplan als Satzung.

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet Sontheim "Nord - West" gilt die vom Planungsbüro Hans Boxler Markt Rettenbach, im November 1981 gefertigte Bebauungsplanzeichnung, die Bestandteil dieser Satzung ist und zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan "Nord - West" bilden.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNutzVO i.d.F.d. Bek. vom 15.09.1977 festgesetzt.

§ 3

Bauweise

Im Planbereich gilt die offene Bauweise, wobei Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Gesamtlänge von 22 m zulässig sind.

§ 4

Garagen

In Baugebieten mit I + D-geschoßiger Bauweise sind die Garagen mit in das Hauptgebäude einzubeziehen.

Kellergaragen sind unzulässig

§ 5

Nebengebäude

In Baugebieten mit 2-geschoßiger Bauweise sind Nebengebäude mit den Garagen zusammen zubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen.

§ 6

Firstrichtung

Für die Firstrichtung der Hauptgebäude ist die Einzeichnung im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7

Dachform und Dachneigung für Wohngebäude und Garagen

Im gesamten Bereich sind nur ziegelfarbige Satteldächer zulässig.

(Ziegelnaturrot) Dachneigung nach Planeinschrieb.

Dachaufbauten (Gaupen) dürfen in Dächer unter 45 Grad Dachneigung nicht eingebaut werden. Liegende Dachfenster bis zu einer Einzelgröße von 1 qm sind erlaubt.

Garagen und Nebengebäude zu Wohnhäusern unter 30° Dachneigung sind ebenfalls mit Satteldächern zu errichten und mit gleichem Material wie die Wohnhäuser einzudecken.

Auf dem Dach angebrachte Solarzellenelemente dürfen nur bündig mit der Dachhaut und nur im unter Drittel des Dachbereiches angebracht werden.

§ 8

Sockel- und Geländehöhe

Bei sämtlichen Gebäuden darf die Oberkante der Kellerdecke nicht mehr als 0,50 m (Mittelwert) über der Krone der jeweils dazugehörenden Erschließungsstraße liegen.

Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Ortes- und Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

§ 9

Kniestöcke

Bei zweigeschoßigen Hauptgebäuden ist ein Kniestock, gemessen zwischen Oberkante Dachgeschoßrohfußboden und Oberkante Fußpfette, bis zu einer Höhe von 0,40 m zulässig.

Bei den I + D festgesetzten Gebäuden mit Dachneigung $45 - 48^\circ$ sind Kniestöcke bis 0,60 m gemessen, wie vor zulässig.

Bei den I + D festgesetzten Gebäuden mit Dachneigung $26 - 30^\circ$ sind Kniestöcke bis 1,00 m gemessen, wie vor zulässig.

§ 10

Fassadengestaltung

Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist nicht zulässig. Wandverkleidungen, die nicht aus Holz gefertigt sind, sind unzulässig.

Die Verwendung von grell wirkenden, den Gesamteindruck störenden Farben ist untersagt.

§ 11

Einfriedungen und Gestaltung der Vorgärten

Einfriedungen entlang der öffentl. Wege und Straßen sind einschl. ihrer Eingangstüren und -tore, als 0,90 m hohe Holzzäune oder als Hanickelzaun, gemessen auf Hinterkante Gehsteig, auszubilden. Beton- oder Mauersockel sind innerhalb dieses Zaunes bis zu einer mittleren Höhe von 0,20 m zulässig. Alle Holzteile sind in braunen oder stumpfen Olivfarbtönen zu streichen. Grelle Farben sind hierfür nicht zulässig. Geschlossene Hecken hinter Einfriedungen aus gleichen Pflanzmaterialien sind nicht zulässig.

§ 12

Sichtdreiecke

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen, Anpflanzungen, Stapelungen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, sowie sie über das Maß von 0,90 m über die durch die Dreieckpunkte auf Fahrbahnoberfläche gebildete Ebene herausragen.

§ 13

Schalltechnische Anforderungen (Lärmimmissionen)

Bei Genehmigung von Wohngebäuden auf dem geplanten Baugebiet gemäß den Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm, in der Verfassung September 1975 (herausgegeben als ergänzende Bestimmung zu DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau-), ist dieses Gebiet in den Lärmpegelbereich III einzuordnen. Nach Tabelle 2 dieser Richtlinie sind (nur auf der dem Sägwerk zugewandten Seite) in Aufenthaltsräumen von Wohnungen Schallschutzfenster mit einem bewerten Schalldämmmaß $R' = 35$ dB einzubauen.

Nach VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern) bedeutet dies, daß Fenster der Schallschutzklasse 3 vorzuschreiben sind.

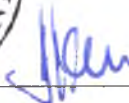
Als Konstruktionshinweis: Es können Fenster mit umlaufender Gummi-
dichtung und eingebauter Isolierverglasung in mehrschichtiger, schwerer
Ausführung (z.B. Anti-Sonor, Phonstop oder ähnliche Scheiben) verwendet
werden.

§ 14

Diese Satzung tritt mit Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Sontheim, den 13. 8. 82




Diem (1. Bürgermeister)