

BEBAUUNGSPLAN
"WOHNGEbiet EHEM. PRÖBSTLGELÄNDE"
STADT SCHONGAU
M 1:1000

Bebauungsplan der Stadt Schongau für
das Wohngebiet "EHEM. PRÖBSTLGELÄNDE"

Das Gebiet umfaßt die Grundstücke der Gemarkung Schongau mit folgenden Flurstücknummern: 789, 792, 1029 Teilfl., 494/24, 1029/2 Teilfläche

Die Stadt Schongau erläßt aufgrund der § 9,10 Baugesetzbuch, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 90 der Bayer. Bauordnung, § 2 Wohnungsbau-erleichterungsgesetz und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

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

A Festsetzung durch Planzeichen

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baul. Nutzung	Zahl der Geschosse mit max. zulässiger Traufhöhe
max. überbaubare Fläche	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachart und Neigung

MI Mischgebiet (siehe Text B.Festsetzungen)

WA Allgemeines Wohngebiet (siehe Text B.Festsetzungen)

O offene Bauweise

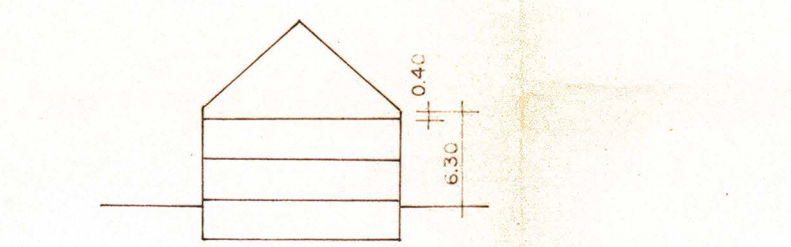
best. 20-KV-Kabel und Fernmeldekabel (gelb)

best. KA-Mast (LEW) (gelb)

Baubest. Typen

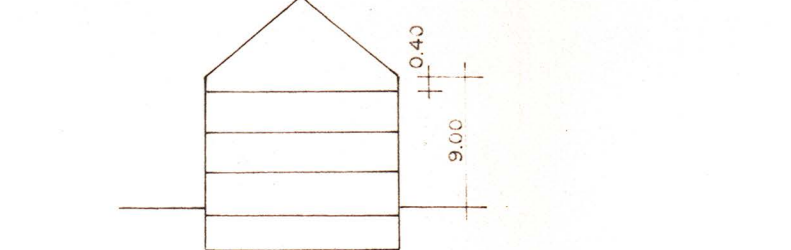
Typ I

Zwei Vollgeschosse zwingend. Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebauter Dachstuhl, ein durch Dachstuhl ausgebauter Dachstuhl, ein durch Dachstuhl ausgebauter Dachstuhl. Dachneigung 38°-42°, Wandhöhe max. 6,30 m bis Oberkante Dachhaut gemessen, konstruktiver Kniestock zulässig mit max. 0,40 m. Aufgrund des unebenen Geländes ist die Wandhöhe beim Eingabeplanverfahren einvernehmlich mit dem Stadtbaumeister festzusetzen. Schemaskizze:



Typ II

Drei Vollgeschosse zwingend, Erdgeschoss und zwei Obergeschosse, ein Dachgeschoss ausgebaut ist zulässig. Dachneigung 35°-40°, Kniestock max. 0,40 m, Wandhöhe max. 9,00 m. Aufgrund des unebenen Geländes ist die Wandhöhe beim Eingabeplanverfahren einvernehmlich mit dem Stadtbaumeister festzusetzen. Schemaskizze:



Baugrenze (blau)

höchstzulässige Geschosflächenzahl

MAX 1500 m²

nur Hausgruppen (Eigentums- oder Mietwohnungen) zulässig

Plächen für PKW-Stellplätze

Firsttrichtung der Hauptbaukörper

Satteldach, gleichschenkelig, mit Eindeckung aus naturfarbenen roten Ziegeln, weitere Festsetzungen siehe Text

zulässige Dachneigung in Altgraden

Festsetzung der Grundstückszufahrt sowie Zufahrt der Garagen und Stellplätze

TGA-Rampe, überbaut und lärmabsorbierend ausgekleidet

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

unterirdisch verlaufender Entlastungskanal

Verkehrsflächenbegrenzungslinie (grün)

Öffentliche Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) mit Breitenangabe in Metern

Öffentlicher Spielplatz

verbindliche Maße in Metern

Öffentliche Grünfläche

Sichtdreieck in Maßangaben, die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen wie Bepflanzung, Lagerung von Gegenständen u.ä. ab einer Höhe von 0,80 m freizulassen. Bäume und Hochstämme mit einem Astansatz in mindestens 2,50 m Höhe sind zugelassen. Die Höhen beziehen sich auf fertige Straßenebenen in Fahrbahnmitteln. Pflanzgebot für Bäume, (siehe Gehölzliste)

Pflanzgebot für Bäume und Büsche, (siehe Gehölzliste)

zu erhaltender Laubbaubestand

B Festsetzungen durch Text

1. Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Im Mischgebiet ist im Erdgeschoss ausschließlich gewerbliche Nutzung zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 und § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden nicht zugelassen.

2. Im Baugebiet gilt offene Bauweise.

3. Nebenanlagen, wie z.B. Gartenlauben oder Holzlegien im Sinne der BauNVO § 4 Abs. 3 i.V. mit Art. 66 Abs. 1 Nr. 1 BayBO sind unter folgenden Einschränkungen zulässig:

Bei Mehrfamilienhäusern ist eine Nebenanlage bis zu max. 50 cm als Einhausung für die Mülltonnen bzw. als Gartengeräteabstellraum zulässig. Nebenanlagen in Form von Gartenlauben bzw. Holzlegien sind bei Mehrfamilienhäusern unzulässig.

Die Nebenanlagen sind nur in Holzbauteile mit Satteldach (Dachneigung 15° bis 23°) zulässig.

Die Abstandsflächen der BayBO sowie die Brandschutzbestimmungen sind zu beachten!

Die Dachneigung wird bei Typ I mit 38°-42°, bei Typ II mit 35°-40° festgesetzt. Bei allen Gebäuden sind nur Satteldächer zulässig.

Die Garagen und Stellplätze sind in der Gestaltung, Dachneigung, Material und dergleichen aufeinander abzustimmen.

Die Garagen und Stellplätze sind in der Gestaltung, Dachneigung, Material und dergleichen aufeinander abzustimmen.

Die Garagen und Stellplätze sind in der Gestaltung, Dachneigung, Material und dergleichen aufeinander abzustimmen.

Die Garagen und Stellplätze sind in der Gestaltung, Dachneigung, Material und dergleichen aufeinander abzustimmen.

Die Garagen und Stellplätze sind in der Gestaltung, Dachneigung, Material und dergleichen aufeinander abzustimmen.

Die Garagen und Stellplätze sind in der Gestaltung, Dachneigung, Material und dergleichen aufeinander abzustimmen.

Die Garagen und Stellplätze sind in der Gestaltung, Dachneigung, Material und dergleichen aufeinander abzustimmen.

Die Garagen und Stellplätze sind in der Gestaltung, Dachneigung, Material und dergleichen aufeinander abzustimmen.

Die Garagen und Stellplätze sind in der Gestaltung, Dachneigung, Material und dergleichen aufeinander abzustimmen.

Die Garagen und Stellplätze sind in der Gestaltung, Dachneigung, Material und dergleichen aufeinander abzustimmen.

5. Bei den Gebäuden ist an den Traufseiten und an den Giebelseiten (Ortgang) ein Mindest Dachüberstand von min. 50cm, zulässig. Wird das überstehende Dach durch Holzstützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen. Der maximale Dachüberstand wird bei der Einzelbaugenehmigung in Abstimmung mit der Gebäudeproportion festgelegt.

6. Bei den Geschoswohnungsbauten besteht Tiefgaragenpflicht. Oberirdische Stellplätze sind nur für Besucher zulässig. Die Zu- und Abfahrten der Tiefgaragen sind einzuhausen und schallabsorbierend auszukleiden. Die Garagentore sind nur in Holzausführung zulässig. Zur Errichtung der Tiefgaragen dürfen die Baugrenzen überschritten werden. Als Mindestüberdeckung werden 40cm festgesetzt.

7. Die notwendige Anzahl der Garagen und Stellplätze bemittelt sich nach der jeweils gültigen Fassung der Stellplatzrichtlinien des Landkreises Weilheim-Schongau.

8. Dachneigungen sind unzulässig. Dachgauben sind als stehende Gauben nur bei Dachneigungen ab 35 Grad zulässig und dürfen eine maximale Fenstergröße von 1,5 m², jedoch nicht breiter als 1,25 m, nicht überschreiten. Bei außenwändigen Gauben (sog. "Zwerchhäuser") sind größere Fensterformate zulässig. Die Firsthöhe der "Zwerchhäuser" muß deutlich unterhalb der Firsthöhe der Gauben liegen. Die Höhen beziehen sich auf fertige Straßenebenen in Fahrbahnmitteln. Pflanzgebot für Bäume, (siehe Gehölzliste)

9. Bei den Mehrfamilienhäusern ist je Traufhöhe von mindestens 14 Metern eine Wiederkehr zulässig. Die Basis der Wiederkehr darf maximal 40 % der gesamten Hauslänge betragen. Die Wiederkehr muß mindestens 1,0 m über die Gebäudekante hinausragen. Die Summe der Breiten von Dachgauben darf hier ebenfalls bis zu einem Drittel der davorliegenden Hauslänge betragen. Der Abstand der Gauben zueinander muß mindestens 0,60 m betragen.

10. Die Dachneigung hat mit naturfarbenen roten Ziegeln zu erfolgen.

11. Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Größe von max. 1,2 m² zulässig, wobei die Breite des Dachflächenfensters max. 0,8 m incl. Rahmen betragen darf. Die Einfassungen der Dachflächenfenster sind der Farbe der Dachneigung anzupassen.

12. Als Grundform der Baukörper ist ein Rechteck zu wählen, dessen Traufseite mindestens ein Fünftel länger als die Breite ist.

13. Die Oberkante des Erdgeschosßbodens darf nicht höher als im Mittel 20 cm über der natürlichen oder von der Stadt festgesetzten Geländeoberfläche liegen. Die Höhenlage der natürlichen Oberfläche darf außerhalb der überbauten Fläche nicht verändert werden. Bei geneigten Gelände zählt das Maß bis zu dem natürlichen Geländeanschnitt. Bei dem unterschiedlichen Geländeverlauf im Geltungsbereich, ist die Höhenlage bei dem Eingabeverfahren mit dem Stadtbaumeister zu klären.

14. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden geringfügige Geländeänderungen zur Angleichung des Grundstückes an eine evtl. höher- oder tieferliegende Straße.

15. Für die zu errichtenden Gebäude wird festgesetzt, daß für Außenwandflächen Putz mit hellem Anstrich und naturfarbig oder in hellen Tönen behandeltes Holz zu verwenden ist. Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoff und asbestzementgebundenen Stoffen sind nicht zulässig.

16. Fensteröffnungen, die größer als 1,0 m sind, müssen durch Sprossen gegliedert sein.

17. Zusammengebauete Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dergleichen aufeinander abzustimmen.

18. Ortsfremde Materialien wie Verkleidungen in Asbestzement, Metall, Kunststoff oder Spalkklinker sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasteile an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

19. Bei allen Gebäuden muß der First über der Längsrichtung verlaufen.

20. Die nicht überbauten und nicht als Geh- u. u. Fahrflächen genutzten Flächen des Grundstückes sind bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

21. Die Regelschneelast für Schongau mit 154 kp/m² ist zu beachten.

22. Das Abstellen von Wohnwagen, bzw. das Aufstellen von Lagerbehältern oder ähnlichen Anlagen, ist nicht zulässig.

23. Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut oder im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden. Einzelstehende Abfallboxen sind unzulässig.

24. Bei Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen ist nur eine Gemeinschaftsanne zulässig.

25. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über der Oberkante Straßenebene unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2,50 Meter.

26. Auf je 200 qm angefangene Grundstücksfläche ist je ein Baum heimischer Art zu pflanzen. Für Hecken und Sträucher sind mindestens 80 % heimische Gehölze zu verwenden (siehe Gehölzliste). Je 50 qm Gartenfläche ist mind. ein Busch zu pflanzen.

27. Bei den Geschoswohnungsbauten ist mit dem jeweiligen Bauplan ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die gründerischen Festsetzungen berücksichtigt.

28. Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden: für Wintergärten zum Garten hin bis maximal 2,50 Meter. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt hiervon unberührt.

29. Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, sind die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) oder in Verbund mit Rasengittersteinen auszuführen. Asphalt-/Teer-Befestigungen auf Privatgrundstücken werden untersagt.

30. Über Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit an Ort und Stelle zu versickern.

31. Die Verkehrsfläche wird durch öffentliche Grünstreifen oder Einzelbepflanzung bewohnbar und gestaltet. Als Materialien werden verwendet: Asphaltfeinbeton, Granit, Klinker, Betonsteine, Rasengittersteine.

32. Bei Baggen bzw. Grabarbeiten im Bereich der Strom und Fernmeldekabel der LEW, ist rechtzeitig vor Baubeginn die LEW Betriebsstelle zu benachrichtigen.

Gehölzliste

Neben Obst- und Nußbäumen werden folgende Gehölzarten festgesetzt:

A Bäume

Alnus
Buche
Eiche
Eiche
Kastanie
Linde
Ulm
Fichte
Föhre
Tanne

B. Büsche und Sträucher.

Hainbuche
Hortensie
Hortensie
Hortensie
Liguster
Samborn
Schlehe
Weißdorn
Wildrose
Flieder

34. Im Bereich von Kinderspielflächen dürfen keine Pflanzarten der Giftliste, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 im LUMBI Nr. 7/8 vom 27.08.1976, gepflanzt werden.

35. Es ist durch die Augsburgs Straße mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte tagüber von ca 13,1 dB und nachts von ca 15,7 dB an strabennächsten Gebäude zu rechnen. Am Geschoswohnungsbau sind am Tag noch Überschreitungen von 6,4 dB und in der Nacht 9,0 dB zu erwarten.

36. Im Bauplan ist der Nachweis zu erbringen, daß am strabennächsten Geschoswohnungsbau zur Augsburgs Straße die zulässigen Innenwerte eingehalten werden. Übergeordnete Räumlichkeiten (Schlaf-, u. Kinderzimmer) sind an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen, die sonstigen Aufenthaltsräume sind entweder durch entsprechende Grundrißorientierung (Anordnung an der lärmabgewandten Gebäudeseite) oder durch vorgesetzte Wintergärten oder verglaste Laubengänge vor unzulässig hohen Lärmimmissionen zu schützen. Die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

37. Bei einem Neubau, Umbau oder Erweiterungsbau des bestehenden strabennächsten Gebäudes gelten vorgenannte Auflagen sinngemäß.

38. Die detaillierte Straßenplanung der Firma WBS vom 08.06.1994 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

C Hinweise

789 Flurstücknummer

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

bestehende Flurstücksgrenze

vorgeschlagene Gebäudesituation

zu entfernende Gebäude

best. Gebäude

☒ Aufstellung

☐ Änderung

☐ Ergänzung

☐ Aufhebung

genehmigt mit Schreiben vom 0.6.1994

Nr. 009-2/56-15/40

Landratsamt Weilheim-Schongau

- Dienststelle Schongau -

I. A.

Messerschmid

Bebauungsplan "ehem. Pröbstlgelände" Aktenzeichen III/2-610-5/41

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschuß vom 20.06.1989 Nr. 83, Stadtrat

2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. am 24.07.1993

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 09.08.1993 bis 13.09.1993

4. Aufstellungsbeschuß vom 14.09/12.10/12.12.1993

5. Auslegungsbeschuß vom 21.12.1993

6. Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses am 17.01.1994

7. Auslegung des Planentwurfes in der Zeit von 01.02.- 14.02.1994

8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der Auslegung mit Schreiben vom 13.01.1994

9. Erneute Auslegung in der Zeit vom 25.04. - 25.05.1994

10. Bekanntmachung der Auslegung vom 18.04.1994

11. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der Auslegung mit Schreiben vom 14.04.1994

12. Satzungsbeschuß vom 14.06.1994

13. Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt mit Schreiben vom 16.06.1994 zur Genehmigung vorgelegt.

14. Die Genehmigung wurde am 10.07.1994

im Amtsblatt der Stadt Schongau (Schongauer Nachrichten) veröffentlicht.

Der Bebauungsplan ist mit diesem Tag in Kraft getreten

Anfechtungsfristen:

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorstufen, ist über Satzungsbeschuß/Genehmigung/Anzeige oder die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres ab Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht wurde. Mängel der Abwägung sind innerhalb von 7 Jahren schriftlich darzulegen (§ 215 BauGB).

Schongau, den 12.09.1994,

STADT SCHONGAU

Für die Planung

STADT SCHONGAU

Landratsamt Weilheim-Schongau

- Dienststelle Schongau -

I. A.

Messerschmid