

Original



STADT SCHONGAU

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 69.1

„Ulmenweg II“

1. Änderung

TEXTTEIL

Schongau, den
Geändert

15.01.08
11.03.08

Planung



ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER
BAUERNGASSE 27
86956SCHONGAU

Die Stadt Schongau, Landkreis Weilheim-Schongau, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9, und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I S. 137), neugefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), der Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 und Art. 91 Abs. 3, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) BayRS 21132-1-I und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) BayRS-2020-1-1-I folgende Bebauungsplanänderung als Satzung.

SATZUNG

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro Hörner, Bauerngasse 27, 86956 Schongau ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integrierter Grünordnungsplanung in der Fassung vom 15.01.2008, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Das Gebiet umfasst die Grundstücke der Gemarkung Schongau mit folgenden Flurnummern: 851, 826/43, 826/42, 828/1, 336/2

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden nicht zugelassen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl ist als Höchstgrenze festgesetzt.

Bei Reihenmittelhäusern wird eine GRZ, in Abweichung zu der in der Nutzungsschablone festgesetzten Zahl, mit 0,5 festgesetzt, wobei die zulässige GRZ von 0,35 für das Gesamtgrundstück nicht überschritten werden darf.

Dies gilt bei der Nutzungsschablone mit der Ordnungsziffer 1

1. Änderung „Ulmenweg II“

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Geschößflächenzahl ist als Höchstgrenze festgesetzt.

Bei Reihemittelhäusern wird eine GFZ, in Abweichung zu der in der Nutzungsschablone festgesetzten Zahl, mit 1,0 festgesetzt, wobei die zulässige GFZ von 0,65 für das Gesamtgrundstück nicht überschritten werden darf.

Dies gilt bei der Nutzungsschablone mit der Ordnungsziffer 1

3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung den jeweiligen Bereichen zugeordneten Zahlen der Vollgeschosse sind Höchstgrenzen und dürfen nicht überschritten werden.

3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Oberkante Fertigfußboden EG darf maximal 20 cm, gemessen in Gebäudemitte der Zugangsseite, über der Leistensteinhöhe der öffentlichen Strasse liegen.

3.4 Zulässige Anzahl der Wohneinheiten

Je Einzel-, - u. Doppelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Bei Reihenhäusern ist nur eine Wohneinheit zulässig

3.5 Zulässige Überschreitung der Nebenanlagen

Gemäß § 19 Abs. 4 Nr.3 Satz 3 BauNVO wird die zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, Garagen und Zuwegungen auf 65% im Bereich der Nutzungsschablone 1, 2 und 5 festgesetzt.

§ 4**Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen****4.1 Bauweise**

Im Baugebiet gilt offene Bauweise

4.2 Baugrenzenüberschreitung

Eine Überschreitung der Baugrenzen kann in folgenden Fällen zugelassen werden:

- Für Wintergärten zum Garten hin bis max. 1,5 m und maximal 25 m² Grundfläche. Die Abstandsflächenvorschriften der BayBO bleiben hiervon unberührt.
- Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen der BayBO, in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.

§ 5

Verkehrsflächen

- 5.1** Im Bereich der Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Fahrbahnoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,8 m überragen.

Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigenfreie Bauten oder Stellplätze errichtet oder Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Hochstämme mit Astansatz über 2,50m innerhalb der Sichtfelder werden zugelassen, sofern ein ausreichender Durchblick gewährleistet ist.

§ 6

Gestaltung der baulichen Anlagen

6.1 Gestaltung der Gebäude:

- 6.1.1** Als Grundform der Baukörper ist ein Rechteck zu wählen, dessen Traufseite mindestens ein Fünftel länger als die Giebelseite ist. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen gilt der Gesamtbaukörper. Bei allen Baukörpern muß der First über die Längsrichtung verlaufen.

- 6.1.2** Doppelhaushälften und Hausgruppen sind mit gleicher Dachneigung, Höhe und Dachüberstand zusammenzubauen

- 6.1.2** Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoff und asbestzementgebundenen Stoffen, sowie Spaltklinkern sind unzulässig.

6.2 Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten

- 6.2.1** Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben dürfen eine maximale Breite von 1,5 m nicht überschreiten. Bei allen Haustypen, darf die Summe der Breiten dieser Gauben maximal 40% der davorliegenden Traulänge betragen. Der Abstand der Gauben zueinander muss mindestens 0,80 m betragen. Bei außenwandbündigen Dachaufbauten ist eine maximale Breite von 3,5 m zulässig, sowie eine maximale Kniestockhöhe von 2,2m. Die Firsthöhe dieser Dachaufbauten muss mindesten 0,50m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

- 6.2.2** Bei Einzel- oder Doppelhäusern ist je Hausseite, ab 9,0 m Trauflänge, eine Wiederkehr zulässig. Die Basis der Wiederkehr darf maximal 50% der gesamten Hauslänge betragen. Die Firsthöhe muss mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Die Wiederkehr muss mindestens 1,0 m über die Gebäudeflucht hinausragen.
- 6.2.3** Bei allen Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Die Dacheindeckung hat mit naturroten Dachplatten zu erfolgen. Auf erdgeschossigen Anbauten sind auch Dachbegrünungen zulässig. Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf 2,5 m² Glasfläche je Dachseite beschränkt, ausgenommen hiervon sind Wintergartenverglasungen.
- 6.2.4** Auf untergeordneten erdgeschossigen Anbauten (außer Garagen), oder angebauten Nebengebäuden sind auch Pultdächer zulässig. Diese dürfen auch mit anderen ortstypischen Materialien eingedeckt werden.
- 6.2.5** Erdgeschossige Anbauten mit Ausnahme von Grenzgebäuden und Grenzgaragen können auch mit Flachdach ausgeführt werden. Die Attika ist dann als pultdachartige Umwehrgang auszuführen. Gleiches gilt für Verbindungsbauten (sog. "Gelenkbaukörper") zwischen Garage und Hauptgebäude.
- 6.2.6** Sonnenkollektoren sind in die baulichen Anlagen zu integrieren.

6.3 Gestaltung der Außenanlagen

6.3.1 Abgrabungen

Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen sind nur an einer Gebäudeseite mit den Abmessungen:

Länge 3,0m

Breite 2,5m

Tiefe 1,8m

zulässig.

6.3.2 Park- und Stellplätze

Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, sind die Garagenzufahrten, Hauszugänge, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengitter, oä) auszuführen.

6.3.3 Einfriedung

Als Einfriedung der Baugrundstücke sind sockellose max. 1,2 m hohe Holz- oder Metallzäune zulässig. Maschendrahtzäune sind nur als Zwischenzäune zulässig. Die für die Stromversorgung erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen.

§ 7

Stellplätze, Verkehrsflächen

7.1 Anzahl der Stellplätze

Die notwendige Anzahl der Stellplätze bemisst sich auf Grundlage der jeweils gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau.

7.2 Stauraum

Vor den Garagen ist ein mindestens 5m tiefer Stauraum einzuhalten, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.

7.3 Bauweise der Garagenbauten

Garagen und Nebengebäude, 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 18 Grad.

Garagen die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind in Dachform, Neigung und Material mit durchgehender Trauflinie einheitlich zu gestalten. Garagentore sind aus gleichen Materialien auszuführen.

7.6 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

7.7 Stellplätze für Wohnwagen

Stellplätze für Wohnwagen und Boote, sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Brennstoffe im Freien sind unzulässig.

§ 8

Grünordnerische Festsetzungen

8.1 Pflanzgebot:

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- und Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Innerhalb dieser Frist sind pro 250 m² Grundstücksfläche min. ein Baum und je 50 m² Grundstücksfläche ein Strauch gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

8.2 Pflanzliste Einzelpflanzgebot:

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

8.4 Pflanzliste Sträucher:

Acer campestre	Feld- Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Fangula alnus	Pfaffenhütchen
Fangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus avium	Wild-Kirsche
Rosa ssp.	Wild-Rosen
Sambucus nigra	Hollunder
Staphylea punctata	Pimpernuß
Tilia cordata	Winter-Linde
Viburnum lantana	Wolliger-Schneeball

§ 10

Sonstiges

10.1

Für den Bereich der Überschneidung der Bebauungspläne Ulmenweg I und Ulmenweg II im Nordwesten (ehem. Fl. Nr.: 826/42 u. 826/43) des Geltungsgebietes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Ulmenweg I aufgehoben.

10.2

Es handelt sich um eine redaktionelle Neubekanntmachung des bisherigen Bebauungsplanes unter Einarbeitung der 1. vereinfachten Änderung.

§ 11

Abwasserbeseitigung

11.1 Oberflächenwasser

Niederschlagswasser soll gemäß §14(2) der Entwässerungssatzung der Stadt Schongau nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser ist deshalb vom Schmutzwasser getrennt zu fassen und innerhalb des Grundstückes zu versickern.

Sollte die Leistungsfähigkeit des Sickerraumes nicht ausreichen(ungeeigneter Boden od. zu hoher Grundwasserstand), kann eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal bei den Stadtwerken beantragt werden. Ein entsprechender Nachweis über die Bodenverhältnisse ist vorzulegen.

§ 12

Hinweise

Die anfallenden Abwasser sind der Kanalisation zuzuführen.

Auf die möglichen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können wird hingewiesen.

Bei Unterkellerung sind geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwasser zu treffen.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

Bei Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die Regeln der Technik, insbesondere Arbeitsblatt ATV-DVWK-A138 und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NMFreiV) zu beachten.

Auf das Geotechnische Gutachten des Dr. Ing. Georg Ulrich wird hingewiesen.

Es wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG. hingewiesen

§ 13

Inkrafttreten

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

Schongau, den 07.04.2008

Dr. Friedrich Zeller
1. Bürgermeister

