Bebauungsplan der Stadt Schongau
für das Wohngebiet „Schongau - West II"

Das Gebiet umfaßt die Wohngrundstücke der Gemarkung Schongau mit folgenden Flurstücksnummern: 1176/3, 1177, 1177/2 bis /9, 1552/1, 1553/1, 1554, 1554/1 bis /4, 1559/1 bis /13, /16 bis /34, 1563, 1563/1, /3 bis /6, 1569, 1569/3 bis /39, 1569/42 bis /49, 1569/52 bis 63, 1573/2, /6, 1575, 1575/3, /6, /7, 1576/2, 1576/15 bis /21, 1587, 1587/1 bis 3, /5, /8 bis 51, /56, /59, /61 bis 65, /67 bis /100, 1588, 1588/7, /8, /10, /12 bis /14, /16 bis /22, /24 bis /26, 1589, 1597, 1597/1 und die Straßengrundstücke mit folgenden Flurnummern: 1176/2, 1179/2, 1549/2, 1554/6, 1563/8, 1582/2, 1587/6, /52, /54, /55, 1588/23, 1595/2.

Die Stadt Schongau erläßt aufgrund des § 10 Baugesetzbuch, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 98 der Bayer. Bauordnung und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die bisherigen Regelungen des Bebauungsplanes „Zwischen Marktoberdorfer- und Altenstadter Straße" für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schongau - West II" außer Kraft gesetzt.

A Festsetzung durch Planzeichen
B Festsetzung durch Text
C Hinweise
D Verfahrensvermerke

A Festsetzung durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nutzungsschablone mit Füllschema

Art der baul. Nutzung	Zahl der Geschosse
	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachart und Neigung

WA — Allgemeines Wohngebiet (siehe Text B.Festsetzungen)

0 — offene Bauweise

Haustypen

I — Ein Vollgeschoß (Erdgeschoß) zulässig, Dachneigung 28°, Wandhöhe max. 3,70 m, Kniestock maxd. 0,40 m

I+D SD 35° — Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß, ein durch Dachgeschoßausbau sich ergebendes 2. Vollgeschoß ist zulässig. Dachneigung 35°, Wandhöhe, Kniestock zulässig wie Bestand.

II 28° — Zwei Vollgeschosse (Erdgeschoß und Obergeschoß) zulässig. Dachneigung 28°, Wandhöhe, Kniestock zulässig wie Bestand.

II 29° — Zwei Vollgeschosse (Erdgeschoß und Obergeschoß) zulässig. Dachneigung 29°, Wandhöhe, Kniestock zulässig wie Bestand.

II 35° — Zwei Vollgeschosse (Erdgeschoß und Obergeschoß) zulässig. Dachneigung 35°, Wandhöhe, Kniestock zulässig wie Bestand.

II + D 26° — Erd- u. Obergeschoß sowie ausgebautes Dachgeschoß, auch als Vollgeschoß zulässig, Dachneigung 26°, Wandhöhe, Kniestock zulässig wie Bestand.

II + D 28° — Erd- u. Obergeschoß sowie ausgebautes Dachgeschoß, auch als Vollgeschoß zulässig, Dachneigung 28°, Wandhöhe, Kniestock zulässig wie Bestand.

II +D 35° — Erd- u. Obergeschoß sowie ausgebautes Dachgeschoß, auch als Vollgeschoß zulässig, Dachneigung 35°, Wandhöhe 6,40 m, gemessen an der Außenwand von OKRD bis UK Sparren, Kniestock max. 0,40 m. Diese Festsetzung gilt nicht für das Grundstück Fl.Nr. 1563/4 (siehe hierzu gesonderte Festsetzung!).

II + D SD 35° PD 10° - 15° — Diese Festsetzung gilt nur für das Grundstück Fl.Nr. 1563/4:
Für das Gebäude mit Satteldach:
Erd- u. Obergeschoß sowie ausgebautes Dachgeschoß, auch als Vollgeschoß zulässig, Dachneigung 35°, Wandhöhe, Kniestock zulässig wie Bestand.
Für das Gebäude mit Pultdach:
Zwei Vollgeschosse (Erdgeschoß und Obergeschoß) zulässig, Dachneigung für Pultdach 10° - 15°, Wandhöhe, Kniestock zulässig wie Bestand.

III 35° — Drei Vollgeschosse (Erdgeschoß, 1. und 2. Obergeschoß) zulässig, Dachneigung 35°, Wandhöhe, Kniestock zulässig wie Bestand.

III +D 35° — Drei Vollgeschosse (Erdgeschoß, 1. und 2. Obergeschoß) sowie ausgebautes Dachgeschoß, auch als Vollgeschoß zulässig, Dachneigung 35°, Wandhöhe 9,20 m, Kniestock max. 0,40 m, gemessen an der Außenwand von OKRD bis UK Sparren,

Baugrenze (blau)

0.8 — höchstzulässige Geschoßflächenzahl

H — nur Hausgruppen (Eigentums- oder Mietwohnungen) zulässig

ED — nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

E — nur Einzelhäuser zulässig

GA — Flächen für Einzel- oder Sammelgaragen

Firstrichtung der Hauptbaukörper

Bereiche mit variabler Firstrichtung

SD — Satteldach, mit Eindeckung aus naturfarbenen roten Dachplatten

28° — zulässige Dachneigung in Altgraden

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Verkehrsflächenbegrenzungslinie (grün)

öffentliche Verkehrsfläche (Erschließungsstraße)

P — Privatweg oder -straße, mit öffentlicher Widmung (Gemeinschaftsfläche)

verbindliche Maße in Metern

Öffentliche Grünfläche, öffentlicher Spielplatz

Trafostation

Hauptstromversorgungsleitung

MI 20 20 — Freileitung (Hochspannungsleitung mit Mast und Schutzstreifen)

B Festsetzungen durch Text

1. Das Bauland wird für die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1573/2, /6, 1575/3, /6, und /7 als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, für die übrigen Grundstücke als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 und § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden nicht zugelassen.

2. Im Baugebiet gilt offene Bauweise, für Wintergärten an Doppelhaushälften und Reihenhäusern wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt. Sofern Wintergärten an Reiheneck- und Doppelhäusern an der der gemeinsamen Grundstücksgrenze abgewandten Gebäudeseite errichtet werden sollen, ist dies unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen ebenso zulässig.

3. Mit Ausnahme der Errichtung von Wintergärten an Doppelhaushälften und Reihenhäusern sind auch bei fließenden Baugrenzen die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 u. 7 der BayBO einzuhalten.

4. Nebenanlagen, wie z.B. Gartenlauben oder Holzlegen im Sinne der BauNVO § 4 Abs. 3 i.V. mit Art. 66 Abs. 1 Nr. 1 BayBO sind unter folgenden Einschränkungen zulässig:

- bei Reiheneck- bzw. Reihenmittelhäusern, bei einer Grundstücksgröße bis 600 qm, bis zu einem umbauten Raum von 15 m³,
- bei Reiheneck- bzw. Einfamilienhäusern, bei einer Grundstücksgröße bis 1.000 qm, bis zu einem umbauten Raum von 20 m³,
- bei Einfamilienhäusern, bei einer Grundstücksgröße über 1.000 qm, bis zu einem umbauten Raum von 25 m³.

Bei Mehrfamilienhäusern ist eine Nebenanlage bis zu max. 50 m³ als Einhausung für die Mülltonnen bzw. als Gartengeräteabstellraum zulässig.
Die Nebenanlagen, ausgenommen Kleingewächshäuser, sind nur in Holzbauweise mit Satteldach (Dachneigung 15° bis 23°) zulässig.
Die Abstandsflächen der BayBO sowie die Brandschutzbestimmungen sind zu beachten!

5. Garagen sind nur in massiver oder in Holzbauweise mit Satteldach , Dachneigung mindestens 15° Grad, zu errichten.

6. Die notwendige Anzahl der Garagen und Stellplätze bemißt sich nach der jeweils gültigen Fassung der Stellplatzrichtlinien der Stadt Schongau.

7. Vor den Garagen, bzw den Grundstückszufahrten, ist ein mindestens 5,0 Meter tiefer Stauraum einzuhalten, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.

8. Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind als stehende Gauben nur bei Dachneigungen ab 35 Grad zulässig. Außenwandbündige Gauben (sog. "Zwerchhäuser") sind auch bei geringeren Dachneigungen zulässig. Die Firsthöhe der "Zwerchhäuser" muß mindestens 0,50 m unterhalb der Hauptfirsthöhe liegen. Die Gauben sind mit einem Sattel- oder Walmdach auszuführen. Schleppgauben sind unzulässig.

9. Die Dacheindeckung hat mit naturfarbenen roten Dachplatten zu erfolgen.

10. Als Grundform der Baukörper ist ein Rechteck zu wählen, dessen Traufseite mindestens ein Fünftel länger als die Breite ist.

11. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als im Mittel 20 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Die Höhenlage der natürlichen Oberfläche darf außerhalb der überbauten Fläche nicht verändert werden.

12. Aufschüttungen und Abgrabungen sind an je einer Gebäudeseite mit den Abmessungen:
Länge 3,0 m
Breite 2,5 m
Tiefe 1,8 m
zulässig.

13. Ortsfremde Materialien wie Verkleidungen in Asbestzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

14. Bei allen Gebäuden muß der First über der Längsrichtung verlaufen.

15. Sonnenkollektoren sind auf Haupt- und Nebengebäuden in zusammenhängenden Streifen unmittelbar anschließend an Traufe, First oder Ortgang zulässig, wenn sie in der Dachfläche angeordnet sind.

16. Als Einfriedungen der Baugrundstücke sind an öffentlichen Straßen und Wegen Holzzäune ohne Sockel maximal 1,0 m hoch zulässig, an den übrigen Grundstücksgrenzen auch Maschendrahtzäune gleicher Höhe. Die sichtbare Höhe von Stützmauern wir auf 1,0 m festgesetzt.

17. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über der Oberkante Straßenmitte unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2,50 Meter.

18. Festsetzung der maximal überbaubaren Grundstücksflächen für Einfamilien-, Zweifamilien-, Doppel- und Reiheneckhausgrundstücke:

Bei Ein-, Zweifamilien- Doppel- und Reiheneckhausgrundstücken bis 700 m² Grundstücksfläche ist eine max. überbaubare Fläche der Hauptbaukörper von 180 m²,

von 700 m² bis 1.000 m² Grundstücksfläche eine max. überbaubare Fläche der Hauptbaukörper von 230 m²,

über 1.000 m² Grundstücksfläche eine max. überbaubare Fläche der Hauptbaukörper von 280 m² zulässig.

Bei Reihenmittelhäusern darf zusätzlich zum Bestand der Hauptbaukörper eine Fläche von max. 50 m² (z.B. mit Wintergärten) überbaut werden.

19. Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:
a) Für Vordächer, Eingangsüberdachungen und Treppenaufgänge bis zu einer Tiefe von 2,30 m.
b) Für Mülltonnensammelanlagen bei Mehrfamilienhäusern bis zu einer Tiefe von 5,00 m.
c) Untergeordnete Nebengebäude wie Pergolen, Holzlegen, Gartengerätehäuser usw. dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

20. Über Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Sofern dies aufgrund der Besonderheiten des Untergrundes nicht möglich sein sollte, kann ausnahmsweise bei der Stadt Schongau eine Zustimmung zur Einleitung in die Mischwasserkanalisation beantragt werden. Auf die Möglichkeit, anfallendes Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung zu nutzen, wird hingewiesen.

21. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundsteinpflaster auszuführen.

22. Im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung ist aus Sicherheitsgründen die DIN VDE 0210 (Mindestabstände) zu beachten. Bauanträge sind deshalb vor Baubeginn den Lech-Elektrizitätswerken, LEW-Betriebsstelle Schongau, Lindenplatz 4 - 8, 86956 Schongau, Tel. 08861/713-0 bzw. der Firma Bayernwerk Wasserkraft AG, Werksleitung Lech, Landsberg, Johann-Schmidt-Str. 11, 86899 Landsberg zur Überprüfung der Sicherheitsabstände und Genehmigung zuzuleiten. Mit dem Bau (Bagger und Grabarbeiten) darf erst begonnen werden, wenn die entsprechende Freigabe der Stromversorger vorliegt; Anpflanzungen sind mit den beiden Unternehmen abzustimmen. Um die Zugänglichkeit zu gewährleisten, müssen alle Maststandorte in einem Radius von 6 m, gemessen vom Mastmittelpunkt, von jeglicher Bepflanzung freigehalten werden. Sonstige Anpflanzungen sind mit den Stromversorgungsunternehmen abzustimmen, hochwachsende Bäume sind nicht zulässig.

C Hinweise

1582/2 — Flurstücknummer

bestehende Flurstücksgrenze

aufzulösende Flurstücksgrenze

abzubrechende Gebäude

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

2. Es wird darauf hingewiesen, daß für die Versickerung des Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Weilheim-Schongau erforderlich ist.

D Verfahrensvermerke:

Bebauungsplan "Schongau - West II"
Az.:-610-5/50

1. Aufstellungsbeschluß vom	19.10.1993
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. am im Amtsblatt der Stadt Schongau (Schongauer Nachrichten)	04.03.1996
3. vorgezogenen Bürgerbeteiligung in der Zeit	vom 12.03.1996 bis 12.04.1996
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit	vom 12.03.1996 bis 12.04.1996
5. Billigungs- und Auslegungsbeschluß	vom 02.07.1996
6. Bekanntmachung des Auslegungsbeschlußes am	13.02.97
7. Auslegung des Planentwurfes in der Zeit	vom 24.02.97 bis 27.03.97
8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der Auslegung mit Schreiben vom	06.02.97
9. Satzungsbeschluß vom	16.09.97
10. Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt mit Schreiben vom angezeigt	24.09.97
11. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am im Amtsblatt der Stadt Schongau (Schongauer Nachrichten) veröffentlicht. Der Bebauungsplan ist mit diesem Tag in Kraft getreten.	12.03.98

Anfechtungsfristen:

Eine Verletzung von Verfahrens- oder 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 29.09.98
STADT SCHONGAU

Dr. Friedrich Zeller
1. Bürgermeister

Für die Planung
Stadtbauamt Schongau

Dietmar Hörner
Stadtbaumeister

Aufgestellt: 12.01.1996
Geändert: 28.01.1997
Geändert 16.06.1997

12. Zur Heilung des Ausfertigungsmangels des Bebauungsplans Nr. 50 „Schongau West II" vom 29.08.1998, wurde der Bebauungsplan am 04.06.2019 nochmals durch Anschlag an der Amtstafel des Rathauses und gleichzeitiger Veröffentlichung auf der Home-Page der Stadt Schongau im Internet öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rückwirkend zum 12.03.1998 in Kraft gesetzt.

Schongau, den 30.09.2019

STADT SCHONGAU

Falk Sluyterman van Langeweyde
Erster Bürgermeister