



STADT SCHONGAU

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 64

2. ÄNDERUNG INDUSTRIEGEBIET „NEULÄNDER“

Textteil

Schongau, den
Geändert:
Endfassung:

04.07.2017
12.09.2017
05.12.2017

Städtebaulicher Teil

ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER
Architektur + Städteplanung
Weinstraße
86956 Schongau
Tel.: 08861/200176
Fax: 08861/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
EGER & PARTNER BDLA

Austraße 35
86153 Augsburg
Tel.: 0821/259294-0
Fax: 0821/259254-12
mail: eger@egerpartner.de

Die Stadt Schongau erlässt aufgrund der §§ 1, 2 Abs. 1 Satz 1, 2a, 3, 4 und der §§ 8, 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), 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 2. Bebauungsplanänderung als Satzung.

SATZUNG

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Das Änderungsgebiet umfasst die Grundstücke der Gemarkung Schongau mit folgenden Flurstücks Nummern:
1797, 1797/1 4970/2 Teilfläche (Feldweg), 3719/44 Teilfläche (B 17), 4969 Teilfläche und 4967/2 Teilfläche

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Die Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nicht auf die GRZ anrechenbar.

Bei der Ermittlung der GRZ ist die Flächensumme aller Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches heranzuziehen.

Notwendige Fluchttreppen und deren Einhausungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die festgesetzten Wandhöhen dürfen für Technische Aufbauten um maximal 6,0 m überschritten werden.

§ 4

Immissionsschutz

"Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} ohne Zusatzkontingente nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

*Tabelle 1. Emissionskontingente $L_{EK, Tag}$ und $L_{EK, Nacht}$ in dB(A) für das Plangebiet **Bebauungsplan Industriegebiet „Neuländer“ 2. Änderung der Stadt Schongau** (Flächen innerhalb der Grundstücksgrenzen; ohne Flur Nrn. 4971 (landwirtschaftliche Nutzfläche) und 4968/5 (Erweiterungsfläche B 17)).*

Teilfläche/Fl.-Nr.	Fläche <i>S</i> in m ²	Emissionskontingent in dB(A)	
		$L_{EK, Tag}$	$L_{EK, Nacht}$
2. Änderung GI Neu- länder Flur-Nrn. 1797, 1797/1, 4969 und 4970/2	90.010	63	49

Zusatzkontingente z. B. in westliche Richtung auf das Gewerbegebiet „Zeller Wiesen“ werden nicht vergeben; ein Nachweis auf die Immissionsorte in dessen Bereich hat mit den oben genannten Emissionskontingenten zu erfolgen.

Vor schutzbedürftigen Räumen auf direkt angrenzenden Nachbargrundstücke im Umgriff des GI „Äußerer Westen“ sowie auf geplanten Teilflächen im verbleibenden Umgriff des Vorentwurfs zum Rahmenplan „Äußerer Westen“ müssen die zulässigen Immissionsrichtwerte um mindestens 3 dB unterschritten werden.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (6):

$$L_{r,j} \leq 10 \lg \sum_i 10^{0,1(L_{EK,i} - \Delta L_{i,j})} \text{ dB.}$$

Dabei erfolgt die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (**Summation**).

Sind einer Anlage nur Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilfläche allein zu führen, das heißt, es erfolgt eine Betrachtung der zulässigen Immissionskontingente allein auf Basis der zur Anlage gehörigen Teilfläche.

Ein Vorhaben ist auch dann schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (**Relevanzgrenze**).

Lkw-Anlieferungen in der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr im Freien sind nicht zulässig. Dazu ist das Betriebsgelände entsprechend zu verschließen und/oder eine Zufahrt von Lkw erst nach 06:00 Uhr mit anschließender Entladung zulässig.

Ausnahmen davon sind nur zulässig, wenn im Rahmen des schalltechnischen Nachweises deren Verträglichkeit mit den zulässigen Immissionskontingenten nachgewiesen wird.

Ein Nachweis ist vom Antragsteller im Rahmen eines baurechtlichen bzw. immissionsschutzrechtlichen Bau- bzw. Erweiterungsantrages seines Betriebs zu erbringen. Dabei ist dieser für den gesamten Betrieb bzw. Betriebsflächen einschließlich der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes im Umgriff des Plangebietes darin befindlichen Betriebsteile und -flächen inkl. der darauf erfolgenden Kfz-Verkehre.

§ 5

Grünordnung

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind von Stellplätzen und baulichen Anlagen freizuhalten.

Die Flächen dienen der Eingrünung der gewerblichen Bauflächen und sind entsprechend dieser Zielsetzung anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Dazu ist parallel zur Bundesstraße B 17 eine lineare, heckenartige Gehölzstruktur zu entwickeln, soweit die erforderlichen Feuerwehrezufahrten dies zulassen. Ist eine Heckenpflanzung aus funktionalen oder Platzgründen nicht möglich, erfolgt eine Pflanzung von Einzelbäumen.

Parallel zur Erschließungsstraße sowie im nördlichen Randbereich des Geltungsbereiches erfolgt die Pflanzung von Einzelbäumen.

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze aus geeigneten Herkünften zu verwenden.

Die zu pflanzenden Laubbäume müssen 1. oder 2. Wuchsordnung entsprechen. Die Pflanzung muss das in der Planzeichnung vorgegebene Gestaltungsprinzip umsetzen. Der Standort der Einzelbäume kann bei Bedarf angemessen verschoben werden.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Solitär, 3xv., STU 16 - 18 cm Heister, Solitär, 2xv., H 150 - 250 cm

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten, zu bepflanzen und im Sinne einer Werkseingrünung dauerhaft zu pflegen.

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfähigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode (01.03. - 15.05. bzw. 01.10. - 30.11.) durchzuführen. Bei Abgang festgesetzter Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze, in der jeweils festgesetzten Mindestqualität, zu ersetzen.

Befestigte Flächen

Oberirdische Stellplätze und Feuerwehrumfahrten sind wasserdurchlässig auszuführen.

Vor Baubeginn ist der Oberboden abzuschleppen und an geeigneten Stellen normgerecht bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern, zu begrünen und danach wieder anzudecken bzw. wieder zu verwenden.

Dem Eingriff durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes (hier Vergrößerung des Industriegebietes) werden 10.970 m² Ausgleichsflächen mit den zugehörigen Maßnahmen auf Teilflächen der Fl.-Nr. 6563/1, 6656, 6657 und 6564, Gemarkung Peiting (siehe Anlage 1 des Umweltberichtes) zu 100 % zugeordnet.

Die mit Erhaltungsfestsetzungen gekennzeichneten Gehölze sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Es sind geeignete Maßnahmen zu treffen, die den Bestand und die ökologische Funktion dieser Gehölze sichern. Sollten die Gehölze dennoch abgängig sein, dann sind diese je abgängigem Baum durch zwei gleichartige Gehölze (Quercus robur) in der Mindestqualität Solitär, 3xv., STU 20 - 25 cm zu ersetzen.

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes Industriegebiet „Neuländer“ bleiben rechtswirksam.

§ 6

HINWEISE

6.1 Baumschutz

Auf die DIN 18 920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie auf die Vorgaben der RAS-LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

6.2 Grenzabstand

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB hingewiesen.

6.3 Artenschutz

Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln nämlich in der Zeit vom 01.10.- 28.02. vorgenommen werden. Andernfalls ist sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

Vor Rodung von Gehölzbeständen bzw. Einzelbäumen sind diese nochmals auf fledermausrelevante Habitatstrukturen zu kontrollieren. Ggf. sind bei Auffinden geeigneter Habitatstrukturen diese auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse durch eine qualifizierte Fachkraft zu überprüfen. Bei Vorfinden einer aktuellen Nutzung dieser Strukturen durch Fledermäuse ist das weitere Vorgehen in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

6.4 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Auf die Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Schongau (Wasserabgabesatzung - WAS) und Satzung über die öffentlichen Entwässerungsanlagen der Stadt Schongau (Entwässerungssatzung - EWS) wird hingewiesen.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erfüllt sind und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN

<http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>

<<http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.%20htm>>) empfohlen.

6.5 Einfriedungen

Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Kleinsäuger), sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

6.6 Bodendenkmalpflegerische Belange

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

6.7 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Stadt Schongau, den 07. Dez. 2017

Falk Sluyterman van Langeweyde
Bürgermeister

