



STADT SCHONGAU

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. 77

„Ehemaliges Umspannwerk“

TEXTTEIL

Schongau, den
Geändert

17.03.2015
16.06.2015

Städtebaulicher Teil
ARCHITEKTURBÜRO HÖRNER
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
Fax: 08861/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil
LANDSCHAFTSARCHITEKT
Christoph Goslich
Wolfsgasse 20
86911 Dießen
Tel.: 08807/6956
Fax: 08807/1473
mail: goslich@web.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 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) den folgenden **Bebauungsplan Nr. 77 "ehemaliges Umspannwerk"** 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 17.03.2015, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

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

1600, 1600/3, 1595/1, 1596/2, 1597/1, 1597/2 und Teilflächen aus 1588 und 1596

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO und als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e) gemäß § 8 BauNVO, festgesetzt.

Im Gewerbegebiet werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht zugelassen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2-3 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht zugelassen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl ist im Bereich der Nutzungsschablone 1 als Höchstgrenze festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahlen in der Nutzungsschablonen 2 darf gem. § 19 Abs. 4, für die in Satz 1 genannten Anlagen, um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die in der Bebauungsplanzeichnung (Nutzungsschablone 1 und 2) eingetragene Geschossflächenzahl ist als Höchstgrenze festgesetzt.

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

3.3.1 Die maximale Wandhöhe der baulichen Anlagen wird von Oberkante des fertigen Fußbodens (OK FFB) bis zum Schnittpunkt mit der Oberkante der Dachhaut (bei Flachdächern mit Oberkante der Attika) gemessen.

Betriebsbedingte Überschreitungen für Kamine, Ablufteinhausungen etc. können zugelassen werden.

3.3.2 Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens (OK FFB) wird durch eine Höhenangabe über NN (normal Null) festgesetzt.

3.3.3 Siloanlagen sind bis zu einer maximalen Höhe von 25,0 m zulässig. Diese Höhe wird ab der Oberkante des natürlichen Geländes gemessen.

§ 4

Bauweise

4.1 Bauweise

Im eingeschränkten Gewerbegebiet im Bereich der Nutzungsschablone 2 gilt offene (o) Bauweise, im Gewerbegebiet (Nutzungsschablone 1) abweichende (a) Bauweise.

Im Bereich der abweichenden Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist bei diesen Gebäuden ein seitlicher Grenzabstand gemäß Art. 6 BayBo einzuhalten.

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen

- 5.1** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 5.2** Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 der BayBo sind nur in den Bereichen mit offener Bauweise (Nutzungsschablone 2) in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden..
- 5.3** Die Flächen für Stellplatzanlagen, Garagen und betriebsnotwendige Lagerflächen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.4** Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO nicht zulässig.

§ 6

Gestaltung der baulichen Anlagen

6.1 Gestaltung der Gebäude

Fassadenverkleidungen aus Kunststoff und Spaltklinker sind nicht zulässig.
Die Oberflächengestaltung hat in blendfreiem Material zu erfolgen.

6.2 Gestaltung der Dächer

- 6.2.1** Folgende Dachformen im Geltungsbereich des Gewerbegebiets sind zulässig:

PD = Pultdach zwischen Dachneigung 5° und 12°
FD = Flachdach zwischen Dachneigung 0° und 5°
SD = Satteldach zwischen 5° und 22° Grad

- 6.2.2** Folgende Dachformen im Geltungsbereich des eingeschränkten Gewerbegebiets sind zulässig:

FD = Flachdach zwischen Dachneigung 0° und 5°
SD = Satteldach zwischen 5° und 22° Grad

- 6.2.3** Bei Pultdächern ist im Bereich der Nutzungsschablone ① eine maximale Firsthöhe von 12,0 m zulässig.
- 6.2.4** Die Dacheindeckung kann in naturroten, roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachplatten, sowie in blendfreier eloxierter Blecheindeckung erfolgen. Dachbegrünungen sind zulässig.

6.3 Gestaltung der Außenanlagen, Stellplätze und Verkehrsflächen

6.3.2 Park- und Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Park- und Stellplätze sind mit ungebundener bzw. wassergebundener Decke sowie mit Pflastersteinen mit mind. 2 cm breiter Grasfuge auszuführen.

Zufahrten können in asphaltierter Form ausgeführt werden.

.

6.3.3 Einfriedung / Nebenanlagen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Sie sind als Metall- oder Holzzäune auszubilden und mit standortheimischen Gehölzen gemäß § 7.1.11 der Satzung zu hinterpflanzen. Heckenpflanzungen sind ebenfalls zugelassen.

Im Ge/e sind ostseitig nur Zäune mit einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

6.3.4 Anzahl der Stellplätze

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

6.3.5 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen

§ 7

Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Private Grünflächen

- 7.1.1 Im Bereich der Nutzungsschablone 1 (Gewerbegebiet) ist je 800 m² angefangener Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.
Im Bereich der Nutzungsschablone 2 (GE/e) ist je 400 m² angefangener Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.
Die zu pflanzenden Gehölze haben folgende Anforderungen zu erfüllen:
Mindestpflanzgröße: Bäume I. Wuchsklasse: Stammumfang 18-20 cm
Bäume II. Wuchsklasse: Stammumfang 16-18 cm
- 7.1.2 Der Standort der festgesetzten Bäume kann verändert werden, wenn dies ein detaillierter Plan erforderlich macht. Die Anzahl der Bäume darf nicht unterschritten werden. Evtl. wegfallende Bäume müssen an anderer Stelle auf demselben Grundstück gepflanzt werden.
- 7.1.3 Bestehende Bäume, die erhalten werden, können auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
- 7.1.4 Bäume, die nicht anwachsen, eingehen oder unzulässig entfernt werden, sind durch dieselben Arten, Qualitäts- und Größenanforderungen, wie im Plan dargestellt, zu ersetzen. Ausnahmegenehmigungen kann nur die Stadt Schongau erteilen.
- 7.1.5 Die im Plan dargestellten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Ausnahmegenehmigungen auf Beseitigung kann nur die Stadt Schongau erteilen. Bei Zuwiderhandlungen kann die Stadt Schongau die Ersatzpflanzung auf Kosten des Grundeigentümers durchführen lassen.
- 7.1.6 Geschnittene Hecken, Koniferenhecken (z.B. Thuja, Scheinzypresse, Fichte) sowie Bambushecken sind unzulässig.
- 7.1.7 Zeitpunkt der Pflanzung
Die geforderte Mindestpflanzung muss spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude fertig gestellt sein.
- 7.1.8 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/e) sind die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Bäume locker zu verteilen.
- 7.1.9 Es sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche als bodenschlüssige Grünfläche zu gestalten. Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind auf den 20 %-Anteil bodenschlüssiger Grünfläche anrechenbar.
Die privaten Grünflächen können durch Zufahrten unterbrochen werden.

7.1.10 Ansaaten

Die nicht befestigten oder mit Gehölzen bepflanzten Flächen des Plangebietes, einschließlich der Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung (Entwässerungssammelmulden und Versickerungsbecken) sind mit einer standortgerechten artenreichen Wiesenmischung anzusäen.

7.1.11 Artenliste

Für die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Bäume sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung:

| | |
|---------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Populus tremula | Aspe |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Bäume 2. Ordnung:

| | |
|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Alnus glutinosa | Grau-Erle |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Wild-Kirsche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |

Bei Gehölzpflanzungen im Norden im Übergang zur freien Landschaft ist autochthones Pflanzgut (Herkunftsregion 9) zu verwenden.

7.1.12 Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

An Pflanzstandorten für Bäume muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,0 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben.

An Standorten mit begrenztem Durchwurzelungsbereich bzw. erhöhten Belastungen sind Bäume in Substrat zu pflanzen (mind. 10 m³ pro Baum). Hierbei ist entlang der Straßen strukturstabiles Vegetationssubstrat und im Bereich der Stellplätze Unterbausubstrat zu verwenden.

7.2 Ökologische Ausgleichsflächen

7.2.1 Zur Kompensation der Eingriffe aus diesem Bebauungsplan sind ökologische Ausgleichsflächen in der Größe vom 22.622 m² nachzuweisen (s. Umweltbericht).

7.2.2 Die in der Planzeichnung dargestellten Magerrasen sind so zu gestalten, dass sich eine Kalkmagerrasengesellschaft entwickeln kann. Der Oberboden und die Rotlage sind vollständig abzutragen. Anschließend ist die Vegetation durch eine Impfung mit Magerrasenschnittgut einzubringen.

Das Schnittgut ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuwählen. Alternativ können die Flächen mit einer Kalkmagerrasenmischung angesät werden.

Die anzulegenden Magerrasenflächen dürfen nicht gedüngt werden und sind 1 bis 2 mal pro Jahr zu mähen.

§ 8

Immissionsschutz

8.1 Zulässig sind Vorhaben auf den Teilflächen TF 1 bis TF 3, deren Geräusche die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (06:00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

| Teilfläche | Kontingentfläche m ² | $L_{EK, tagsüber}$ dB(A) | $L_{EK, nachts}$ dB(A) |
|------------|------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| TF 1 | ≈ 43.760 | 57 | 42 |
| TF 2 | ≈ 1.720 | 52 | 37 |
| TF 3 | ≈ 1.550 | 52 | 37 |

8.2 Für den im Planteil zum Bebauungsplan definierten bzw. dargestellten Richtungssektor A mit den für den Bezugspunkt BP angegebenen Gauß-Krüger-Koordinaten R (Rechtswert) = 4416302; H (Hochwert) = 5297377) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} gemäß Pkt. 8.1 um folgende Zusatzkontingente:

| Teilfläche | Richtungssektor | Zusatzkontingente | |
|------------|-------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| | | $L_{EK, Zus, tagsüber}$ dB(A) | $L_{EK, Zus, nachts}$ dB(A) |
| TF 1 | A (205° bis 350°) | + 3 | + 3 |
| TF 2 | | + 5 | + 5 |
| TF 3 | | | |

* Die Angabe der Winkel erfolgt dabei in Anlehnung an die übliche Praxis in der Geodäsie (Vermessungswesen), d.h. analog zum Uhrzeigersinn - positiv rechtsdrehend. Als 0°-Achse wird die Nordrichtung definiert.

8.3 Die Prüfung der Einhaltung der genannten Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Die hierfür maßgeblichen Immissionsorte sind der schalltechnischen Untersuchung (15009_gu01_v1) der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik vom 10.03.2015 zu entnehmen.

- 8.4** Die Umgriffe der Teilflächen TF 1 bis TF 3 sind dem Planteil des Bebauungsplanes oder dem Lageplan 04 der Anlage zur schalltechnischen Untersuchung (15009_gu01_v1) der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik vom 10.03.2015 zu entnehmen.
- 8.5** Ein Vorhaben ist auch dann schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel den gebietsspezifischen Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).
- 8.6** Weiterhin sind sämtliche lärm erzeugende Anlagen, wie z.B. die Rührwerke mit Antriebsmotor, entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen und zu warten.
- 8.7** Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (TF 2 und TF 3) sind nur Betriebe zulässig, die weder organische Lösemittel noch geruchsintensive Abgase emittieren.

§ 9

Sonstiges

9.1 Bauantrag

Den Bauanträgen ist ein Höhenplan beizufügen, der die Höhenlage der Gebäude im Gelände mittels eines Höhenrasters nachweist.

Da durch die Errichtung der Entwässerungsanlagen keine Beeinträchtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungen erfolgen darf, ist die Entwässerungsplanung mit der Freiflächengestaltung abzustimmen.

9.2 Bebauung im Bereich der 110 kV-Leitung

Bei Bebauung im Bereich der 110 kV-Leitung sind die Auflagen der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) zu beachten bzw. die entsprechenden Genehmigungen einzuholen. Bei Vorlage der Eingabepläne ist die Genehmigung der LEW Verteilnetz GmbH beizufügen.

9.3 Überschneidungsbereich anderer Bebauungspläne

Der Überschneidungsbereich des Bebauungsplanes "ehemaliges Umspannwerk" mit den Bebauungsplänen "Schongau West II" sowie "Zwischen Altenstädter Straße und Marktoberdorfer Straße" wird in den Überschneidungsbereichen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "ehemaliges Umspannwerk" ersetzt."

§ 10

Hinweise

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 und 2 DSchG unterliegen.

Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind zu dulden.

Zum Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung oder Antrag auf Vorbescheid ist eine schalltechnische Untersuchung eines Sachverständigen i.S. § 26 BImSchG vorzulegen, die die Einhaltung der für die einzelnen Teilflächen des Bebauungsplanes vorgegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel und die sich daraus bei freier Schallausbreitung ergebenden Immissionsrichtwertanteile nachweist.

Sollte bei Baumaßnahmen außerhalb der beprobten Bereiche ein teerverdächtig Asphalt (starker Teer- / Phenolgeruch) angetroffen werden, so ist dieser nochmals einer PAK-Untersuchung zu unterziehen und entsprechend der Schadstoffgehalte zu verwerten/entsorgen.

Sollte bei Baumaßnahmen außerhalb der beprobten Bereiche dennoch auffälliges Bodenmaterial vorgefunden werden, ist dieses separat zu lagern, einer entsprechenden Untersuchung zu unterziehen und entsprechend der Schadstoffgehalte zu verwerten.

Unnötiges Laufen lassen von Fahrzeugmotoren auf und vor dem Betriebsgrundstück ist zu vermeiden.

Im Geltungsbereich sind die häuslichen Schmutzwasser dem öffentlichen Kanal zuzuführen. Im Gewerbegebiet sind die betrieblichen Abwässer der betriebseigenen Kläranlage zuzuführen.

Es gelten die Bestimmungen/Festsetzungen der Entwässerungssatzung der Stadt Schongau.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das anfallende Niederschlagswasser an Ort und Stelle über belebte Bodenschichten (Rigolen etc.) zu versickern.

Werden aus Werbegründen auch Firmenflaggen gehisst, so wird zur Vermeidung unnötiger Belästigungen empfohlen, insbesondere durch das "Schlagen" von Seilen etc., freihängende Seile innerhalb des Mastes zu verlegen und bei starken Windverhältnissen die Fahnen einzuholen. Es ist dann von keinen nennenswerten Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft auszugehen, die im Sinne der TA Lärm als anlagenrelevant einzustufen sind.

Auf die Entwässerungsplanung des Planungsbüros Hinterseher vom 03.06.2015 mit Sickertests vom 20.06.2015 sowie den RAUSIKKO-Bericht vom 22.06.2015 wird hingewiesen.

§ 12

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Schongau, den

Falk Sluyterman van Langeweyde
Erster Bürgermeister