



STADT SCHONGAU

Bebauungsplan

Nr. 60.5

**„Westlich der
Wilhelm-Köhler-Straße“**

5. Änderung

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
Endfertigung
Geändert:

01.12.2020
11.05.2021

Städtebaulicher Teil
ARCHITEKTURBÜRO H Ö R N E R
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Schongau besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 05.11.1992. Der Flächennutzungsplan wurde am 22.01.1994 mit der Bekanntmachung wirksam.

Am 26.09.2000 hat der Stadtrat der Stadt Schongau beschlossen, einen Bebauungsplan im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1231, 1231/12, 1231/4, 591/17, 1208/3, 591/6, 591/18, 1230, 591/19, 1219, 1220, 591/16, 591/3 Teilfl., 1149/8 der Gemarkung Schongau aufzustellen.

Am 29.07.2005 wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Am 15.01.2008, hat der Bauausschuss der Stadt Schongau die 1. Änderung dieses Bebauungsplans beschlossen. Die 1. Änderung ist am 08.05.2008 in Kraft getreten.

Am 19.02.2013 hat der Bauausschuss den Aufstellungsbeschluss für eine 2. Änderung beschlossen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasste folgende Flurnummern:

1208/3, 1230, 1231, 1231/4, 1231/15, 1231/23, 1231/32, 1231/33, 1231/34, 1231/38, 591/6, 591/16, 591/18, 591/75 und Teilfläche aus 591/3, 591/17, 591/19, 1041/1 und 1149/8 der Gemarkung Schongau.

Die 2. Änderung ist am 31.07.2014 in Kraft getreten.

Am 23.06.2015 hat der Stadtrat der Stadt Schongau die 3. Änderung dieses Bebauungsplans beschlossen und das weitere Verfahren auf den Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau übertragen.

Die 3. Änderung ist am 24.03.2016 in Kraft getreten.

Am 04.07.2017 hat der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau die 4. Vereinfachte Änderung im Bereich der Fl.Nr. 1231/4 Teilfl., 1231/134 Teilfl. und 1231/208 Teilfl. beschlossen.

Die 4. Änderung ist am 20.11.2017 in Kraft getreten.

Am 07.07.2020 hat der Stadtrat der Stadt Schongau beschlossen, die 5. Änderung dieses Bebauungsplans durchzuführen.

Anlass der Bebauungsplanänderung

Grund für das Änderungsverfahren war der Wunsch des Investors, das in der Satzung festgesetzte Mischgebiet zu reduzieren. Grund hierfür ist die Tatsache, dass die für ein Mischgebiet benötigte Gewerbefläche an dieser Stelle nicht zu realisieren ist. Durch eine schalltechnische Untersuchung durch die hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik vom 01.10.2019 wurde im Vorfeld der weitergehenden Planungen die Machbarkeit dieser Gebietsumwandlung positiv beurteilt.

Aufgrund dieses Sachstandes ist der Bebauungsplan zu ändern.

Folgende Änderungen wurden im Geltungsbereich der 5. Vereinfachten Änderung vorgenommen:

1. Reduzierung des Mischgebiets
2. Verlegung der südwestlichen Tiefgaragenzufahrt
3. Änderung Außenstellplätze

Zu § 8 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben von der 5. Vereinfachten Änderung unberührt.

Zu § 9 Immissionsschutz

Die Schalltechnischen Untersuchungen der Fa. Müller-BBM vom 11.08.2000 Nr. 46191/2, vom 05.08.2013 Bericht Nr.: M109834/01 sowie vom 29. Juli 2015 Nr.: M 119465/01 wurden durch die schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik vom 01.10.2019 Bericht Nr. 19047_20191001_bpl_str_gew_gnnettnerareal_sog_gu01_v1 für den Geltungsbereich ersetzt. Diese schalltechnische Untersuchung wurde der neuen Situation angepasst und kam zu folgendem Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung für die Errichtung von zwei Gebäuden (Haus 1 und 2 inkl. Anordnung, Höhenentwicklung, Ausrichtung u.a.) werden zum Schutz der geplanten Nutzung vor unzulässigen und vermeidbaren Geräuschimmissionen durch Gewerbe-/Anlagenlärm sowie Verkehrslärm folgende schallimmissionsschutztechnische Festsetzungen zur Aufnahme in die Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "*Westlich der Wilhelm-Köhler-Straße*" vorgeschlagen.

Erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile:

Bei Bauanträgen sind nachfolgende erforderliche Schalldämm-Maße der Fassaden zu beachten, soweit nicht durch eine konkrete Prüfung (Nachweis gegen Außenlärm) niedrigere Werte (z.B. aufgrund von Grundrissorientierung, Abschirmung, Schallschutz o.ä.) nachgewiesen werden können.

Gebäude	Fassade, Ausrichtung	Geschoss	Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und Ähnliches ^{a)}	konstruktive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude (für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109-1:2016-07)		
						KWL / Einzellüfter	Schallabschirmung durch Nebenräume / Vorbauten (Laubengänge, Erschließungsflure) oder Doppelfassaden / verglaste Loggien	„Prallscheibe“
Baufeld 2 "WA West 3"								
Haus 1	Nord	EG-OG	II	30	n.v.	--	--	--
		DG	III	35		--	--	--
	Ost	EG-OG-DG	II	30		0	1)	1)
		DG ^{b)}	II	30		0	1)	1)
	Süd	EG-OG-DG	III	35		--	--	--
		OG-DG	III	35		0	1)	1)
West	EG	III	35	--	--	--		
	OG-DG	III	35	0	1)	1)		
Baufeld 1 "MI West 3"								
Haus 2	Nord	EG-OG	II	n.v.	30	--	--	--
		DG	II	30	n.v.	--	--	--
	Ost	EG-OG	III	n.v.	30	--	--	--
		DG	III	35	n.v.	--	--	--
	Süd	EG-OG	III	n.v.	30	0	1)	1)
		DG	III	35	n.v.	--	--	--
	West	EG-OG	II	n.v.	30	--	--	--
		DG	III	35	n.v.	--	--	--
Index								
a)	An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten mit nahezu ständigen Geräuschen von $L_{AF,95} \geq 40$ dB(A) nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden gemäß DIN 4109-1 keine Anforderungen gestellt.							
b)	Bei Planung eines (schutzbedürftigen) Aufenthaltsraumes (sog. Eckraum Süd-Ost) im Dachgeschoss.							
KWL	kontrollierte Wohnungsbelüftung und Wohnungsentlüftung							
n.v.	nicht vorhanden							
0	empfohlene Maßnahme							
1)	alternativ zur empfohlenen Maßnahme							

Die nichtgeänderten Festsetzungen der rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplanes "Westlich der Wilhelm-Köhler-Straße" bleiben unberührt.

Stadt Schongau, 06. Okt. 2021

GEZ.

Falk Sluyterman van Langeweyde
 Erster Bürgermeister

