

Bebauungsplan "Steigfeld"



Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Festsetzung / Zuordnung der Ausgleichsflächen

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Gesamtfläche Fl.-Nr. 1005, Gmkg. Attenhausen: 22.527 m²)
- Umgrenzung der festgesetzten / zugeordneten Ausgleichsfläche von 5.595 m²
- Festsetzung von 6.590 m² auf Teilfläche von Fl.-Nr. 1005 (Gmkg. Attenhausen); Ausgleichsflächenzuordnung i.V.m. Bebauungsplan "Attenhausen - Sontheimer Wegfeld"

- Übergeordnete Maßnahmenkonzeption (gem. Detailplanung der Gemeinde Sontheim mit Stand vom 04.10.2012) - Leitbild: Nahrungsbiotop / habitat für den Schwarzstorch; Begleitarten: Tierarten der Kontaktzone Waldrand-Offenlandbereich, im Allgemeinen an Feucht- und Nasswiesenvegetation angepasste Tierarten sowie v.a. auch Amphibien- und Insektenarten:
- Aufbau eines arten-, blüten- und fruchtreichen Waldmantels inkl. Entwicklung eines (wärmelebenden) Waldsaumbereiches;
 - Feuchtwiesenentwicklung (möglichst flächige Wiedervermässung) / flächenhafte Extensivierung; Entwicklung artenreiches Extensivgrünland; Nachsaat Kräutermischung;
 - Uferaufweitung entlang des östlich angrenzenden Fließgewässers / Grabens durch Vorlandabtrag und Aufbau eines Hochstaudensaumes;
 - Punktuellder Aufbau niedrigwüchsiger gewässerbegleitender Gehölzstrukturen;
 - Entwicklung einer feuchten bzw. wechselfeuchten Tagwassermulde mit punktuell Grundwasserbezug;
 - Aufbau von Hochstaudensaumen bzw. Pufferstreifen zu angrenzenden Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung

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
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - II maximal zwei Vollgeschosse zulässig; schließt eine bauliche Nutzung / Bebauung mit I + D mit ein (ein Vollgeschoss + Dachgeschoss als Vollgeschoss)
 - II+D maximal zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig; schließt eine bauliche Nutzung / Bebauung mit I + D mit ein
 - FH zulässige Firsthöhe als Höchstmaß
 - WH zulässige Wandhöhe als Höchstmaß
 - bei baulicher Nutzung / Bebauung mit II und II + D max. 5,80 m. Ein "Kniestock" (definiert als Höhe FFB DG bis Schnittpunkt Außenwand mit Unterkannte Dachsparren) ist nicht zulässig
 - bei baulicher Nutzung / Bebauung mit I + D max. 3,90 m. Ein "Kniestock" (definiert als Höhe FFB DG bis Schnittpunkt Außenwand mit Unterkannte Dachsparren) ist bis max. 1,20 m zulässig
- ### 3. Bauweise, Baulinien Baugrenzen
- o offene Bauweise
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - 20° - 45° zulässige Dachneigung; min. bis max. Gradangabe
 - SD Zulässigkeit von Dachformen, hier: Satteldach; WD = Walmdach, ZD = Zeltdach
- ### 4. Verkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsfläche; Ausführung als "Wohnstraße" mit Tempo-30-Regelung
 - öffentliche Verkehrsfläche; Straßenebenfläche, Multifunktionsstreifen; Planungsvorschlag
 - Straßenbegrenzungslinie
- ### 5. Grünflächen
- öffentliche Grünfläche
 - Straßenbegleitgrün / -nebenfläche, Multifunktionsstreifen - Planungsvorschlag; u.a. für Grundstückszufahrten, Bepflanzung, Sickerbauwerke der verkehrlichen Erschließung und zur Anlage von Stellplätzen etc.
 - private Grünfläche mit Zweckbestimmung
 - Baugebiets- bzw. Ortsrandeinzugrün
 - festgesetzter Baumstandort;
 - Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen 1. Wuchsordnung
 - festgesetzter Baumstandort;
 - Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen mind. 2. Wuchsordnung; auf Privatgrund ist alternativ auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- ### 6. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Umfriff ca. 2,05 ha)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Am Wasserhaus III" in der Genehmigungsfassung vom 21.02.1997
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Garagen, Carports und Stellplätze
 - Fußweg bzw. Rad- und Fußweg; Ausführung in wassergebundener Bauweise / mit Wegedecke, zwingend
 - freizuhaltendes Sichtdreieck gegenüber Fuß- und Radweg entlang Haupterschließungsachse; Anfahrtsicht (Schenkellänge jeweils 30 m)

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- vorhandene unterirdische 1-kV-Kabelleitung inkl. Schutzzonenbereich beidseits 1,0 m
- Fahrbahnkanten Verkehrserschließung, Planungsvorschlag
- Achse / Gradienten von Erschließungsstraßen und sonstigen Wegeflächen
- öffentliche Verkehrsfläche mit Vorschlag für eine Platzraumgestaltung
- Anordnung Stellplätze, Vorschlag
- Grundstücksteilung / Grundstücksgrenzen, Vorschlag
- zu erhaltendes Einzelgehölz, straßenraumwirksam
- Gebäudekörper / Hauptgebäude, Bestand
- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
- Bemaßung, Maßzahlen / -angaben in Metern

Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat Sontheim hat mit Sitzung vom 30.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans "Steigfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.08.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.02.2013 fand mit Bekanntmachung vom 12.03.2013 in der Zeit vom 20.03.2013 bis einschließlich 19.04.2013 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.02.2013 fand mit dem Schreiben vom 18.03.2013 bis einschließlich 19.04.2013 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplans "Steigfeld", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 24.07.2013 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2013 bis einschließlich 04.09.2013 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 26.07.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 24.07.2013 fand mit den Schreiben vom 01.08.2013 bis einschließlich 04.09.2013 statt.

Der Gemeinderat Sontheim hat mit Sitzung vom 21.10.2013 den Bebauungsplan "Steigfeld" in der Fassung vom 21.10.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sontheim, den 22.10.2013

Ausfertigung:

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 23.10.2013

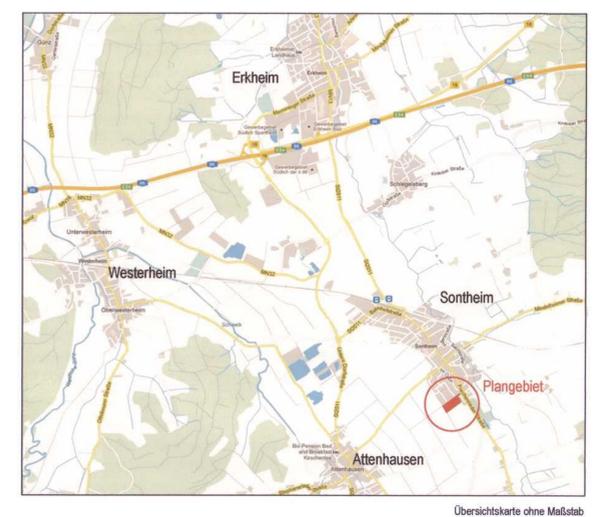
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Steigfeld" wurde am 19.11.2013 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung und Zusammenfassender Erklärung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann.

Sontheim, den 19.11.2013

Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Sontheim

Mindelheim, den 23.11.2013



Projekt: Flächensverbindliche Fassung
Bebauungsplan "Steigfeld"
Bekannt gemacht am 19.11.2013
Mindelheim, 25.11.13

Projektphase: ENDFASSUNG
Projektnummer: 12-109
Plan-Datum: 21.10.2013

Auftraggeber: **Gemeinde Sontheim**
Hauptstraße 41
87776 Sontheim

Datum: gez. 25.02.2013, org. 23.07.2013 & 10.10.2013
Maßstab: 1 : 1.000
gez.: me

Maximilianstraße 41
87719 Mindelheim
Tel. 08261/ 731 89-0
Fax 08261/ 731 89-20
info@architekt-kern.de
www.architekt-kern.de

kern. architekten
P. Kern
ARCHITEKT DES ÖFFENTLICHEN RAUMS
ARCHITEKT BY AK 170 696