



Bebauungsplan der Stadt Schongau für das Gebiet an der Franz-Schubert- und Joseph-Haydn-Straße

Das Gebiet umfasst die Grundstücke der Gemarkung Schongau mit folgenden Flurstücksnummern: 2242/1, 2244, 1512/12, 2244/9, 2244/8, 2244/5, 2245, 2258/2, 2258/3, 2258/1, 2258, 2244/4, 2244/10, 2244/11, 1522/2 und Teilflächen aus folgenden Grundstücken: 2237, 2238, 2242, 2257, 2245/4, 2260, 2241, 2239

Die Stadt Schongau erläßt aufgrund des § 10 Bundesbaugesetz, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayer. Bauordnung und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke diesen Bebauungsplan als Satzung.

- A Festsetzung durch Planzeichen
 B Festsetzung durch Text
 C Hinweise
 D Verfahrensvermerke

- A Festsetzung durch Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Bauweise innerhalb des Geltungsbereiches

Art der baul. Nutzung	Zahl der Geschosse	Nutzungsschemata - Pflanzschema
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschosflächenzahl	
Bauweise	Dachart/Neigung	

- WA Allgemeines Wohngebiet
 O offene Bauweise
 g geschlossene Bauweise
 II Zahl der Vollgeschosse maximal
 Zwei Vollgeschosse, max. Traufhöhe = OK-Decke über dem Obergeschoß 6,00 m, das Obergeschoß kann auch als Kniestockgeschoß mit Fußmaß von 1,40 - 1,60 m ausgebildet werden. Zulässiger konstruktiver Kniestock max. 0,40 m, begrenzter Dachausbau nicht als Vollgeschoß und nicht als eigene Wohnung möglich, weitere Festsetzungen siehe Text.

- Baugrenze (blau)
 GRZ 0.4 höchstzulässige Grundflächenzahl
 GFZ 0.8 höchstzulässige Geschosflächenzahl
- E nur Einzelhäuser zulässig (max. 4 Wohnungen)
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (max. 2 Wohnungen)
 - H nur Hausgruppen (Reihenhäuser und Eigentums- oder Mietwohnungen) zulässig
 - GA Flächen für Einzel- oder Sammelgaragen mit Satteldach, weitere Festsetzungen siehe Text
 - SP Flächen für PKW-Stellplätze

- Flächen für Tiefgarage mit Festlegung der Ein- und Ausfahrt. Die Oberfläche der Tiefgarage ist zu begrünen, die Abluft über den First des angrenzenden Gebäudes abzuführen.
- Firstrichtung der Hauptbaukörper
- SD Satteldach, gleichschenkelig, mit Eindeckung aus naturfarbenen roten Ziegeln, weitere Festsetzungen siehe Text.
- 27-29° zulässige Dachneigung in Altgraden
- Festsetzung der Zufahrt für Garagen und Stellplätze
- Straßenbegrenzungslinie (grün)
- öffentliche Verkehrsfläche (Ererschließungsstraße) mit Breitenangabe in Metern
- Private Verkehrsflächen (Gemeinschaftsfläche) öffentlich gewidmet mit Breitenangabe in Metern
- öffentlicher Fußweg und Radweg
- Pflanzgebiet für heimische, standortgemäße Bäume und Büsche (ungefähr Standort mit Breitenangabe)
- Gemeinschaftsgrünfläche der anliegenden Wohnanlagen, bepflanzt wie vor
- öffentlicher Spielplatz (für Kinder bis zu 12 Jahren)
- öffentlicher Sportplatz (Bolz-Platz)
- Trafostation
- verbindliche Maße in Meter
- Freileitung (Hochspannungsleitung mit Mast- und Schutzstreifen mit eingeschrankter Bebauungsmöglichkeit)
- Sichtdreieck mit Maßangaben, die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen wie Bepflanzung, Lagerung von Gegenständen u.ä. ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten. Bäume als Hochstämme mit einem Astansatz in mindestens 2,00 m Höhe sind zugelassen. Die Höhen beziehen sich auf fertige Straßenoberfläche in Fahrbahnmitteln.

- B Festsetzungen durch Text
- Das Bauland wird als Allgem. Wohngebiet nach BauNVO § 4 festgesetzt.
 - Im Baugebiet gilt offene Bauweise, z. geringen Teil geschlossene Bauweise.
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebengebäude, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) nicht zulässig.
 - Für den gesamten Geltungsbereich werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 27° - 29° festgesetzt.
 - Die Eindeckung hat mit ziegelroten bis rotbraunen Pfannen zu erfolgen.
 - Garagen und Nebengebäude sind entweder als gemeinsame Grenzbauten mit Satteldach auszuführen oder unter das abgeschleppte Dach des Wohngebäudes miteinzubeziehen.
 - Für die zu bildenden Einzelgrundstücke wird eine Mindestgröße von 150 qm für Reihenhäuser, 250 qm für Doppelhäuser und 600 qm für Einzelhäuser festgesetzt.
 - Je Wohnhaus dürfen je Dachfläche max. 2 liegende Dachfenster eingebaut werden. Die Größe der Fenster darf 1,0 qm nicht überschreiten, die Einfassungen sind im Dachton zu halten.
 - Dacheinschnitte und Dachgauben sind nicht zulässig.
 - Als Grundform der Baukörper ist ein Rechteck zu wählen, dessen Traufseite mindestens ein Fünftel länger als die Breite ist.
 - Abgrabungen dürfen nur an der rückwärtigen Hausseite vorgenommen werden. Sie dürfen folgende Maße nicht überschreiten: Länge: höchstens 3 m am Boden der Abgrabung gemessen
Ausladung: 2 m
Tiefe: 1 m
Sie dürfen nicht als Belichtung für unzulässige Kellerwohnungen dienen.
 - Für die zu errichtenden Gebäude wird festgesetzt, daß für Außenwände Putz mit weisem oder hellem Anstrich und naturfarbig behandeltes Holz zu verwenden ist. Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoff und asbestzementgebundenen Stoffen sind nicht zulässig. Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen.
 - Sonnenkollektoren sind auf Haupt- und Nebengebäuden in zusammenhängenden Streifen unmittelbar anschließend an Traufe, First oder Ortgang zulässig.
 - Die Höhen der Oberkante der Erdgeschoß-Rohdecke gegenüber der Oberkante des fertigen Gehsteiges wird auf max. 0,30 m festgesetzt.
 - Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
 - Die Regelschneelast für Schongau mit 154 kp/m² ist zu beachten.
 - Die notwendige Anzahl der Garagen und Stellplätze bemittelt sich nach der jeweils gültigen Fassung der Stellplatzrichtlinien des Landkreises Weilheim-Schongau.
 - Garagen sind in massiver Bauweise zu errichten und in Material und Farbe den Wohnhäusern anzupassen. Als Dachform werden Satteldächer mit gleicher Eindeckung und Neigung wie bei den Wohnhäusern festgesetzt. Zusammengebaute Garagen müssen gleiche Dachneigung und gleiches Dachmaterial aufweisen.
 - Vor den Garagen ist ein mindestens 5,0 m tiefer Stauraum einzuhalten, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.
 - Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern und von Wohnwagen im Freien ist untersagt.
 - Plätze zur zentralen Aufstellung von Mülltonnen sind nur an befahrbaren Straßen oder in Verbindung mit Garagenhöfen vorzunehmen. Mülltonnen sind nach Möglichkeit gut einzugrünen.
 - Freileitungen für Strom, Telefon u.ä. sind untersagt, Haupt- und Anschlußleitungen müssen verkabelt werden.
 - Antennenanlagen sind innerhalb der Gebäude unter der Dachfläche anzuordnen. Eine Sammelantennenanlage ist zulässig. Dies gilt nur, wenn diese Antennenanlagen gegenüber (Einzel-)Außenantennen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten bieten.

- C Hinweise
- vorhandene Bebauung
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - Flurstücksnummer
 - bestehende Flurstücksgrenze
 - künftige Versorgungsleitungen mit Bezeichnung (Fernheizung, Abwasserkanal etc.)
 - Höhenschichtlinien mit Höhenangabe in Metern
 - vorgeschlagene Gebäudestufierung

- Als Einfriedungen der Baugrundstücke sind an öffentlichen Straßen und Wegen Holzstüne ohne Sockel max. 1,00 m hoch zulässig, an den übrigen Grundstücksgrenzen auch Maschendrahtstüne gleicher Höhe.
- Auf je 200 qm angefangene Grundstücksfläche ist je 1 Baum bodenständiger Art zu pflanzen. Für Hecken und Sträucher sind überwiegend bodenständige und heimische Gehölze zu verwenden.
- Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, sind die Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Pflaster-rasen, Rasengittersteine) oder in Verbundpflaster auszuführen.
- Über Dachflächen anfallendes Sickerwasser ist nach Möglichkeit an Ort und Stelle zu versickern.
- Die inneren Straßen des Baugebietes, die keinen Durchgangsverkehr aufnehmen haben, werden als Wohnstraßen ausgebildet. Auf eine Trennung von Fahrzeug- und Fußgänger-verkehr wird weitgehend verzichtet. Dafür wird die Verkehrsfläche durch öffentliche Grünstreifen oder Einzel-pflanzung bewohnerfreundlich gestaltet.

Verfahrensvermerke

1.) Für die Planunterlagen, die städtebauliche Planung und die Zeichnung

Geändert laut Stadtratsbeschluss Nr. 109 vom 4.10.1988

Stadtbauamt Schongau 27.8.1987

Stadtbauamt Schongau 5.10.1988

Stadtbauamt Schongau 27.8.1987

Stadtbauamt Schongau 5.10.1988

Stadtbauamt Schongau 27.8.1987

Stadtbauamt Schongau 5.10.1988

- Der Bauausschuß des Stadtrates Schongau hat am 5.2.1985 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen.
- Nach der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan vom 15.10.1987 bis 20.11.1987 öffentlich ausgelegt. Auf diese Auslegung wurde am 5.10.1988 im Amtsblatt hingewiesen.
- Der Stadtrat hat diesen Bebauungsplan (Zeichnung und Text) am 8.3.1988 gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.
- Die Regierung von Oberbayern hat diesen Bebauungsplan mit Schreiben vom 22.9.1988 gemäß § 11 Baugesetzbuch genehmigt.
- Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Schongau ("Schongauer Nachrichten") am 9.11.1988. An diesem Tag wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich (§ 12 Baugesetzbuch).

Schongau, den 10.3.1989
 STADT SCHONGAU
 Luitjold Braun
 1. Bürgermeister

genehmigt mit RE vom 22.03.1988
 Nr. 222-4622-WM-25-2
 Regierung von Oberbayern, 02.06.1988
 I.A.

Dr. Simon
 Abteilungsdirektor

