



STADT SCHONGAU

Bebauungsplan

Nr. 60.2

**„Westlich der Wilhelm-
Köhler-Strasse“**

2. Änderung

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
Geändert
Geändert

02.09.13
12.12.13
11.02.14

Planung



**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER
LECHTORSTRASSE 17
86956 SCHONGAU**

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Schongau besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 05.11.1992. Der Flächennutzungsplan wurde am 22.01.1994 mit der Bekanntmachung wirksam.

Am 26.09.2000 hat der Stadtrat der Stadt Schongau beschlossen, einen Bebauungsplan im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1231, 1231/12, 1231/4, 591/17, 1208/3, 591/6, 591/18, 1230, 591/19, 1219, 1220, 591/16, 591/3 Teilfl., 1149/8 der Gemarkung Schongau aufzustellen.

Am 29.07.2005 wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Am 15.01.2008, hat der Bauausschuss der Stadt Schongau die 1. Änderung dieses Bebauungsplans beschlossen. Die 1. Änderung ist am 08.05.2008 in Kraft getreten.

Am 19.02.2013 hat nun der Bauausschuss den Aufstellungsbeschluss für eine 2. Änderung beschlossen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst folgende Flurnummern:

1208/3, 1230, 1231, 1231/4, 1231/15, 1231/23, 1231/32, 1231/33, 1231/34, 1231/38, 591/6, 591/16, 591/18, 591/75 und Teilfläche aus 591/3, 591/17, 591/19, 1041/1 und 1149/8 der Gemarkung Schongau.

Anlass der Bebauungsplanänderung

Grund für das Änderungsverfahren war

1. Umplanung der inneren Erschließungsstrassen (Eigentümerwege)
2. Änderung der geplanten Gebäude hinsichtlich ihrer Stellung als auch der Nutzungsarten
3. Änderung der Baugrenzen
4. Textliche Änderungen bzw. Anpassungen

zu 1. Umplanung der inneren Erschließungsstrassen (Eigentümerwege) und zu 2. Änderung der geplanten Gebäude hinsichtlich Ihrer Stellung als auch der Haustypen

Auf Grund der derzeitigen Marktlage besteht momentan ein großes Interesse an Einfamilien- und Reihenhäusern, als auch an Doppelhaushälften.

Es ist derzeit nicht davon auszugehen dass sich dieser Trend mittelfristig ändert. In den Jahren 2010 bis 2012 konnten im Erschließungsbereich 1 (nördliches Plangebiet) 44 Baumaßnahmen realisiert werden.

Somit bleibt festzustellen, dass für dieses Gebiet derzeit wenig Nachfrage nach Eigentumswohnungen besteht.

Um auf diesen Trend reagieren zu können hat der Investor eine Untersuchung beauftragt, wie in den nächsten Erschließungsabschnitten darauf reagiert werden kann.

2. Änderung „Westlich der Wilhelm-Köhler-Str.“

Als Ergebnis ist festzustellen, dass die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Geschosswohnungsbauten, die entlang der Mittelerschließung in Nord – Südrichtung geplant waren, aus den vorgenannten Gründen in Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser umzuplanen sind. Gegebenfalls sollte auch die Errichtung von Einfamilienhäusern möglich sein.

Da dies jedoch durch die vorgegebene Parzellierung und dem festgesetzten Fuß- und Radweg in dieser Form nicht realisierbar ist, wurde das Erschließungskonzept des südwestlichen und südöstlichen Gebietes durch Ost – West verlaufende Erschließungsstraßen abgeändert.

Somit entstand die Möglichkeit die bereits im Baugebiet realisierten Gebäudetypen in Nord-Südausrichtung so einzuplanen, dass dem zuvor genannten Bedarf nach Wohnraum Rechnung getragen werden kann.

Das im Norden (1. BA) bereits verwirklichte Konzept soll sich nun auch im Süden des Baugebietes fortsetzen.

Gegenüber der rechtswirksamen Fassung der 1. Änderung bedeutet dies eine Reduzierung der Baumassen sowie der GRZ, da die Neuplanung weniger Einheiten umfasst als der gültige Bebauungsplan in diesem Bereich zulässt.

Auswirkungen auf die grünordnerischen Belange bestehen durch die Änderung nicht.

Textauszug Urfassung:

„Von der Anwendung der Eingriffsregelung wird abgesehen, da die Änderung des Flächennutzungsplanes eine Umwandlung eines bestehenden Gewerbegebietes in ein allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet vorsieht.

In das im Umgriff liegende Landschaftsschutzgebiet „Steilhang westlich der Stadt Schongau“ wird nicht eingegriffen.

Die Grünordnung im Gebiet sieht die Öffnung des verrohrten Faulen Grabens und einen verbindenden Grünzug zwischen Faulen Graben und Steilhang vor.

Der jetzige hohe Grad an Flächenversiegelung im bestehenden Firmengelände wird deutlich reduziert.

Das anfallende Regenwasser wird im Gebiet versickert, bzw. über ein zu erstellendes Regenrückhaltebecken im Grünzug dem Faulen Graben zugeführt.

Ebenso ist die Schalltechnische Untersuchung der Fa. Müller BBM Nr. 46191/2 vom 11.08.2000 nicht von der Änderung berührt.

Planausschnitt rechtswirksame 1. Änderung -
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"Westlich der Wilhelm-Köhler-Straße"



zu 3. Änderung der Baugrenzen:

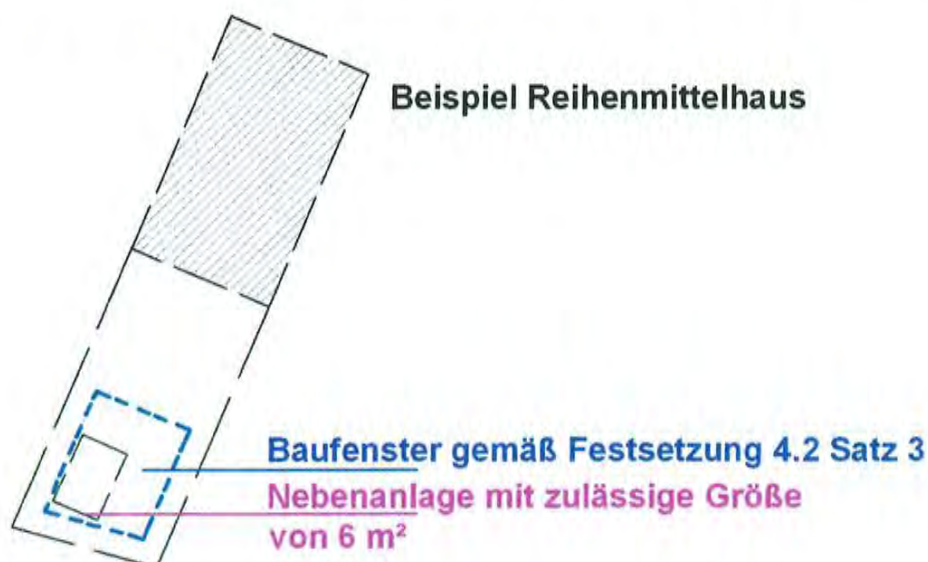
Die Baugrenzen waren durch die oben genannten Änderungen der neuen Situation anzupassen. Insbesondere wird, wie bereits in der rechtswirksamen Fassung festgelegt, auf die Beibehaltung fließender Baugrenzen Wert gelegt.

zu 4. Textliche Änderungen bzw. Anpassungen

4.2 Satz 3

Die unter Nr.4.2 genannten Nebenanlagen im Textteil des Bebauungsplan müssen bei Reihenhäusern und Gartenbereichen der Geschosswohnungsbauten zur traufseitigen Gebäudeflucht der Wohnanlage einen Mindestabstand von 6m und zur Grundstücksgrenze einen Mindestabstand von 1m einhalten.

Der Satz 3 wird ersatzlos gestrichen, da durch diese Festsetzung enge unattraktive Lücken entstehen da die Eigentümer diese Anlagen an die Randbereich der sich ergebenden Baufenster errichten.



6.1.2

Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoff und asbestzementgebundenen Stoffen sowie Spaltklinker sind nicht zulässig.

Der Begriff „asbestzementgebundene Stoffe“ wird ersatzlos gestrichen, da Asbestzementgebundene Baustoffe nicht mehr hergestellt werden.

6.2.1

Hier wird im zweiten Satz der Festsetzung der maximale Dachüberstand von 50cm auf 80cm erhöht, um die Möglichkeit zu eröffnen, dass sich unterschiedliche Bauweisen optisch besser in das Gesamtbild einfügen können.

6.2.2

Bei dieser Festsetzung wird die Dachform auf die Zulässigkeit für Walmdächer ergänzt. Grund hierfür war der bereits mehrfach geäußerte Wunsch nach solchen Bauweisen, wobei im 1. Bauabschnitt hierzu bereits mehrere Befreiungen erteilt wurden.

Da es sich um ein komplettes Neubaugebiet handelt, stehen auch keine städtebaulichen Gründe entgegen.

6.2.3

Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. der Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude einhalten, wenn sie die gleiche Firstrichtung haben. Andernfalls darf die Dachneigung auch geringer sein, mindestens jedoch 12 Grad. Dies gilt ebenso für angebaute Nebengebäude mit Pultdächern.

Diese Festsetzung wurde gestrichen, da durch die Zulässigkeit unterschiedlicher Gebäudetypen innerhalb der fließenden Baugrenzen die momentan rechtskräftige Festsetzung dazu führen würde, dass an der Grenze Garagenbaukörper mit unterschiedlichen Dachneigungen (z.B. 16 Grad und 35 Grad) aneinander gebaut werden müssen.

Um diesen Konflikt auszuräumen wurde dieser Paragraph ersatzlos gestrichen.

Die Bauweise von Grenzgaragen ist unter § 7.3 weiter geregelt.

6.2.5

Die Dacheindeckung hat mit naturfarbenen, roten Ton oder Betondachplatten zu erfolgen.

Dachbegrünungen sind zulässig.

Neufassung:

„Die Dacheindeckung kann in naturroten, roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachplatten erfolgen. Dachbegrünungen sind zulässig.“

Diese Festsetzung wurde neu gefasst, da inzwischen genehmigungsfrei Photovoltaik oder Solnekollektoren auf den Dachflächen errichtet werden können. Zudem wurden im 1. Bauabschnitt bereits mehrere Befreiungen zu dieser Festsetzung erteilt.

2. Änderung „Westlich der Wilhelm-Köhler-Str.“

6.3.1 Abgrabungen

Zur besseren Klarstellung wurden die Begriffe Doppelhäuser und Reihenhäuser durch die Begriffe Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser ersetzt. Somit lautet die Festsetzung wie folgt:

Geländeänderungen zur Belichtung von Kellerräumen sind nur an einer Gebäudeseite und nur bei Einzelhäusern, Doppelhaushälften und Reiheneckhäusern mit den Abmessungen:

7.3 Bauweise der Garagenbauten

Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergelagert werden, sind in Dachform, Neigung und Material einheitlich zu gestalten.

Die Dachneigung der vorgenannten Garagenbaukörper darf 15 – 23 Grad betragen.

Bei dieser Festsetzung wurde der zweite Satz wie folgt geändert:

„Bevorzugt werden Garagentore in Holzbauweise. Bei Ausführung in anderen Materialien sind diese in der Oberflächengestaltung in Holzstruktur auszuführen. Zulässig sind nur matt gestrichene Oberflächen. Grelle Farbtöne sind ausgeschlossen.“

Die textliche Änderung war notwendig da eine Forderung ausschließlich Holztore zu verwenden nicht durchsetzbar ist. Bei Rollsegmenttoren ist eine Holz Ausführung technisch aufwendig. Die heutigen Ausführungen moderner Materialien fügen sich optisch passend an die verwendeten Materialien für Fenster und Haustüren (Kunststoff, Alu) in das Gesamtbild der Hausansichten ein. Um jedoch ein entsprechendes Gesamtbild wahren zu können wurden noch Gestaltungsmerkmale in der Festsetzung verankert.

Durch den Wegfall der Festsetzung 6.2.3 war es notwendig eine Regelung der Dachneigung für die an der Grenze errichteten Garagenbaukörper zu definieren.

2. Änderung „Westlich der Wilhelm-Köhler-Str.“**zu § 9 Immissionsschutz**

Die Schalltechnische Untersuchung der Fa. Müller-BBM vom 11.08.2000 Nr. 46191/2, wurde durch die Schalltechnische Untersuchung vom 05.08.2013 Bericht Nr.: M109834/01 ergänzt und überarbeitet. Die aktuellen Zahlen wurden der 2. Änderung zu Grunde gelegt.

Aus Sicht der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung der Fa. Müller BBM wurde eine Nachberechnung mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Bezüglich der Prognose von Verkehrsmengen über das Jahr 2021 hinaus liegen aktuell keine gesicherten Erkenntnisse vor. Das Handbuch für die Bemessung von Straßen - HBS datiert in seiner letzten Ausgabe vom Jahr 2001 und erstreckt sich über einen Prognosezeitraum von 20 Jahren, also bis zum Jahr 2021. Über diesen Prognosehorizont hinaus liegen derzeit keine abgesicherten Prognosen vor.

Schreibt man die darin enthaltene Verkehrsentwicklung fort, so erhält man die von Müller-BBM im Bericht Nr. M109834/1 vom 05.08.2013 angesetzten Steigerungsraten der Verkehrsmengen von 2010 (Jahr der letzten Zählung) auf 2025 (dieser Bezugszeitraum wurde im o.g. Gutachten zum BPL „Westl. der Wilhelm-Köhler-Straße“ angesetzt), d. h. eine Steigerung des Pkw-Verkehrs um 4% und des Schwerverkehrs um 18%. Die damit errechneten Schallemissionspegel wurden im o. g. Gutachten angewandt.

Zum Vergleich wurde der $L_{m,E}$ auch unter Zugrundelegung der von Ihnen genannten jährlichen Steigerung des Verkehrs um 1,1% sowohl für Pkw und Schwerverkehr berechnet (siehe Anhang).

Die so berechneten Schallemissionspegel liegen für das Jahr 2025 tags um 0,3 dB und nachts um 0,2 dB höher als von uns angesetzt. Bei zusätzlicher Erweiterung des Prognosezeitraums auf das Jahr 2028 ergeben sich mit dem Modell des Bayerischen Wirtschaftsministeriums um tags und nachts um maximal 0,4 dB höhere Pegel.

Ansatz	Prognosehorizont	mt	mn	pt	pn	$L_{m,E}$ Tag	$L_{m,E}$ Nacht	DL, Gutachten /1	
		Kfz/h Tag	Kfz/h Nacht	% Tag	% Nacht	dB(A) Tag	dB(A) Nacht	dB Tag	dB Nacht
MBBM nach HBS2001 entspricht Bericht M109834/1	2025	425	67	3,1	3,7	59,3	51,6	-	-
MBBM nach HBS2001 LRA WM nach ByBMW	2028	429	67	3,1	3,8	59,3	51,7	0,0	0,1
LRA WM nach ByBMW	2025	482	75	2,7	3,3	59,6	51,8	0,3	0,2
LRA WM nach ByBMW	2028	498	78	2,7	3,3	59,7	52,0	0,4	0,4

2. Zu kennzeichnende Fassaden:

Im Schreiben vom 24.10.2014 sind mehrere Fassaden zur Kennzeichnung mit Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung angegeben, für die nach unserer Ansicht und auf der Grundlage der o.g. maximal zu berücksichtigenden Pegelerhöhungen von 0,4 dB bei Erweiterung des Prognosezeitraums auf das Jahr 2028 eine solche Kennzeichnung nicht angezeigt ist, da hier die jeweils gültigen

2. Änderung „Westlich der Wilhelm-Köhler-Str.“

schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können.

Diese Fassaden sind in der nachstehenden Tabelle rot markiert.

Nutzung	Reihe	Haus	Fassade	Überschreitung, dB MIT Markthalle		OHNE Markthalle	
				tags	nachts	tags	nachts
WA	W R4	Haus 1	West	-	1,8	-	2,2
WA	W R3	Haus 1	West	0,1	2,4	0,5	2,8
			Süd	-	-	-	-
WA	W R2	Haus 1	West	0,7	3	1,1	3,4
			Süd	-	-	-	-
			Nord	-	-	-	0,1
WA	W R1	Haus 1 - Teil West	West	1,0	3,3	1,4	3,7
			Süd	-	-	-	0,5
			Nord	-	-	-	0,4
WA	W R1	Haus 1 - Teil Mitte	West	1,0	3,3	1,4	3,7
			Süd	-	-	-	-
			Nord	-	-	-	0,4
WA	W R1	Haus 2 - Teil West	West	-	0,1	-	0,6
MI	W	Haus 1	West	-	-	-	-
WA	O R1	Haus 2	West	-	-	-	0,6
MI	O	Haus 1	West	-	-	-	-
			Süd	1,9	4,1	2,2	4,5
			Ost	-	-	-	-
Markthalle	O		Süd	-	0,2		
			Südwest	-	0,9		
			Südost	-	0,7		

Aufgrund der von der Fa. Müller-BBM durchgeführten Berechnung wurde beschlossen in der Planzeichnung das Planzeichen **▲▲▲▲** Nr. 15.6 PlanNVO bei folgenden Gebäudeseiten zu streichen:

W R3 - Haus 1 – Süd

W R2 - Haus 1 – Süd und Nord

W R1 - Haus 1 – Teil West – Süd und Nord

W R1 - Haus 1 – Teil Mitte – Süd und Nord

Mi – W – Haus 1 – West

MI – O – Haus 1 – West und Ost

Aus diesen Gründen war der Bebauungsplan zu ändern.

Stadt Schongau, 30. Juli 2014

Falk Slyterman van Langeweyde
1. Bürgermeister

