



# **STADT SCHONGAU**

## **Bebauungsplan**

### **Nr. 38.6**

## **„Gewerbegebiet Stockackerfeld“**

### **6. Änderung**

## **TEXTTEIL**

Beinhaltet:

Bebauungsplan, Az: 610-5-38	1. Änderung, Az: 610-5-38.1
2. Änderung, Az: 610-5-38.2	3. Änderung, Az: 610-5-38.3
4. Änderung, Az: 610-5-38.4	5. Änderung, Az: 610-5-38.5

Schongau, den  
geändert:

22.07.2008  
15.01.2013

Planung

Stadt Schongau, Bauamt  
Ulrich Knecht, Dipl. Ing. BDB  
Stadtbaumeister

Die Stadt Schongau, Landkreis Weilheim-Schongau, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) BayRS 2132-1-I sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) BayRS-2020-1-1-I folgenden Bebauungsplan als Satzung.

# **SATZUNG**

## **§ 1**

### **1. Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Stadtbauamt Schongau, Münzstraße 1-3, 86956 Schongau ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integrierter Grünordnungsplanung in der Fassung vom 22.07.2008, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes mit der 1. bis 5. Änderung umfasst die Grundstücke der Gemarkung Schongau mit folgenden Flurstücksnummern 3719/25, 3719/32, 3719/9 und Teilfläche aus 1712/2.

Mit der 6. Änderung wird der Geltungsbereich um nachfolgende Grundstücke der Gemarkung Schongau erweitert:

Flurstücksnummern 3719/22, 3719/39

Teilflächen der Flurstücksnummern: 3719/44, 1624, 3722, 1625, 1626, 3719/40.

## **§ 2**

### **2. Art der baulichen Nutzung**

Das Bebauungsplangebiet östlich der B 17 wird innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches - 6. Änderung „Gewerbegebiet Stockackerfeld“ - wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt.

Das Bebauungsplangebiet westlich der B 17 mit den Fl.Nrn. 3719/22, 3719/39 der Gemarkung Schongau und den Teilflächen der Fl.Nrn. 3719/44, 1624, 3722, 1625, 1626, 3719/40 der Gemarkung Schongau wird innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches - 6. Änderung „Gewerbegebiet Stockackerfeld“ – als Sondergebiet (SO) für Stellplätze im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt. Diese Stellplätze werden dem Gewerbegebiet Stockacker zugeordnet.

## **§ 3**

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.1 Zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl ist als Höchstgrenze festgesetzt und darf nicht überschritten werden. Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 und die Geschossflächenzahl wird mit 1,3 festgesetzt. Bei der Berechnung der GRZ können die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ mit zur Berechnung herangezogen werden.

#### **3.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 3 Vollgeschosse festgesetzt und darf nicht überschritten werden.

#### **3.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die zulässige Traufhöhe wird mit einer maximalen Höhe von 14,50 Meter festgesetzt.

Silo- und Tankanlagen dürfen eine max. Höhe von 25,00 m nicht überschreiten.

## **§ 4**

### **4. Bauweise**

#### **4.1 Nebenanlagen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO (z.B. Gastankanlage) zulässig, welche dem Betrieb und der Produktion dienen. Die Nebenanlage muss jedoch einen Mindestabstand von 20 m zur B 17 einhalten.

## **§ 5**

### **5. Überbaubare Grundstücksflächen**

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 5.2 Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO anzuwenden.

## **§ 6**

### **6. Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **6.1 Gestaltung der Gebäude:**

Für die geplanten Gebäude, Hallen, Silo- und Tankanlagen ist ein Konzept für die farbliche Gestaltung sowie der Materialwahl der Außenflächen vorzulegen und mit der Genehmigungsbehörde und der Stadt Schongau abzustimmen

Garagen sind in massiver Bauweise zu errichten und in Material und Farbe den Gebäuden anzupassen. Silo- und Tankanlagen müssen gedeckte Farbtöne erhalten. Glänzende, metallische Oberflächen sind untersagt.

#### **6.2 Gestaltung der Dächer**

Im gesamten Geltungsbereich sind Flachdächer mit Neigung bis zu 5° mit Lichtkuppeln oder Sheddächer bzw. Satteldächer zulässig. Die Satteldächer werden mit einer Dachneigung von 15 - 29 Grad festgesetzt. Pultdächer sind zulässig und werden mit einer Dachneigung von 5 - 15 Grad festgesetzt.

Flachdächer dürfen auch begrünt werden.

Antennenanlagen sind innerhalb der Gebäude unter der Dachfläche anzuordnen. Eine Sammelanlage ist zulässig. Dies gilt nur, wenn diese Antennenanlagen gegenüber (Einzel-) Außenantennen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten bieten.

### **6.3 Gestaltung der Werbeanlagen**

An der West- bzw. Nordseite der Gebäude dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.

## **§ 7**

### **7. Stellplätze, Verkehrsflächen privat**

#### **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 Überbaute Flächen für Stellplätze**

Stellplätze für PKW sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Bei der Errichtung von Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen, muß innerhalb der Grundstücksgrenze ein Pflanzstreifen von mindestens 3 m und zum Fahrbahnrand der B 17 ein Mindestabstand von 17,7 m verbleiben.

#### **7.3 Ausführung der Stellplätze**

Um der Versiegelung der Landschaft und des Bodens entgegenzuwirken, sind die Stellplatzflächen als befestigte Vegetationsflächen (Öko-Stein, wassergebundener Kiessand, Schotterrassen, Rasengitterstein, usw.) anzulegen. Die Zufahrten und Fahrflächen sind in gleicher Weise auszuführen, alternativ hierzu können diese Flächen als Pflasterflächen mit Sandfuge ausgebildet werden.

Die Fahrgassen und Stellplatzflächen des Parkplatzes westlich der B 17 sind im Vergleich zum anstehenden Gelände um ca. 0,3 bis 0,5 m abzusenken. Mit dem anfallenden Bodenaushub ist im Bereich der Randeingrünung im Norden, Westen und Süden des Parkplatzes ein bis zu 1,5 m hoher Wall aufzuschütten (im Süden des Parkplatzes punktuell bis max. 3.0 m), und gemäß den Festsetzungen in § 8.3 zu begrünen.

## **§ 8**

### **8. Grünordnerische Festsetzungen**

## 8.1 Allgemeine Festlegungen

Gehölzliste:

Neben Obst- und Nussbäumen werden folgende Gehölzarten festgesetzt:

A Bäume	B Büsche und Sträucher
Ahorn	Hainbuche
Eiche	Hartriegel
Esche	Holunder
Erle	Haselnuß
Linde	Kornelkirsche
Ulme	Liguster
Föhre	Sanddorn
	Schlehe
	Weissdorn
	Wildrose
	Vogelbeere

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

Die Stellplatzflächen sind mit Bäumen und Büschen (siehe Gehölzliste) ausreichend zu gliedern. Nach maximal 10 Stellplätzen wird eine Grünabtrennung mit Bepflanzung vorgeschrieben.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrten benötigt werden, spätestens nach Abschluß der Baumaßnahme als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Großgehölz mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm bzw. einer Wuchshöhe von mind. 300 cm zu pflanzen und zu unterhalten.

Die ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen nicht versiegelt werden, insbesondere Stellplätze, Erschließungsanlagen sowie andere bauliche Anlagen sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind zulässig für Flächen der Feuerwehrzu- und -umfahrten.

Plätze zur zentralen Aufstellung von Mülltonnen und Containern sind an befahrenen Straßen anzulegen und gut einzugrünen.

Als Einfriedung der Baugrundstücke sind Maschendrahtzäune bis max. 1,5 m zulässig. Sie sind mit Hecken zu hinterpflanzen.

An der Grenze zur B 17 neu muss ein mindestens 15 m breiter durchgehender und bepflanzter Grünstreifen verbleiben und angelegt werden. Gemäß § 7.2 kann dieser für die Anlage von Stellplätzen reduziert werden.

**6. Änderung „Gewerbegebiet Stockackerfeld“**

---

Bei Vorlage eines Bauantrages ist die Aufstellung eines Freiflächengestaltungsplanes gem. Art. 5 BayBO für das gesamte Betriebsgelände notwendig.

**8.2 Festlegungen für die Parkplatzflächen südwestlich der B17**

Der Parkplatz ist in der in der Planzeichnung festgelegten Mindestbreite mit einer dichten Randeingrünung aus standortgerechten heimischen Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern gemäß Artenliste in § 8.1 zu bepflanzen. Der Anteil an Bäumen (als Hochstämme oder Heister) beträgt hierbei mindestens 10 %.

Bei angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind bei der Randeingrünung nachstehende Mindestabstände für Pflanzungen einzuhalten:

- für Bäume mindestens 4,0 m und
- für Großsträucher (höher als 2,0 m) mindestens 2,0 m.

Die Stellplatzflächen sind in Anlehnung an das in der Planzeichnung dargestellte Gestaltungsprinzip mit standortgerechten Bäumen 1. Ordnung gemäß Artenliste in § 8.1 zu überstellen. Als Mindestdurchgrünung gilt hierbei abweichend von § 8.1 1 Baum pro angefangene 12 Stellplätze. Bäume im Bereich der Randeingrünung sind hierauf nicht anzurechnen.

Die unbefestigte und durch geeignete Maßnahmen vor Befahren zu schützende Pflanzfläche für Bäume im Stellplatzbereich darf 12,0 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

**Die Mindestqualitäten für Gehölze zum Zeitpunkt der Pflanzung betragen:**

- für Bäume 1. Ordnung im Stellplatzbereich: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 bis 20 cm,
- für Bäume 2. Ordnung im Bereich der Randeingrünung: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm oder Heister, Solitär, Höhe mindestens 250 – 300 cm, mit Ballen und
- für Sträucher im Bereich der Randeingrünung: verpflanzte Sträucher, Höhe mindestens 60 bis 100 cm.

**8.3 Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft**

In Folge der mit der Errichtung der Parkplatzfläche westlich der B 17 verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind, neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung (siehe 8.2), zusätzliche externe Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Der Errichtung dieser Parkplatzfläche wird hierzu aus dem "Ökokonto" der Stadt Schongau nachstehende Fläche als Ausgleichsfläche zugeordnet (siehe Begründung Kap. 6.2.3):

- Teilfläche aus dem Flurstück 2001/1, Gemarkung Schongau mit der Größe von 3.785 m<sup>2</sup>.

- Die Fläche ist 1-mal jährlich zu mähen (nicht vor Juli), das Mähgut ist abzufahren.

## § 9

### 9. Immissionsschutz

- 9.1 Die Immissionsrichtwertanteile der einzelnen Teilflächen an den repräsentativ ausgewählten Immissionsorten sind dem Bebauungsplan Neuordnung der Schalltechnischen Immissionsrichtwertanteile in den Bebauungsplangebieten „Überarbeitung Gewerbegebietes Lerchenfeld“ und „Gewerbegebiet Stockackerfeld“ zu entnehmen.
- 9.2 Zusammen mit dem Bauantrag ist eine schalltechnische Untersuchung eines anerkannten Fachbüros vorzulegen, mit der nachgewiesen wird, dass durch den gesamten Betriebsumfang auf dem Plan- bzw. Teilgebiet die unter Punkt 9.1 max. zulässigen Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten werden.

## §10

### 10 Denkmalschutz

#### 10.1 Bodendenkmäler

Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Der Oberbodenabtrag ist dann für das Vorhaben im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen

- 10.2 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz anzuzeigen.

## § 11

### 11 Abwasserbeseitigung

#### 11.1 Oberflächenwasser – Dach

Über Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle zu versickern. Die maßgebenden ATV – Arbeitsblätter und die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser [TRENGW]“ sind zu beachten.

Vor Baubeginn sind Versickerungsversuche durchzuführen und ein entsprechender Nachweis zu führen.



## § 12

### 12. Inkrafttreten

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

Schongau, 20.02.2013

  
Karl-Heinz Gerbl  
1. Bürgermeister



### Hinweise:

Der Bau der Fußgängerbrücke über die B 17 ist mit dem Staatlichen Hochbauamt, Abt. Straßenbauamt, abzustimmen und eine Erlaubnis zu beantragen, sowie ein Nutzungsvertrag abzuschließen.

Bei optischen oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau gemäß Art. 1 BayBodSchG zu unterrichten.

Bei Baumaßnahmen im Bereich der LEW Leitungen sind die Auflagen und Genehmigungen durch die LEW Netzservice zu beachten. Insbesondere ist vor Beginn von Grabungsarbeiten ein Spartengespräch zu führen, sowie eine entsprechende Kabelauskunft einzuholen. Anschrift: Betriebsstelle Schongau, Burggener Str. 15, 86956 Schongau Tel.: 0800/5396383

Bei Baumaßnahmen im Bereich der Telekomleitungen ist vor Beginn von Grabungsarbeiten ein Spartengespräch zu führen, sowie eine entsprechende Kabelauskunft einzuholen. Anschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gablinger Str. 2, 86368 Gersthofen