

BEBAUUNGSPLAN "EHM. THÜRINGER WOLLGARNSPINNEREI"

STADT SCHONGAU
M 1 : 1000

Bebauungsplanes für das Mischgebiet
"ehemalige Thüringer Wollgarnspinnerei"

Das Gebiet umfaßt das Baugrundstück der Gemarkung Schongau mit der Flurstücknummer: 681/1 sowie die Straßengrundstücke Fl.Nr. 713/5 und 708/20

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 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung

GRF max 900m²

2. Dächer der Haupt- und Nebengebäude

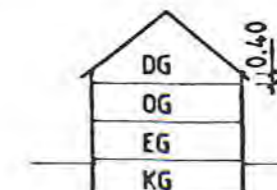
WD+SD 38°-42°

Maximal überbaubare Grundfläche der Hauptgebäude

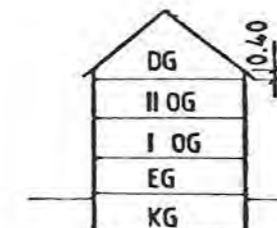
Es sind Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 38° bis 42° Grad zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig

Für erdgeschossige Garagen- und Nebengebäude sind auch Pultdächer zulässig, die Dachneigung dieser Gebäude hat mindestens 20° Grad zu betragen.

Schemaskizze:
II + D



Schemaskizze:
III + D



3. sonstige Festsetzungen

- a) Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:
- Für Vordächer, Eingangsüberdachungen, Pergolen, und Treppenaufgänge bis zu einer Tiefe von 2,50 m
 - Für Tiefgaragen und deren Einfahrtsbauwerke und Trafostationen.
 - Untergeordnete Nebengebäude wie Holzlegern, Gartengerätehäuser usw. dürfen auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einem umbauten Raum von 15m² errichtet werden.

b) Die vorhandenen Kabeltrassen sind von Bepflanzungen mit Büschen und Bäumen freizuhalten.

c) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Einsatz von Festbrennstoffen und Heizöl als Primärenergieträger unzulässig, es besteht die Möglichkeit zum Anschluß an die städtische Fernwärmeversorgung.

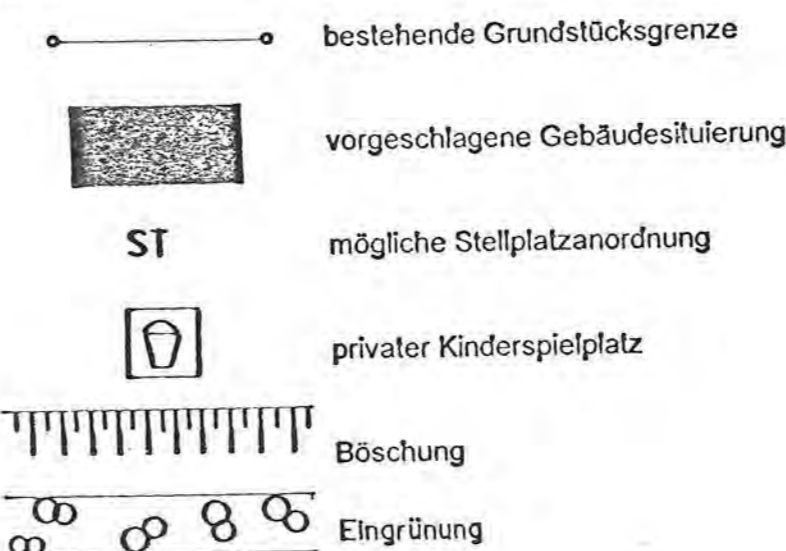
d) Bei der Bepflanzung von Kinderspielplätzen ist die DIN 18034 „Giftpflanzen im Bereich von Freiflächen zum Spielen“ zu beachten.

- e) Immissionsschutz:
Bedingt durch die von der Bahnhofstraße ausgehende hohe Lärmbelastung wird folgende Nutzungseinschränkung festgesetzt:
- Im Block 1 mit Querbau nach Norden ist ausschließlich gewerbliche Nutzung zulässig. Der erforderliche Schallschutz für das Gebäudeinnere ist mit Schallschutzfenstern der Klasse 3 nach VDI-2719 mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von R_w ≥ 35 dB (im eingebauten, funktionsfähigen Zustand) sicherzustellen.
 - Im Block 2 ist im Erdgeschoß ausschließlich gewerbliche Nutzung zulässig. In den übrigen Geschossen ist sowohl gewerbliche Nutzung als auch Wohnnutzung zulässig.

f) Die Fußbodenoberkante (Rohdecke) der einzelnen Gebäude wird auf maximal 690,10 m üNN festgesetzt.

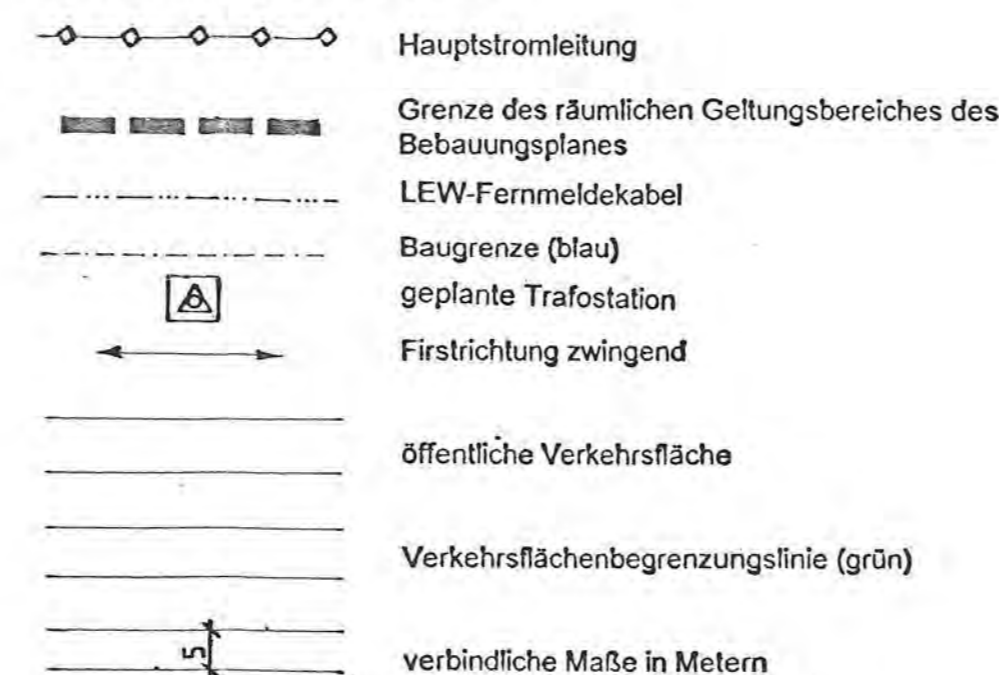
g) Die Summe der Abstandsflächen der sich jeweils gegenüberliegenden Blöcke 1 bis 4 darf unterschritten werden. Zwischen den den Blöcken 1 und 2 ist ein Mindestabstand von 18,00 m, zwischen den Blöcken 2 und 3 sowie zwischen den Blöcken 3 und 4 von 20 m einzuhalten.

C. Hinweise



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

A Festsetzung durch Planzeichen

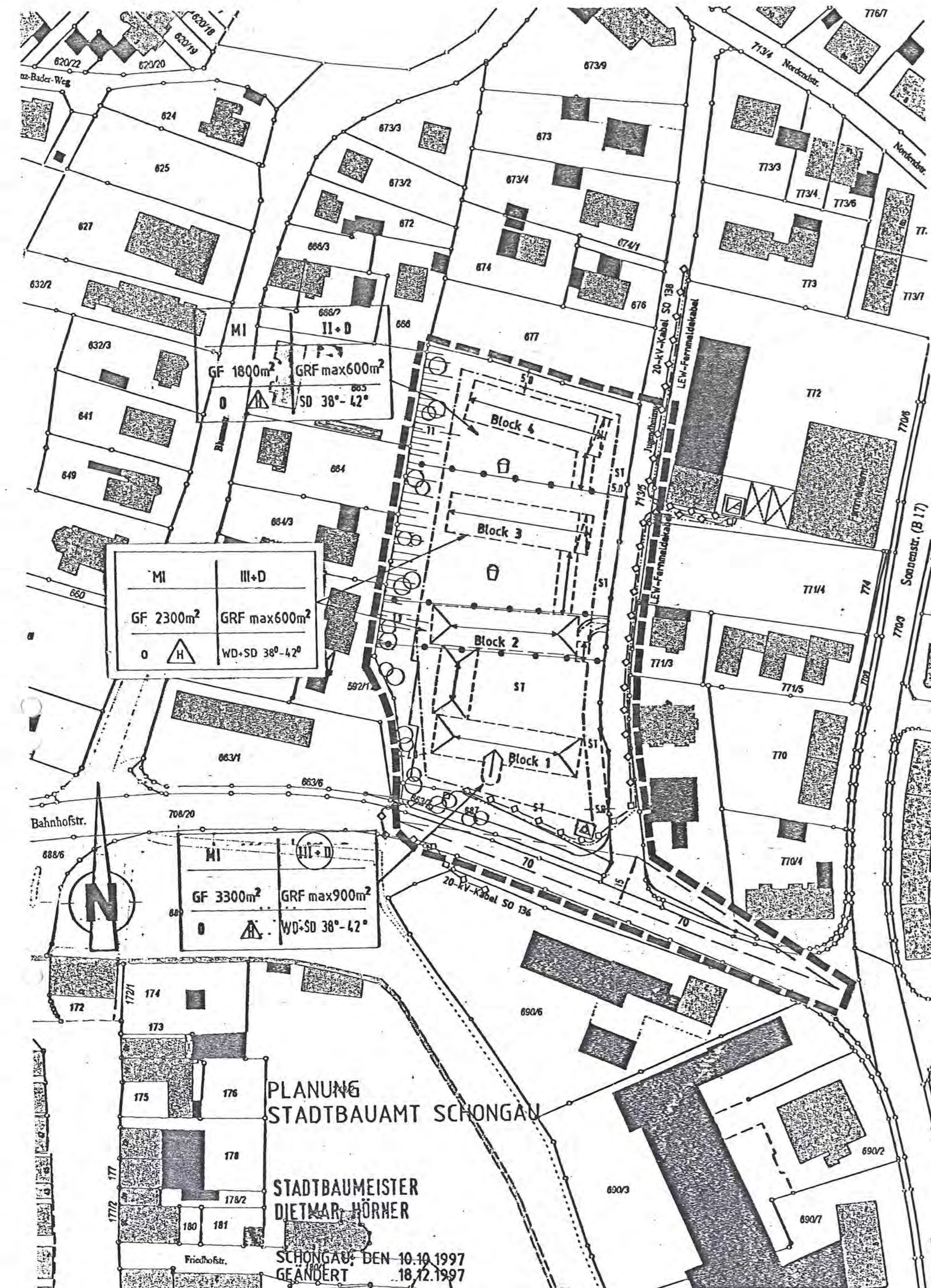


Sichtdreieck mit Maßangaben, die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen wie Bepflanzung, Lagerung von Gegenständen u.ä. ab einer Höhe von 0,80m freizuhalten. Bäume als Hochstämme mit einem Astansatz in mindestens 2,50 m Höhe sind zugelassen. Die Höhen beziehen sich auf die fertige Straßenebene in Fahrbahnmitteln. Durch die Baumpflanzung darf keine Wandwirkung entstehen.

B. Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiet
GF 2300m² max. zulässige Geschoßfläche der Hauptgebäude
O Im Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt
Es sind Hausgruppen zulässig
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (weitere Festsetzungen vgl. Nutzungsschablonen und Text Nr. B 4e)
II+D Drei Vollgeschosse, d.h. Erdgeschoß und Obergeschoß sowie ein ausgebautes Dachgeschoß, das ein Vollgeschoß sein darf. Die Kniestockhöhe wird mit max. 0,40 m festgesetzt.
III+D Vier Vollgeschosse, d.h. Erdgeschoß und zwei Obergeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoß, das ein Vollgeschoß sein darf. Die Kniestockhöhe wird mit max. 0,40 m festgesetzt.
III+D Vier Vollgeschosse zwingend, d.h. Erdgeschoß und zwei Obergeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoß, das ein Vollgeschoß sein darf. Die Kniestockhöhe wird mit max. 0,40 m festgesetzt.



- Vor der Aufnahme von Aussteckungs- und Tiefbauarbeiten besteht grundsätzlich Erkundungspflicht nach vorhandenen LEW-Erdkabeln im LEW-Kundenzentrum Schongau, Burgener Str. 15, Tel. 08861/2342-46.
- Zu dem Bebauungsplan wurde von der Firma Müller-BBM eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. 32 560/2, vom 24.11.1997 erstellt, deren Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans.
- Tiefgaragen sollten allseitig umbaut und innenwärtig mit schallabsorbierenden Verkleidungen versehen werden. Die Tore sowie der zugehörige Öffnungsmechanismus (Schlüsselschalter o.ä.) sollten im Bereich des unteren Rampenendes angeordnet werden.

D. Verfahrensvermerke
Bebauungsplan „ehemalige Thüringer Wollgarnspinnerei“
AZ: 610-5-54

1. Aufstellungsbeschluss vom	29.07.1997
2. Ortsübliche Bekanntmachung am	11.10.1997
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 20.10.1997 bis	20.11.1997
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom	09.12.1997
5. Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt (Schongauer Nachrichten) am	12.12.1997
6. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom	22.12.1997
7. Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 22.12.1997 bis	23.01.1998
8. Erneute Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom	19.02.98
9. Satzungsbeschluss vom	10.03.98
10. Bekanntmachung des Anzeigevermerkes im Amtsblatt der Stadt Schongau ("Schongauer Nachrichten") am	04.04.98

An diesem Tag wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich (§ 12 Baugesetzbuch).

Anfechtungsfristen:
Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über Satzungsbeschluss/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 (§ 12 BauGB).

Schongau, den 21.04.98
STADT SCHONGAU

Dr. Friedrich Zeller
1. Bürgermeister

Aufgestellt: 10.10.1997
Geändert: 18.12.1997
Geändert: 19.02.1998

Für die Planung und die zeichnerische Darstellung Schongau, den 21.04.98

Dietmar Hörner
Stadtbaumeister