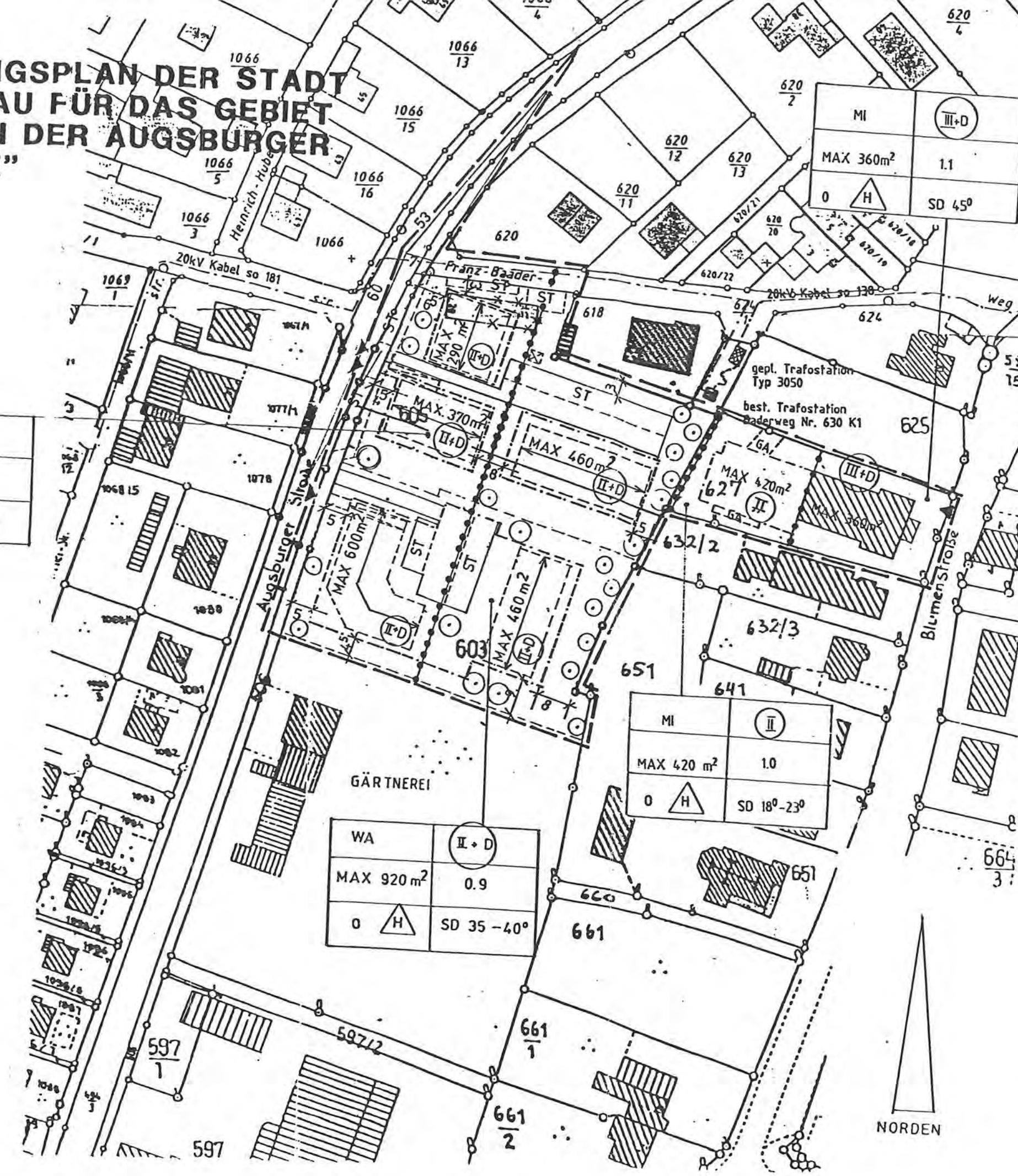


BEBAUUNGSPLAN DER STADT SCHONGAU FÜR DAS GEBIET "ÖSTLICH DER AUGSBURGER STRASSE"

WA	(II + D)
MAX 1260m ²	0,9
0 H	SD 45°



Bebauungsplan der Stadt Schongau für das Gebiet "ÖSTLICH DER AUGSBURGER STRASSE"

Das Gebiet umfasst die Grundstücke der Gemarkung Schongau mit folgenden Flurstücknummern: 605, 603 und 627

Die Stadt Schongau erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 98 der Bayer. Bauordnung, § 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch 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

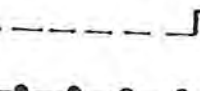
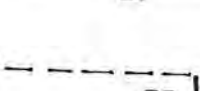
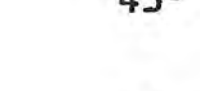
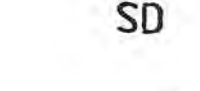
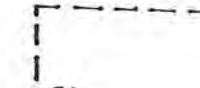
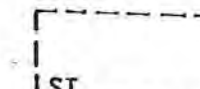
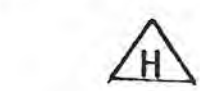
A Festsetzung durch Planzeichen

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

Nutzungsschablone mit Füllschema

0,9
Max 1260m²



WA

MI

O

(II)

(II+D)

(III+D)

Allgemeines Wohngebiet (siehe Text B.1 Festsetzungen)
Mischgebiet (siehe Text B.2 Festsetzungen)

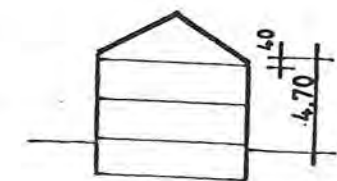
offene Bauweise

Haustyp.

Typ II

Zwei Vollgeschosse zwingend. Erdgeschoss und Obergeschoss, ein Dachgeschosbaubau ist nicht zulässig. Dachneigung 18°, konstruktiver Kniestock zulässig mit max. 0,40 m, gemessen an der Außenwand von OKRD bis UK Sparren. Wandhöhe max. 4,70 m, gemessen von der festgesetzten Geländeoberkante bis OK Dachhaut.

Schemaskizze:



Typ II + D

Zwei Vollgeschosse zwingend. Erdgeschoss, obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, ein durch Dachgeschosbaubau sich ergebendes 3. Vollgeschoss ist zulässig. Dachneigung 35° - 40° bzw. 45°, Wandhöhe max. 6,40 m bis Oberkante Dachhaut gemessen, konstruktiver Kniestock zulässig mit max. 0,40 m, gemessen von OKRD bis UK Sparren

Schemaskizze:



Typ III + D

Zwei Vollgeschosse zwingend. Kellergeschoß, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, ein durch Dachgeschosbaubau sich ergebendes 4. Vollgeschoss ist zulässig. Dachneigung 35° - 40° bzw. 45°, konstruktiver Kniestock zulässig mit max. 0,40 m, gemessen an der Außenwand von OKRD bis UK Sparren.

Schemaskizze:



Baugrenze (blau)

höchstzulässige Geschosflächenzahl

maximal überbaubare Fläche der Hauptgebäude

nur Hausgruppen zulässig

Flächen für PKW-Stellplätze, auch offene Oberdachung zulässig, geschlossene Garagen unzulässig

Flächen für Einzel- oder Sammelgaragen

Firstrichtung der Hauptbaukörper

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

zulässige Dachneigung in Allgraden

Festsetzung der Grundstückszufahrt sowie Zufahrt der Garagen und Stellplätze

TGa-Rampe, überbaut und lärmabsorbierend ausgekleidet.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Verkehrsflächenbegrenzungslinie (grün)

öffentliche Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) mit Breitenangabe in Metern

Spielplatz der Gemeinschaftsanlage (nichtöffentlich)

verbindliche Maße in Metern

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 freizuhalten. Bäume und Hochstämme mit einem Astansatz in mindestens 2,50 m Höhe sind zugelassen. Die Höhen beziehen sich auf fertige Straßenoberfläche in Fahrbahnmittle. Pflanzgebot für Bäume, (siehe Gehölzliste)

B Festsetzungen durch Text

- Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 und § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden nicht zugelassen.
- Im Baugebiet gilt offene Bauweise.
- Nebenanlagen, wie z.B. Gartenlauben oder Holzlegen im Sinne der BauNVO § 14 Abs. 1 i.V. mit Art. 69 Abs. 1 Nr. 1 BayDO sind nicht zulässig.

Bei Mehrfamilienhäusern ist eine Nebenanlage bis zu max. 50 cbm als Einhausung für die Mülltonnen bzw. als Gartengeräteabstellraum zulässig. Nebenanlagen in Form von Gartenlauben bzw. Holzlegen sind bei Mehrfamilienhäusern unzulässig. Die Nebenanlagen sind nur in Holzbauweise mit Satteldach (Dachneigung 15° bis 23°) zulässig. Die Abstandsflächen der BayBO sowie die Brandschutzbestimmungen sind zu beachten!

Die Dachneigung wird im Bereich des allgemeinen Wohngebietes mit 35° - 40° bzw. 45° Grad, im Bereich des Mischgebietes mit 18° - 23° bzw. 45° Grad festgesetzt (vgl. jew. Nutzungsschablone). An Hauptgebäude angebaute Neben- oder Zwischengebäude mit Satteldächern können eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch 18° Grad haben. Bestehende Gebäude bleiben von dieser Regelung bis zu einem Umbau ausgenommen. Bei allen Gebäuden sind nur Satteldächer zulässig.

Bei den Gebäuden ist an den Traufseiten und an den Giebelseiten (Ortgang) ein Dachüberstand von max. 1,0m zulässig. Wird das überstehende Dach durch Holzstützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.

Bei den Geschoswohnungsbauten besteht Tiefgaragenpflicht. Oberirdische Stellplätze sind nur für Besucher zulässig. Die Zu- und Abfahrten der Tiefgaragen sind einzulassen und schallabsorbierend auszukleiden. Die Tiefgaragentore sowie der dazugehörige Öffnungsmechanismus (Schlüsselschalter o.ä.) sind im Bereich des unteren Rampenendes anzuordnen. Zur Errichtung der Tiefgaragen dürfen die Baugrenzen überschritten werden. Als Mindestüberdeckung werden 40 cm festgesetzt.

Die notwendige Anzahl der Garagen und Stellplätze bemisst sich nach der jeweils gültigen Fassung der Stellplatzrichtlinien der Stadt Schongau.

Dacheinschnitte 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 außenwandbündigen Gauben (sog. "Zwerchhäuser") sind größere Fensterformate zulässig. Die Firsthöhe der "Zwerchhäuser" muß deutlich unterhalb der Hauptfirsthöhe liegen. Der Abstand der Gauben zueinander muß mindestens 0,80 m betragen. Fertigteil-Flachdachgauben sind unzulässig.

Bei den Mehrfamilienhäusern ist je Trauflänge von mindestens 14 Metern eine Wiederkehr zulässig. Die Basis der Wiederkehr darf maximal 50 % der gesamten Hauslänge betragen. Die Wiederkehr muß mindestens 1,0 m über die Gebäudedachfläche hinausragen. Ein konstruktiver Kniestock auf der Wiederkehr mit max. 0,40 m ist zulässig. Die Summe der Breiten von Dachgauben darf hier ebenfalls bis zu einem Drittel der davorliegenden Hauslänge betragen. Der Abstand der Gauben zueinander muß mindestens 0,80 m betragen.

Die Dacheindeckung hat mit naturfarbenen roten Dachplatten zu erfolgen.

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 Dacheindeckung anzupassen.

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

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht höher als im Mittel 30 cm über dem Niveau der Augsburger Straße liegen. Die Höhenlage der natürlichen Oberfläche darf mit Ausnahme geringfügiger Geländemodellierungen außerhalb der überbauten Fläche nicht verändert werden.

Im Bereich des Mischgebietes (MI) wird die Geländeoberkante auf 698.609 m d.N.N. festgesetzt.

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

Für Außenwandflächen ist Putz mit hellem Anstrich und naturfarbig oder in hellen Tönen behandeltes Holz zu verwenden. Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoff und asbestzementgebundenen Stoffen sind nicht zulässig.

16. Fensteröffnungen, die größer als 1,0 qm sind, sowie Balkon- und Terrassentüren müssen durch Sprossen gegliedert sein.

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

18. Ortsfremde Materialien wie Verkleidungen in Asbestzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine 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. Das Abstellen von Wohnwagen, bzw. das Aufstellen von Lagerbehältern oder ähnlichen Anlagen im Freien, ist nicht zulässig.

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

23. Bei Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen ist nur eine Gemeinschaftsanenne zulässig.

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

25. Auf je 300 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.

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

27. Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, sind die Garageneinfahrten, Parks und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) oder in Verbundpflaster auszuführen. Asphalt/Teer-Befestigungen auf Privatgrundstücken werden untersagt.

28. Als Einfriedungen der Baugrundstücke sind an öffentlichen Straßen und Wegen Holzzäune ohne Sockel max. 1,0 m hoch zulässig, an den übrigen Grundstücksgrenzen auch Maschendrahtzäune gleicher Höhe.

29. Gehölzliste

Neben Obst- und Nußbäumen werden folgende Gehölzarten festgesetzt:

- A Bäume
- B. Büsche und Sträucher.

Ahorn	Hainbuche
Buche	Hartrieel
Eiche	Holunder
Erle	Haselnuß
Kastanie	Kornelkirsche
Linde	Liguster
Ulm	Sanddorn
Fichte	Schlehe
Föhre	Weissdorn
Tanne	Wildrose
	Flleder

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

31. Kinderzimmer und Schlafräume sind auf die lärmabgewandte Gebäudeseiten zu orientieren (Grundrißorientierung).

32. Übergeordnete Tagfunktionsräume sind mit weitergehenden passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzfenster mit mechan. Lüftungseinrichtungen, vorgesetzten Wintergärten usw.) auszustatten.

33. Die Festsetzungen Nr. 31 und Nr. 32 gelten nicht, wenn eine ausreichende Lüftungsmöglichkeit von einer geschützten Seite her besteht.

34. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist der Einsatz von Festbrennstoffen und Heizöl unzulässig.

35. Im Bereich des Mischgebietes (MI) sind die gesetzlichen Abstandsflächen nach der Bayer. Bauordnung einzuhalten.

36. Die Baugrenzen dürfen mit Eingangsüberdachungen, Behindertenaufzugsrampen und Außenterrassen bis max. 1,60 m überschritten werden. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt hiervon unberührt.

C Hinweise

603 Flurstücknummer

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

bestehende Flurstücksgrenze

vorgeschlagene Gebäudesituierung



zu entfernde Gebäude

- Die Regelschneelast für Schongau mit 154 kp/m² ist zu beachten.
- Über Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit an Ort und Stelle zu versickern.
- Bei Bagger bzw. Grabarbeiten im Bereich der Strom und Fernmeldekabel der LEW, ist rechtzeitig vor Baubeginn die LEW Betriebsstelle zu benachrichtigen.

Bebauungsplan "Östlich der Augsburgers Straße" Aktenzeichen III/2-610-5-48

D Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbescheid	vom	12.04.1994
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses. (im Amtsblatt der Stadt Schongau / Schongauer Nachrichten)	am	29.11.1994
3. Beschluß über das durchzuführende Verfahren und Billigungs- und Auslegungsbescheid	vom	06.12.1994
4. Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben	vom	12.12.1994
5. Auslegung des Planentwurfes in der Zeit	vom	21.12.1994 bis 23.01.1995
6. Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen	am	31.01.1995
7. Beschluß über die erneute Auslegung	vom	24.04.1995 bis 18.05.1995
8. Auslegung des Planentwurfes in der Zeit	vom	30.05.1995
9. Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen	vom	30.05.1995
10. Satzungsbescheid	vom	13.06.1995
11. Anzeige des Bebauungsplanes mit Schreiben	vom	21.08.1995
12. Das Landratsamt hat mit Schreiben mitgeteilt, daß Rechtsverletzungen, die eine Versagung der Genehmigung rechtfertigen würde, nicht geltend gemacht werden.		
13. Die Durchführung des Anzeigefahrens wurde im Amtsblatt der Stadt Schongau ("Schongauer Nachrichten" veröffentlicht. Der Bebauungsplan ist mit diesem Tag in Kraft getreten.	am	

Anfechtungsfristen:

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

Schongau, den
STADT SCHONGAU

Lülpold Braun
1. Bürgermeister

Aufgestellt am 05.12.1994
Geändert am 30.03.1995
Geändert am 21.09.1995 LT
STADTRATSBESCHLUS VOM 12.12.1995

Für die Planung
Stadtbauamt Schongau

Dietmar Heine
Stadtbauingenieur