

Bebauungsplan für das Industriegebiet "Neuländer"

bestehender Bebauungsplan für das Industriegebiet "Äußerer Westen"



Erweiterungsfläche für das Industriegebiet "Neuländer"

Höhe OK FFB
730.30 - 730.60 ü.NN

GI	II
GRZ 0,8	GFZ 1,4
O	FD/PD

Tag 65 db/qm
Nacht 51db/qm

N
M 1:1000

Bebauungsplan für das Industriegebiet "Neuländer"

Das Gebiet umfasst die Grundstücke der Gemarkung Schongau mit folgenden Flurnummern: 1796/5, 1796/2, 1798/2, 1797, 4970/2 Teilfläche, 4970, 4971.
Die Stadt Schongau erläßt aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

I Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 9 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 BauNVO (Betriebswohnungen) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

GI Industriegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

1,4 Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß

Höhe OK FFB 730.00 ü.NN festgesetzte Höhe Oberkante fertiger Fußboden über Normal Null

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O offene Bauweise

Baugrenze (blau)

Baulinie (rot)

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

private Betriebsstraße

Sickermulde in der Straßenverkehrsfläche 1 Meter breit

5. Grünflächen

privates Grün

5.1 Grünordnung

5.1.1 Einzelpflanzgebote

In Grünflächen ist je 500 qm ein Laubbaumhochstamm entsprechend der Pflanzliste Einzelpflanzgebot STU min. 14/16 zu pflanzen. Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

Pflanzliste Einzelpflanzgebote:

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

5.1.2 Flächenpflanzgebote

Entlang der westlichen, südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen sind flächige Strauchpflanzungen auszuführen. Die Auswahl der Gehölze hat entsprechend der Pflanzliste für Flächenpflanzgebote im privaten Raum zu erfolgen.

In Grünflächen ist zusätzlich zu den festgesetzten Baumstandorten je angefangene 500m² Vegetationsfläche ein Laubbaumhochstamm, STU min. 14/16, entsprechend der Pflanzliste Flächenpflanzgebot zu pflanzen. Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

Pflanzliste Flächenpflanzgebot:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
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	Schwarzer Hollunder
Staphylea punctata	Pimpernuss
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

5.1.3 Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

5.2 Das über Dachflächen anfallende Regenwasser ist über Rigolen zu versickern. Das über befestigte Flächen anfallende Regenwasser ist über belebte Bodenschichten in Mulden zu versickern.

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Verbindliche Maße in Metern, hier z.B. 10,0 m

Hangfläche

20-kV-Kabelleitung

7. Gestalterische Festsetzungen

PD Pultdach 7 - 22 Grad

FD Flachdach 0 - 5 Grad

7.1 Im Geltungsbereich sind Flachdächer und Pultdächer zulässig. Pultdächer werden mit einer Dachneigung von 7 - 22 Grad festgesetzt. Die max. Wandhöhe (gemessen von Oberkante FFB bis Schnittpunkt OK-Dachhaut) wird auf 7,50m, die maximale Firsthöhe auf 9,0m festgesetzt. Die Flachdächer werden mit einer Dachneigung von 0-5 Grad festgesetzt. Die Wandhöhe darf maximal 9,0 m betragen. Technisch bedingte Aufbauten, wie z.B.: Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, ect dürfen die Wandhöhe bis zu 3,0m überschreiten.

7.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nicht zulässig.

7.3 Die Dacheindeckung hat mit blendfreiem Material zu erfolgen. Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleieindeckungen der Dächer sind unzulässig. Dachbegrünungen sind zulässig

7.4 Für die zu errichtenden Gebäude wird festgesetzt, dass für Außenwandflächen Putz mit hellem Anstrich und naturfarbig behandeltes Holz zu verwenden ist. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff und asbestzementgebundenen Stoffen sind nicht zulässig. Farbige, in hellen Farbtönen eloxierte Metallwände sind zulässig. Bei Fassadenlängen ab 16m sind diese zu gliedern (farblich, Versprung, Fensterbänder, ect.). Fassadenbegrünungen sind zulässig und wünschenswert.

7.5 Sonnenkollektoren sind in die bauliche Anlage zusammenhängend zu integrieren.

7.6 Vor Garagen, Hof- und Betriebszufahrten sowie Toranlagen ist ein 5,0m tiefer Stauraum (bei LKW-Betrieb 8,0m) zur Straße einzuhalten. Dieser darf nicht eingezäunt werden.

7.7 Die notwendige Anzahl von Stellplätzen bemißt sich nach der jeweils gültigen Fassung der Stellplatzrichtlinien der Stadt Schongau.

7.8 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Stellplatzflächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen, sind als befestigte Vegetationsflächen (Oko-Stein, wassergebundener Kiessand, Schotterrasen, Rasengittersteine, etc.) anzulegen.

7.9 Als Einfriedung der Baugrundstücke sind Metallzäune bis max. 2,0m Höhe zulässig. Diese sind zu hintergrünen.

7.10 Die Abstandsflächenregelungen der BayBO sind einzuhalten.

7.11 Vordächer und nicht allseitig umschlossene Verbindungsbauten bis max. 15,0 m Breite können ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Stadt Schongau durch das Landratsamt genehmigt werden.

8. Immissionsschutz

Tag 65 db/qm
Nacht 51db/qm maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte A-bewertete Schalleistung tags oder nachts den im Plan eingetragenen Vegetationsflächen (Oko-Stein, wassergebundenen Kiessand, Schotterrasen, Rasengittersteine, etc.) überschreitet (§ 1 Abs.4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO).

II Hinweise

302 Flurstücknummer

bestehende Grundstücksgrenze

aufzulösende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Gebäudesituierung

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

Es wird darauf hingewiesen, daß von den westlich bzw südlich des Baugebietes liegenden landwirtschaftlichen Flächen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) ausgehen können.

Auf die schalltechnische Voruntersuchung der Fa. Müller BBM vom 29.05.2002 Nr.: 53 012/1 wird hingewiesen.

Bei auftretenden Untergrungsverunreinigungen ist das Landratsamt Weilheim - Schongau zu informieren.

Die Einhaltung der festgesetzten Schallpegelwerte ist mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung durch ein Schallschutzgutachten nachzuweisen.

Es ist sicherzustellen, daß sich im Sickerraum der Rigole keine Bodenverunreinigung befindet.

Verfahrensvermerke Bebauungsplan "Neuländer" AZ: 610-5-64

1. Aufstellungsbeschluss	am 09.07.2002
2. Ortsübliche Bekanntmachung	am 03.09.2002
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 3 Abs. 1 BauGB	vom 11.09.2002 bis 11.10.2002
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss	vom 19.11.2002
5. Bekanntmachung der Auslegung durch Niederlegung	am 24.01.03
6. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben	vom 23.01.03
7. Öffentliche Auslegung in der Zeit	vom 03.02.03 bis 03.03.03
8. Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	am 25.03.03

Schongau, den 22. MAR. 2004

STADT SCHONGAU
Dr. Friedrich Zeller
1. Bürgermeister

9. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch Niederlegung am 24. MAR. 2004
An diesem Tag wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich (§ 10 Baugesetzbuch)

Anfechtungsfristen:
Eine Verletzung von Verfahrens- und 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 (§215 BauGB)

Schongau, den 22. APR. 2004

STADT SCHONGAU
Dr. Friedrich Zeller
1. Bürgermeister

Planerfüller

ARCHITECTURBÜRO
HÖRNER

Grünplanung

FENSBERG UND JENZEL
Inn- und Außenarchitektur
82131 München