



**Gemeinde Sontheim
Landkreis Unterallgäu**

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG „AM SODENBACH“
im Ortsteil Attenhausen**

ENTWURF
mit Stand vom 06.05.2019

BESTANDTEILE DER SATZUNG:

- 1. Planzeichnung / Festsetzung durch Planzeichen (M 1:1000)**
- 2. Textteil mit**
 - I. Präambel
 - II. Satzung (Festsetzungen durch Text)
 - III. Begründung
 - IV. Verfahrensvermerke

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Sontheim

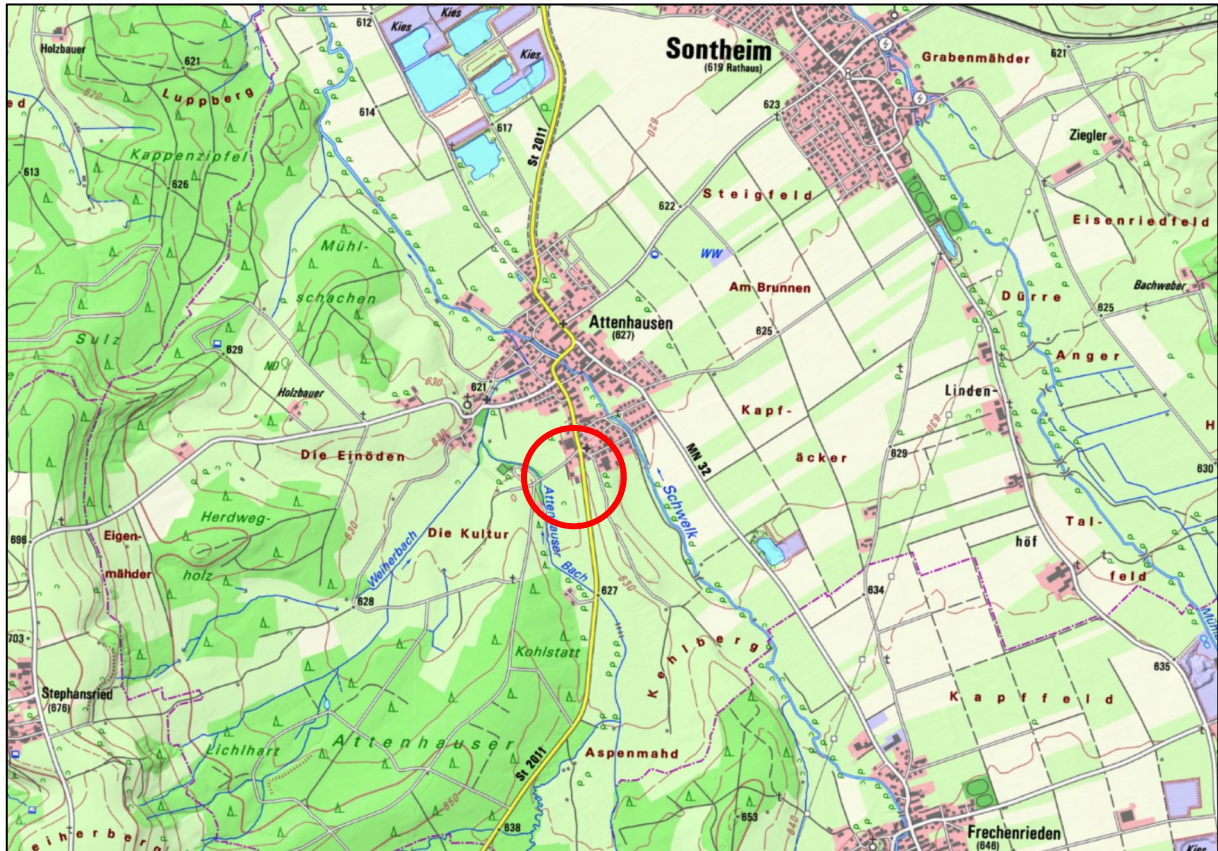
eberle.PLAN

Martin Eberle, Dipl.-Ing. Univ.

Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

Frundsbergstraße 18, 87719 Mindelheim

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Maßstab)



© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Textteil

I. Präambel

1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523).
- **Gemeindeordnung** für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260).
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604).

2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Sontheim, Landkreis Unterallgäu, beschließt mit Sitzung vom xx.xx.2019 aufgrund von **§ 34 Abs. 4 bis 6 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie §§ 2, 8, 9, 10 und 13 BauGB**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) den vorliegenden

Einbeziehungssatzung „AM SODENBACH“ im Ortsteil Attenhausen

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom xx.xx.2019 als Satzung.

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Hinweise:

Gemäß §§ 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo die Einbeziehungssatzung nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Insbesondere wird die in Kraft getretene Einbeziehungssatzung gem § 10a Abs. 2 BauGB auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.

Die Einbeziehungssatzung wurde gemäß §§ 34 Abs. 6 i.V.m. 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

GEMEINDE SONTHEIM

Sontheim, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Alfred Gänsdorfer



II. Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 INHALT DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG

- 1.1 Die Einbeziehungssatzung wird gebildet durch die beigefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit schwarzen Balken markierten Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom xx.xx.2019.
Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern 1268/2, 1269, 1269/2 und 1277, jeweils der Gemarkung Attenhausen.
- 1.2.1 Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragenen Höchstmaße für die Grundfläche (GR) sowie für die Wandhöhe (WH) bestimmt.
- 2.1.1 Die gem. Ziffer 5.4 zulässigen Dachüberstände werden nicht auf die höchstzulässige Grundfläche (GR) angerechnet.
- 2.1.2 Durch Erschließungs-, Rangier-, Hof- sowie Lagerflächen und dergleichen in wassergebundener Befestigung (wassergebundene Decke) bzw. in einer Ausführung als Kies- oder Schotter(rasen)flächen darf die zulässige Grundfläche bis zu einem Wert von maximal 2.095 m² überschritten werden.
- 2.2 Die zulässige Wandhöhe (WH; als Höchstmaß) wird durch die Oberkante des natürlichen Geländes an der nordostseitigen Gebäudeecke (Außenkante) und die Oberkante der Dachhaut in senkrechter Verlängerung der Gebäudeaußenwand definiert.
- 2.2.1 Sockelhöhe: Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) darf max. 0,50 m über der Oberkante des natürlichen Geländes an der nordostseitigen Gebäudeecke (Außenkante) liegen.
- Hinweis: Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte mit entsprechenden Höhenangaben beizufügen; dabei sind insbesondere das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes darzustellen.

§ 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung mittels Baugrenzen sowie einer Baulinie festgelegt.
- 3.1.1 Das Gebäude muss mit der nordseitigen Außenwand auf der festgesetzten Baulinie errichtet werden.
- 3.1.2 Gebäude und Gebäudeteile dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen nicht überschreiten.
Abweichend davon ist eine Überschreitung durch Dachüberstände gem. Ziffer 5.4 zulässig.

- 3.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist nur die Errichtung eines einzelnen Gebäudes zulässig.

§ 4 ERRICHTUNG BAULICHER ANLAGEN – GARAGEN & STELLPLÄTZE SOWIE NEBENANLAGEN / -GEBÄUDE & EINFRIEDUNGEN

- 4.1 Über die Ziffer 3.2 hinausgehend ist eine Errichtung weiterer baulicher Anlagen auf Privatgrund bzw. insbesondere (gem. §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) von Garagen, Nebenanlagen und –gebäuden sowie (überdachten) Stellplätzen (Carports) aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Landschafts- bzw. Ortsbildes unzulässig.
- 4.1.1 Abweichend davon ist die Errichtung von Erschließungs-, Rangier-, Hof- sowie Lagerflächen und dergleichen in wassergebundener Befestigung (wassergebundene Decke) bzw. in einer Ausführung als Kies- oder Schotter(rasen)flächen sowie von baulichen Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung und von sockellosen Einfriedungen, sofern diese zur Sicherung von Lagerflächen nachweislich erforderlich sind, zulässig.
- 4.2 Die Errichtung von Einfriedungen ist ausschließlich auf eine ggf. erforderliche Sicherung von Lagerflächen beschränkt. Im gegebenen Fall ist die Erfordernis gegenüber der Gemeinde entsprechend hinreichend nachzuweisen. Insbesondere Erschließungs- bzw. Hof-, Rangier- und Zuwegungsflächen etc. dürfen nicht eingezäunt werden.

§ 5 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- 5.1 Das zulässige Gebäude ist als rechteckiger, durchgehender bzw. baulich nicht unterbrochener Baukörper mit dem First über die längere Hausseite zu errichten.
Das Verhältnis von Breite zu Länge muss mindestens 1 zu 1,5 betragen.
- 5.1.1 Versprünge in der Fassade, offene (negative) Einschnitte in der Fassade, etc. sowie auch Erker und dergleichen sind unzulässig.
- 5.1.2 Die Längsachse des Baukörpers ist parallel zu der in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtung anzuordnen.
- 5.2 Es sind nur gleichschenklige bzw. symmetrische, gleichgeneigte Satteldachformen mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen zulässig. (Negative) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.3 Als Dacheindeckung ist ausschließlich eine Metall- oder Ziegelbedachung aus einheitlichen Materialien in naturroten Farbtönen zulässig.
Helle, sich spiegelnde bzw. reflektierende und glänzende Oberflächen (z.B. glasierte Dachziegel) werden ausdrücklich ausgeschlossen.
Dachbegrünungen sind zulässig und planerisch ausdrücklich erwünscht.
- 5.4 Der Dachüberstand darf (ohne Dachrinne) an der ostseitigen Traufe max. 5,0 m und an der westseitigen Traufe max. 2,0 m aufweisen. Im Bereich des Ortanges (bzw. nach Richtung Norden und Süden) sind Dachüberstände von max. 1,0 m zulässig.
- 5.4.1 Bezugs- bzw. Messpunkt stellen der Abstand des äußersten, durchgehenden Bauteiles der Dachhaut und die in der Horizontalen dazu gelegene Außenkante der Gebäudeaußenwand dar.

- 5.5 Dachgauben als Dachaufbauten sind unzulässig.
Ebenfalls sind außenwandbündige Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebel (ungleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper bzw. gleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper) unzulässig.
- 5.6 Sämtliche Anbauten bzw. Quergiebel(bauwerke) / Querbauten sowie auch Längs-Anbauten sind unzulässig.
- 5.7 Die Außenwandgestaltung hat vollständig holzverkleidet /-verschalt aus einheitlichen und unbehandelten, senkrecht angeordneten heimischen Hölzern – vorzugsweise in Lärchenholz – zu erfolgen. Für die einheitliche Wirkung der Außenwandgestaltung ist für sämtliche Fassadenbestandteile die Verwendung von nur einer Holzart, in einer einheitlichen Gestaltung zulässig.
- 5.8 Schornsteine, Dachständer/ -einrichtungen, Einrichtungen für Antennen oder für die oberirdische Zuführung von Leitungen etc. sind nicht zulässig.
- 5.8.1 Abweichend davon ist die Errichtung eines Dachständers ausschließlich in Verbindung mit der bestehenden Strom-Freileitung zulässig.
- 5.8.2 Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind nur auf Dachflächen sowie nur in paralleler und möglichst bündiger Anordnung zur Dachhaut zulässig. Die Anbringung muss in einer zusammenhängenden Fläche erfolgen; Flächenausparungen beispielsweise i.V.m. dem gem. Ziffer 5.8.1 zulässigen Dachständer sind unzulässig.
Von First, Traufe und Ortgang ist jeweils ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.
- 5.9 Werbeanlagen sind unzulässig.
- 5.10 Einfriedungen (auf Ziffern 4.1.1 und 4.2 wird verwiesen) sind entweder als Holzzäune mit senkrechter Lattung (transparent bzw. Lattenabstand zueinander: mind. 3 cm) aus unbehandelten, heimischen Hölzern (bestehend aus nur einer Holzart – vorzugsweise Lärchenholz) oder als Maschendraht- oder Stahlgitterzäune in grünen, grauen oder schwarzen Farbtönen auszuführen. Die Ausführung muss in einer einheitlichen Gesamt-Gestaltung insbesondere in Bezug auf Höhe, Form und Farbe erfolgen. Bei Metallzäunen sind auffällige Farbgebungen, wie insbesondere grelle und leuchtende bzw. glänzende Farben unzulässig.
- 5.10.1 Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von durchschnittlich 0,15 m zur Geländeoberkante vorzusehen.

§ 6 GRÜNORDNUNG / FREIFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE

- 6.1 Der Anteil der Bodenversiegelung sowie Flächen-Überbauungen und -Überformungen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
- 6.2 Auf den Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung“ ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig.
- 6.2.1 Die Flächen dürfen nicht versiegelt oder überbaut werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.
Auch ist die Errichtung von Einfriedungen auf diesen Flächen unzulässig (mit Ausnahme von temporären Wildschutzzäunen zur Entwicklung der Pflanzbindungs-Maßnahmen).

- 6.3 Sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der Grünflächen auf Privatgrund gem. Ziffer 6.2 als auch für alle sonstigen im Plangebiet festgesetzten Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.
- 6.3.1 Die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen sind der Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" zu entnehmen.
- 6.3.2 Auf den unter Ziffer 6.3 genannten Flächen sowie für die darin festgesetzten Pflanzungen ist die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt.
- 6.4 Auf den Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Anlagen- / Baugebietseingrünung“ besteht innerhalb der festgesetzten Flächenumgrenzungen „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine Pflanzbindung zur Anlage von durchgehenden bzw. lückenlosen, Gehölzstrukturen aus Gehölzen 3. Wuchsordnung (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich).
- 6.4.1 Innerhalb der unterschiedlich breiten Abschnitte der Flächenumgrenzungen ist die Umsetzung nachfolgender Pflanzmaßnahmen festgelegt bzw. sind folgende Pflanzbindungen festgesetzt:
- in den Abschnitten mit einer Breite ab 3,0 m bis < 4,5 m: Pflanzung einer mind. 1-reihigen durchgehenden bzw. dichten Strauchgehölzstruktur,
 - in den Abschnitten mit einer Breite ab 4,5 m bis inkl. 6,0 m: Pflanzung einer mind. 2-reihigen durchgehenden bzw. dichten Strauchgehölzstruktur sowie
 - in den Abschnitten mit einer Breite > 6,0 m: Pflanzung einer mind. 3-reihigen durchgehenden bzw. dichten Strauchgehölzstruktur.
- 6.4.2 Als Pflanzraster ist ein Abstand von 1,5 x 1,5 m, versetzt auf Lücke vorzusehen. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps zu je 4 bis 5 Pflanzen auszubringen. Auf Ziffer 6.3.1 wird verwiesen.
- 6.4.3 Die Heckenstrukturen sind als freiwachsende Hecken auszubilden. Formschnitthecken sind nicht zulässig.
- 6.5 Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze 2. Wuchsordnung (artenreiche Pflanzung standortheimischer Laubbäume). Auf Ziffer 6.3.1 wird verwiesen.
- 6.5.1 Die Verwendung von Gehölzen 1. Wuchsordnung ist im gesamten Plangebiet unzulässig.
- 6.5.2 Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist in geringem Umfang (bis zu ca. 2,0 m) veränderlich.
- 6.6 Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.
- 6.7 Die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des Gebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

Hinweis: Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.
Sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen haben ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

§ 7 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- 7.1 Für die Kompensation der mit Realisierung des Planungsvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird ein **naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf bzw. eine Ausgleichsflächenzuordnung von 950 m²** festgesetzt.
- 7.2 Der naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von 950 m² wird vollumfänglich gebietsintern im unmittelbaren südlichen Anschluss an den Eingriffsbereich, auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nrn. 1269 der Gemarkung Attenhausen zugeordnet.

Hinweis: Auf die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im entsprechenden Abschnitt der Begründung wird verwiesen.

- 7.3 Auf der festgesetzten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Die Flächen dürfen nicht versiegelt oder eingezäunt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen, etc. genutzt werden.

- 7.4 Als übergeordnete naturschutzfachliche Zielsetzung / Maßnahmenkonzeption wird die Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag sowie eine flächenhafte Extensivierung mit dem Ziel der Entwicklung einer artenreichen Streuobst- / Wildgehölzwiese mit räumlich-wirksamen randlichen Hochstauden- / Saumstrukturen festgesetzt.

- 7.4.1 Als Optimierungs- / Pflege- sowie Entwicklungsmaßnahmen für die Flächen werden festgesetzt:

1. Flächenhafte Extensivierung Grünland - Entwicklung artenreiche Wiesenflächen, Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag:
 - Ziel: 2-schürige Mahd mit einem 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juli und einem 2. Schnitt nicht vor dem 15. September (es ist anzumerken, dass innerhalb der ersten ca. 5 Jahre ggf. eine drei- bis viermalige Aushagerungs-Mahd pro Jahr durchzuführen ist; evtl. kann zusätzlich auch eine 5. Mahd (abschließende Räum-Mahd) im Herbst erforderlich werden).
 - Abtransport des Mahdgutes, um den bestehen ausgemagerten Zustand der Fläche zu erhalten bzw. eine Ausmagerung der Fläche zu erreichen bzw. zu unterstützen.
 - Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
 - Sämtliche Ansaaten (Nach- / Reparatursaat, etc.) haben ausschließlich mit autochthonem, artenreichem Saatgut für extensive Grünlandflächen, bestehend aus einer standortgeeigneten Artenzusammensetzung zu erfolgen (z.B. Saatgut bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu; ggf. wird diesbezüglich eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu empfohlen).
2. Arten-Anreicherung der Grünland-Fläche, Anlage "Blühstreifen" (ca. 5 x 10 m / 50 m²):
 - Aussaat standortgerechte kräuterreiche Saatgut-Mischung (Empfehlung zur Verwendung einer "Blumenwiesen-Mischung", autochthone Mischung z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu);
 - Flächenvorbereitung: Abtrag der obersten 5 cm Boden und Fräsen der Fläche;
 - Einbau des anfallenden Bodenmaterials (ca. 2,5 m³) in die angrenzenden Pflanzflächen;
 - Pflegeziel: 2-schürige Mahd mit einem 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juli und einem 2. Schnitt nicht vor dem 15. September; ggf. ist auch eine jährliche sog. „Räummahd“ der gesamten Fläche im Spätherbst (nicht vor Ende September) ausreichend;
 - Abtransport des Mahdgutes; der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
3. Schaffung von Hochstaudenfluren / Saumstrukturen nach Richtung Norden, Osten und Westen:
 - In Ergänzung des Extensivgrünlandes Entwicklung von mind. ca. 3,0 m breiten, artenreichen Hochstaudensäumen in Grenz- / Randlagen der Ausgleichsfläche (ca. 270 m²);

- Flächenhafte Arten-Anreicherung der gesamten Fläche durch Aussaat einer standortgeeigneten Saatgut-Mischung (autochthone, arten- und blütenreichen Mischung z.B. bezogen über den Landschaftspflegeverband Unterallgäu); Flächenvorbereitung: Fräsen der Fläche;
 - Pflege: abwechselnde Herbstmahd (nicht vor Ende September) von rund 50% der Flächen im jährlichen Wechsel (sog. "Rotationsmahd"), ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall;
 - Abtransport des Mahdgutes; der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
4. Aufbau gewässerbegleitender Saumstrukturen / Hochstaudensäume:
- Entwicklung eines ca. 3 m breiten, artenreichen gewässerbegleitenden Hochstaudensaumes (ca. 75 m²);
 - Umsetzung / Pflege: die Inhalte der vorhergehenden Unterziffer 3. gelten entsprechend.
5. Differenzierte Pflanzung standortgerechter (Wild)Obstgehölze sowie blütenreiche-fruchttragender Wildgehölze:
- Pflanzung von 2 (Wild)Obstgehölzen entlang der höher gelegenen Osthälfte des Grundstücks (s. Planzeichnung) sowie von 2 frucht- und blütenreichen Wildgehölzen entlang der tiefer gelegenen Westhälfte des Grundstücks (auf die Pflanzliste in den Hinweisen durch Text wird verwiesen);
 - für die Wildgehölz-Pflanzung ist unter folgenden Arten zu wählen: Prunus padus (Traubeneiche), Sorbus aria oder aucuparia (Mehl- od. Vogelbeere); bzgl. der zu verwendenden Mindestqualitäten wird auf die Pflanzliste in den Hinweisen durch Text verwiesen;
 - es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zulässig, der Pflanzabstand (in Gehölzmitte) zu Nachbargrundstücken / benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen beträgt mindestens 5 m;
 - die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen. Die Zahl der Gehölze in der Planzeichnung ist bindend, die genaue Lage geringfügig veränderlich.

7.5 Umsetzung der Ausgleichsfläche:

Die Realisierung der für die Eingriffe des Planungsvorhabens festgesetzten Ausgleichsfläche hat innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Satzung zu erfolgen.

7.6 Dingliche Sicherung:

Sofern die als Ausgleichsfläche festgesetzte Grundstücksteilfläche Fl.-Nrn. 1269 der Gemarkung Attenhausen in Privateigentum verbleibt ist diese dinglich (per Grundbucheintrag) zu sichern.

§ 8 SICHTFELDER / SICHTDREIECKE

- 8.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder sind von jeder Art Sichtbehinderung wie z.B. Einfriedungen, Bepflanzungen und Aufschüttungen ständig freizuhalten, die sich über 0,90 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand erheben.

§ 9 AUFSCHÜTTUNGEN / ABGRABUNGEN

- 9.1 Geländeänderungen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten.
- 9.2 Sämtliche Auffüllungen haben ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen. Die Verwendung von Recycling-Baustoffen ist unzulässig.
- 9.3 Unterkellerungen sind unzulässig.

- 9.4 Der Anschluss an Nachbargrundstücke bzw. angrenzende Nutzungen wie. z.B. landwirtschaftliche Nutzflächen hat ohne Absatz und Stützmauern zu erfolgen.

§ 10 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

- 10.1 Sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldetechnik, etc.) sind, sofern nicht aus technischen Gründen nach Prüfung des Einzelfalls anderweitig erforderlich, unterirdisch zu verlegen.

§ 11 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

- 11.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die als Satzung beschlossene Einbeziehungssatzung mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE DURCH TEXT

1. DENKMALSCHUTZ

Grundsätzlich muss bei allen Bodeneingriffen damit gerechnet werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen werden kann. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler und / oder archäologische Funde zu Tage kommen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird hingewiesen.

Zur Anzeige verpflichtet sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Gemäß Art. 8 Abs.2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG

Das gesamte im Baugebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist u.a. zur Erhaltung der Grundwasserneubildung soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen dezentral / vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern (nach Möglichkeit flächenhaft über die belebte Bodenzone). Punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßenebenenflächen, etc.) unzulässig ist. Ggf. ist dies durch geeignete Maßnahmen zu verhindern, wie z.B. dem Einbau einer Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage im Zufahrtbereich entlang der Grundstücksgrenze.

Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind prüffähige Planunterlagen mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt (LRA) Unterallgäu einzureichen (in 3-facher Ausfertigung). Sofern

der Anwendungsbereich der NWFreiV eröffnet ist, ist vom planenden Ingenieurbüro eine formlose Bestätigung mit Angabe der Versickerungsart und der überschlägigen Berechnung der angeschlossenen Flächen beim LRA Unterallgäu einzureichen.

Auf die Anforderungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) wird entsprechend verwiesen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

Das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Rückhaltebecken“ und das DWA Merkblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) sind zu beachten.

3. **BODEN- / GRUNDWASSERSCHUTZ - OBERFLÄCHENGEWÄSSER**

Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf den notwendigen Mindestumfang zu begrenzen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig.

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und dessen räumlich funktionalen Umgriff nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Unterallgäu, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Grundwasserschutz

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind, gem. den einschlägigen Informationsdiensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) nicht vorhanden. Aufgrund der naturräumlich-topographischen Situation und Lage des PG ist allerdings mit einem Grundwasserflurabstand von mehr als 1 m zu rechnen.

Das Vorhabengebiet befindet sich direkt am Rand- / Übergangsbereich zwischen dem Talgrundbereich und der westlichen (Hang)Leite des „Attenhauser Baches“ (die Geländeerhebung stellt gleichzeitig den räumlich-trennenden Höhenzug zum Talraum der rund 300 m östlich gelegenen „Schwelk“ dar).

Oberflächengewässer und Geländeniveau: Die Osthälfte des PG fällt vom randlichen Flurwirtschaftsweg (auf Flurnr. 1269/2) aus um durchschnittlich rund 0,5 / 0,6 m ab. Weiterhin sinkt das Geländeniveau vom westlichen Randbereich des Baulandes in Richtung des Talgrundbereiches bzw. bis zur Böschungs- / Uferkante des ca. 90 m entfernten „Attenhauser Baches“ um rund 0,3 bis 0,4 / 0,5 m ab. Zusätzlich ist der „Attenhauser Bach“ selbst, bezogen auf das unmittelbar an die Uferbereiche angrenzende Gelände im Abschnitt / Umgriff des PG, deutlich eingetieft (der Wasserspiegel befindet sich rund 1,8 / 2 m unterhalb des angrenzenden Geländes).

Von Norden bzw. der Straße „Am Sodenbach“ aus bis zur Südgrenze des PG fällt das Gelände durchschnittlich lediglich um ca. 0,3 m ab.

An der Südgrenze des Geltungsbereichs befindet sich ferner ein Wiesen- / Entwässerungsgraben, der als „offene“, im Gelände wahrnehmbare Struktur geradlinig nach Richtung Westen zum „Attenhauser Bach“ hin verläuft / entwässert. Der ca. 0,3 bis 0,5 / 0,6 m breite sowie zugleich auch tiefe Graben weist nach aktuellem Sachstand lediglich eine temporäre Wasserführung auf (nach entsprechenden Regenereignissen). Verrohrungen sind nicht wahrnehmbar vorhanden.

Nach den vorliegenden Fach-Unterlagen befindet sich die Westhälfte des Plangebiets (entsprechend der zuvor beschriebenen topographischen Gegebenheiten) bereits im sog. „wassersensiblen Bereich“ gem. dem IÜG des Bayer. Landesamtes für Umwelt (LfU) und weist gem. der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 dort auch bereits einen Bodenkomplex bestehend aus Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) auf. Die höher gelegene Osthälfte des Vorhabenbereiches ist dagegen noch mit einem Untergrund bestehend aus fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluss (Molasse, glimmreich) verzeichnet. Das PG befindet sich allerdings nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten HQ100-Überschwemmungsgebietes.

Es wird generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und insbesondere ggf. von Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

Ggf. wird beispielsweise dringend auf entsprechende Bauwerksabdichtungen, ggf. erforderliche wasserdichte Anschlüsse von Bauteilen etc. hingewiesen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

Die Sicherung gegen evtl. auftretendes Oberflächen-, Hangschichten- oder Grundwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren.

Falls bei der Errichtung des Gebäudes eine Bauwasserhaltung erforderlich ist, wird darauf hingewiesen, dass in Verbindung mit der Erfordernis einer Bauwasserhaltung eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Unterallgäu nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist.

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEHÖLZEN

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Verwendung von standortheimischem autochthonem Pflanzgut zulässig.

Für die festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen sowie für den Bereich der privaten Grünflächen und insbesondere der gebietsinternen Ausgleichsfläche ist die Verwendung standortheimischer, autochthoner Gehölze aus der nachfolgenden Pflanzenliste in Beachtung der Mindestqualitäten festgeschrieben:

Pflanzenliste

Bäume II. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 20 cm bzw.

Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m

Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Prunus padus (Trauben-Kirsche)

Sorbus aria (Mehlbeere)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:

Mindestqualität: Sträucher: vStr. 60-100 (ohne Ballen)

Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)

Cornus mas (Kornelkirsche) & Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)

Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)

Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)

Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)

Prunus spinosa (Schlehe)

Rhamnus carthartica (Echter Kreuzdorn)

Rosa canina (Hundsrose)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) & Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) & Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. zulässig sind.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die räumliche Lage des Planungsgebietes am unmittelbaren Ortsrandbereich sowie in Nachbarschaft zu aktiven landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. Betriebsbestandteilen (2 Maschinen- / Lagerhallen sowie eine Fahriloanlage auf der östlich angrenzenden Flurnr. 1276) können insbesondere auch Immissionen i.V.m. landwirtschaftlichen Nutzungen auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spät abends, auftreten).

Es wird darauf hingewiesen, dass diese ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

6. VERMESSUNGSZEICHEN

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen (ADBV Memmingen) zu beantragen hat.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Sontheim sind einzuhalten.

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Sontheim

Mindelheim, den

.....
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &
Stadtplaner

eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

Frundsbergstraße 18
87719 Mindelheim
fon 08261-70882 63
fax 08261-70882 64
info@eberle-plan.de

GEMEINDE SONTHEIM

Sontheim, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Alfred Gänsdorfer



Hauptstraße 41
87776 Sontheim
fon 08336-8021 0
fax 08336-95 26
buergemeister@sontheim.de