



STADT SCHONGAU

Bebauungsplan

Nr. 60.3

„Westlich der
Wilhelm-Köhler-Straße“

3. Änderung

TEXTTEIL

Schongau, den
Geändert:

15.09.2015
17.11.2015

Städtebaulicher Teil
ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116



Landschaftsplanerischer Teil
LANDSCHAFTSARCHITEKT
CHRISTOPH GOSLICH
Wolfsgasse 20
86911 Dießen - St. Georgen
Tel.: 08807/6956

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

Die Stadt Schongau erlässt aufgrund der §§ 1, 2 Abs. 1 Satz 1, 2a, 3, 4 und der §§ 8, 9 und 10 und des § 13a Baugesetzbuch –BauGB- in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung –BayBO- (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 Bayerische Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) in der Fassung vom 28.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2012 (GVBl. S. 366) folgende 3. Bebauungsplanänderung als Satzung.

SATZUNG

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro Hörner, Weinstraße 7, 86956 Schongau ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integrierter Grünordnungsplanung in der Fassung vom 15.09.2015, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Das Gebiet umfasst die Grundstücke der Gemarkung Schongau mit folgenden Flurnummern:

1208/3, 1230, 1231/4, 591/16, 591/75 und Teilfläche aus 1231, 1231/34, 591/17, 1041/4 und 1149/8

Die Planzeichnung ersetzt für den Geltungsbereich der 3. Änderung die rechtsverbindliche Planzeichnung.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Änderungsgebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 6 Abs.2 Nr. 6, 7 u. 8 und die nach Abs. 3 zulässigen Ausnahmen werden nicht zugelassen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl

Entfällt für die 3. Änderung

3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung den jeweiligen Bereichen unterschiedlicher Nutzung (Nutzungsschablonen 1 – 2) zugeordneten Zahlen der Vollgeschosse sind Höchstgrenzen und dürfen nicht überschritten werden.

3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Wandhöhe der baulichen Anlagen ist im Planteil den festgesetzten Haustypen (Haustyp A – D) zugeordnet und ist zwingend einzuhalten.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF) wird auf 25 cm über Gehweg-Leistenstein der Erschließungsstraße, bezogen auf die Mitte des Baukörpers, festgesetzt.

§ 4

Bauweise

4.1 Bauweise

Im Baugebiet gilt offene und abweichende Bauweise.

Im Bereich der abweichenden Bauweise der Nutzungsschablone 1 werden gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäudelängen über 50 m zugelassen. Zudem darf im Bereich des Gebäudes MI Ost 3 ohne Einhaltung von Abstandsflächen, bis auf eine maximale Länge von 35 m und einer maximalen Wandhöhe von 4,5 m, an die nördliche Grundstücksgrenze gebaut werden.

Die übrigen seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen wie z.B. Gartenlauben oder Holzlegen im Sinne der BauNVO §14 i.V. Art. 63 Abs. 1 Nr.1 BayBO sind unter folgenden Einschränkungen zulässig:

Nebenanlagen wie Gartengerätehäuser und Gewächshäuser sind nur bis zu einer Grundfläche von max. 6m² je Baugrundstück zulässig. Gartengerätehäuser sind nur in Holzbauweise mit Sattel-, Flach- oder Pultdachdach, Dachneigung 0°-23° zulässig.

Bei Mehrfamilienhäusern ist je Gartensondernutzungseinheit eine Nebenanlage bis max. 6,0 m² zulässig.

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen

- 5.1 Keine Änderung des Textteils
- 5.2 Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO anzuwenden.
Ausgenommen hiervon ist der nördliche Bereich des Gebäudes MI Ost 3 (siehe § 4.1)
- 5.3 Keine Änderung des Textteils
- 5.4 Keine Änderung des Textteils

§ 6

Gestaltung der baulichen Anlagen

6.1 Gestaltung der Gebäude:

Keine Änderung des Textteils

6.2 Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten

- 6.2.1 Die Dachneigung im Geltungsbereich wird mit 35 - 38 Grad, mit 12 - 18 Grad, sowie mit 5 – 12 Grad (Pulldächer) festgesetzt. Der Dachüberstand an den Trauf - u. Giebelseiten bei den Steildachhäusern wird mit maximal 80 cm bei den flach geneigten Haustypen mit max. 1,2 m festgesetzt. Wird das überstehende Dach durch Holzstützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen. Der Ortgang ist parallel zum aufsteigenden Mauerwerk zu führen.
- 6.2.2 Bei allen Hauptgebäuden sind nur Satteldächer oder Pulldächer, auf erdgeschossigen Anbauten oder angebauten Nebengebäuden sind auch andere Dachformen zulässig. Erdgeschossige Anbauten, oder Gebäudeteile die sich durch Rücksprünge in den Geschossen (sogenannte Terrassengeschoße) mit Ausnahme von Grenzgebäuden und Grenzgaragen, können auch mit Flachdach ausgeführt werden,
- 6.2.3 Keine Änderung des Textteils
- 6.2.4 Keine Änderung des Textteils
- 6.2.5 Keine Änderung des Textteils

6.2.6 Keine Änderung des Textteils

6.2.7 Keine Änderung des Textteils

6.2.8 Keine Änderung des Textteils

6.3 Gestaltung der Außenanlagen

Keine Änderung des Textteils

§ 7

Stellplätze, Verkehrsflächen

Keine Änderung des Textteils

§ 8

Grünordnerische Festsetzungen

8.1 Pflanzliste Einzelpflanzgebot im öffentlichen Raum:

In Flächen für Stellplätze im öffentlichen Raum ist für jeden fünften Stellplatz ein Laubbaumhochstamm 1. Ordnung entsprechend der Pflanzliste, STU min. 16/18, zu pflanzen.

| | |
|---------------------|---------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg- Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Prunus avium | Wild-Kirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Ulmus glabra | Berg-Ulme |

8.2 Pflanzliste Einzelpflanzgebot im privaten Raum:

Auf privaten Grundstücken ist 300 m² angefangener Grundstücksfläche ein Laubbaumhochstamm entsprechend der Gehölzliste Einzelpflanzgebot im privaten Raum, STU min 14/16, zu pflanzen.

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hain-Buche |
| Crataegus in Arten | |
| Sorbus in Arten | |
| Obstgehölze | Hochstamm STU min 12/14 |

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

8.3 Pflanzliste Flächenpflanzgebot im öffentlichen Raum:

In öffentlichen Grünflächen ist je angefangene 200 m² Vegetationsfläche ein Laubbaumhochstamm, STU min. 14/16, entsprechend der Pflanzliste Flächenpflanzgebot im öffentlichen Raum zu pflanzen.

| | |
|---------------------|---------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg- Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Prunus avium | Wild-Kirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| Ulmus glabra | Berg-Ulme |

8.4 Baumbestand:

Der gekennzeichnete Baumbestand ist zu erhalten. Bei Verlust ist Ersatz zu pflanzen in einer Mindestgröße von STU 30/35.

Bestehende Bäume die erhalten werden, können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

8.5 Pflanzliste Flächenpflanzgebot im privaten Raum:

Entlang des westlichen Hanges ist das Flächenpflanzgebot als 3,0 m bis 10,0 m breiter Saum auszuführen.

Entlang der nördlichen Planungsgebietsgrenze ist auf einer Breite von 3,0 m eine freiwachsende Hecke zu pflanzen.

Die Auswahl der Gehölze hat entsprechend der Pflanzliste für Flächenpflanzgebote im privaten Raum zu erfolgen.

| | |
|---------------------|---------------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg- Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer campestre | Feld- Ahorn |
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Carpinus betulus | Hain-Buche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Fangula alnus | Faulbaum |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Prunus avium | Wild-Kirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Rosa ssp. | Wild-Rosen |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Staphylea punctata | Pimpernuß |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| Ulmus glabra | Berg-Ulme |
| Viburnum lantana | Wolligerschneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner-Schneeball |

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

8.6 Pflanzliste Hecken als Einfriedung:

| | |
|------------------|---------------|
| Acer campestre | Feld- Ahorn |
| Carpinus betulus | Hain-Buche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |

8.7 Bepflanzung TG Grenzwall und Schallschutzwall

Die Grenzwall der TG Zufahrten, Rampeneinhausungen und die Schallschutzwall sind mit schnellwachsenden immergrünen Kletterpflanzen zu begrünen.

§ 9**Immissionsschutz**

Bedingt durch die von der St 2014 ausgehenden Lärmbelastung wird auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchungen der Fa. Müller-BBM vom 11.08.2000 (Bericht Nr. M46 191 / 2), vom 05.08.2013 (Bericht Nr. M109834/01) und vom 29.07.2015 (Bericht Nr. M119465/01) Folgendes festgesetzt:

- 9.1** Innerhalb der im Mischgebiet festgesetzten Fläche für den Einzelhandel MI Ost 3 sind keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen zulässig. Gleiches gilt für das Erdgeschoss des gemischt genutzten Gebäudes im Mischgebiet MI West 3. Hier sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig. Im 1. Obergeschoss des Gebäudes MI West 3 ist alternativ zu den gewerblichen Nutzungen auch die Unterbringung von Hotelzimmern zulässig. Im 2. Obergeschoss sind alternativ Hotelzimmer und Wohnungen zulässig.
- 9.2** An den im Planteil ▲▲▲ gekennzeichneten Gebäudeseiten dürfen keine Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet werden. Ausnahmen hiervon sind zulässig, sofern die Räume
- a) über ein zum Lüften geeignetes Fenster auf einer anderen, nicht gekennzeichneten Gebäudeseite verfügen,
 - b) ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil, Garage) besitzen,
 - c) oder einen verglasten Vorbau erhalten (verglaste Vorbauten sind an der Deckenunterseite absorbierend auszuführen, die offenbaren Fensterflächen müssen entweder über Eck oder gegeneinander versetzt angeordnet werden),
 - d) nur feststehende, d.h. nicht offenbare Fenster besitzen und mittels einer fensterunabhängigen schalldämmenden Lüftungseinrichtung belüftet werden.
- 9.3** Für Wohnräume und Hotelzimmer an der gekennzeichneten Südfassade des Gebäudes MI West 3 muss für die Fassade ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß nach DIN 4109, Tabelle 8, in Höhe von erf. $R_{W, res.} = 35$ dB

nachgewiesen werden. Bei einer gewerblichen Nutzung ist kein Nachweis erforderlich.

§ 10

Sonstiges

Keine Änderung des Textteils

§ 11

Abwasserbeseitigung

Keine Änderung des Textteils

§ 12

Hinweise

Zum Bauantrag bzw. Bauantragsfreistellungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit folgenden Inhalten vorzulegen:

Erschließung mit Materialangaben; Ausmaß und Höhe zulässiger Abgrabungen und Aufschüttungen; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung; Lage und Art der Einfriedungen.

Bei den Eingabeplänen ist durch ein entsprechendes Gutachten die Einhaltung der schalltechnischen Untersuchung der Verkehrs- und Gewerbe Geräusche, Bericht Nr. M119465/01, der Firma Müller-BBM, nachzuweisen.

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



Ausführung Grabenöffnung „Fauler Graben“ im Bereich MI Ost 3 und MI Ost 2
Abbildung ohne Maßstab
Die weiteren Hinweise bleiben unverändert

§ 13

Die nichtgeänderten Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „westlich der Wilhelm – Köhler – Straße“ bleiben rechtswirksam.

§ 14

Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Schongau, den 23. März 2016

Falk Sluyterman van Langeweyde v.L.
1. Bürgermeister

