STADT SCHONGAU

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. 95

„Östlich der Schönlinder Straße II“

TEXTTEIL

Schongau, den 21.04.2020
Geändert: 20.10.2020

Städtebaulicher Teil

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

Die Stadt Schongau, Landkreis Weilheim-Schongau, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom …….. aufgrund von §§ 2, 8, 9, 10, 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, den vorliegenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 95 „Östlich der Schönlinder Straße II“ 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 in der Fassung vom 00.00.2020, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Das Gebiet umfasst die Grundstücke der Gemarkung Schongau mit den Flurnummern: 1188 und 1181/1 TF.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 “Östlich der Schönlinder Straße II“ ersetzt den Geltungsbereich für den Teilbereich des „Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen der Marktoberdorfer und der Altenstadter Straße“ zur Gänze.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden nicht zugelassen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für die in Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen um 50 % überschritten werden.
Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Geschossflächenzahl ist als Höchstgrenze festgesetzt.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

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

3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Wandhöhe der baulichen Anlagen ist im Planteil der festgesetzten Nutzungsschablone zugeordnet und ist zwingend einzuhalten.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF) wird mittels einer absoluten Höhenangabe ü. NN festgesetzt.

§ 4

Bauweise

4.1 Bauweise

Im Baugebiet gilt offene Bauweise.

4.2 Nebenanlagen

Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur Gartengerätehäuser und Gewächshäuser unter folgenden Einschränkungen zulässig:

a) bis zu einer Grundfläche von max. 6 m²
b) Gartengerätehäuser nur in Holzbauweise
c) als Flachdach oder begrüntes Flachdach

§ 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 der BayBO in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung anzuwenden.

5.3 Nebenanlagen im Sinne der Festsetzung in § 4, sowie nicht überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, ausgenommen hiervon ist die westlich festgesetzte private Grünfläche.

5.4 Untergeordnete, nicht abstandsflächenrelevante Vorbauten gemäß Art. 6 Abs. 8 Satz 2 BayBO (Balkone und eingeschossige Erker) dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden

§ 6

Gestaltung der baulichen Anlagen

6.1 Gestaltung der Gebäude

6.1.1 Bei Reihenhäusern sind gemeinsam genutzte Mülltonnenanlagen einzuhausen. Es gelten die Regelungen des § 14 BauNVO.

6.2 Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten

6.2.1 Im Geltungsbereich sind extensiv begrünte Flachdächer, sowie flachgeneigte Pultdächer mit einer Neigung von 5 – 7 Grad zugelassen.

6.2.2 Sonnenkollektoren sind auf Haupt- und Nebengebäuden in und an Dach- und Außenwandflächen zulässig. Eine Aufständerung wird nicht zugelassen.

6.3 Gestaltung der Außenanlagen

6.3.1 Abgrabungen

Geländeveränderungen zur Belichtung von Kellerräumen sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden geringfügige Geländeveränderungen zur Angleichung an eine evtl. höher- oder tieferliegende Straße.

6.3.2 Park- und Stellplätze

Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, sind die Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengitter) auszuführen.

6.3.3 Einfriedung

a) Die privaten Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubhecken oder freiwachsenden Sträuchern von maximal 1,00 m Höhe einzufrieden.
b) Es sind ausschließlich offene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Holz - Stabgitter) mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig
c) Bei Errichtung von Zäunen als Einfriedung sind diese durch standortgerechte Laubhecken oder freiwachsende Sträucher zu begrünen.
d) Auf den privaten Grundstücksflächen sind im festgesetzten Zufahrtsbereich keine Einfriedungen zulässig.
e) Die festgesetzte Schallschutzwand ist durch standortgerechte heimische Gehölze oder Klettergehölze zu begrünen.

§ 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

Gemäß der Garagensatzung der Stadt Schongau ist vor Garagen, Carports und Tiefgaragenzufahrten ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum einzuhalten.

7.3 Tiefgaragen

Bei Reihenhausanlagen besteht Tiefgaragenpflicht. Oberirdische Stellplätze sind nur für Besucher zulässig. Die Zu- und Abfahrten der Tiefgaragen sind einzuhausen und schallabsorbierend auszukleiden.
Tiefgaragen sowie deren Ein- und Ausfahrtsgebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die festgesetzte private Grünfläche darf für die Tiefgarage unterbaut werden.

7.4 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

§ 8

Sonstiges

8.1 Bauantrag

Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit den folgenden Inhalten:
Erschließung mit Materialangaben; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Einfriedungen, Grundstücksentwässerung, Art und Größen der Bepflanzung; bestehende und zukünftige Höhen.

§ 9

Abwasserbeseitigung

9.1 Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanal zuzuführen.
Es gelten die Richtlinien der Entwässerungssatzung der Stadt Schongau.

9.2 Oberflächenwasser

Über Dachflächen und private befestigte Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist über belebte Bodenschichten oder Rigolen auf den Grundstücken zu versickern.

9.3 Entwässerung

Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Entwässerungspläne beizufügen.

§ 10

Grünordnerische Festsetzungen

10.1 Die Mindestüberdeckung über Tiefgaragen muss im Bereich von Grünflächen mindestens 0,60 m betragen, die Oberbodendicke darf 0,50 m nicht unterschreiten.

10.2 Fällungen sind nur im Zeitraum vom 01.10. - 28.02. eines Jahres zulässig.

10.3 Für Baumpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen sind vorwiegend heimische und standortgerechte Arten gemäß nachfolgender Empfehlungsliste zu verwenden. Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3x verpflanzt, StU 12-14 cm.

Betula pendula	Sand-Birke
Prunus avium	Wild-Kirsche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Sorbus aria	Mehlbeere
Salix caprea	Salweide

Obstgehölze als Halb- und Hochstämme

10.4 Die privaten Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind entlang der Außengrenzen in lockerer Anordnung mind. 4 mittelgroße Sträucher je 10 m Länge zu pflanzen. Es sind bevorzugt heimische und standortgerechte Arten gemäß nachfolgender Empfehlungsliste zu verwenden. Mindestpflanzgröße: Strauch, 2x verpflanzt, H 60 - 100

Berberitze	Berberis vulgaris
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna, laevigata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

10.5 Zu erhaltende Bäume im Einzugsbereich künftiger Eingriffe sind gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie durch Bäume derselben Wuchsordnung zu ersetzen.

§ 11

Immissionsschutz

11.1 aktiver Schallschutz

Als Grundstückseinfriedung West sind zwei Schallschutzwände (straßenseitig absorbierend) entlang der westlichen Grundstücksgrenze, Höhe H = 1,8 m ü.Gel. und Länge jeweils L = 21 m zu errichten.

11.2 Schallschutzmaßnahmen am Gebäude

a) Für das Obergeschoss der besonders betroffenen Westfassadenbereiche Süd von Haus Nordwest und Haus Südwest ist im Hinblick auf gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse auf die Anordnung von zum Lüften erforderlichen (öffenbaren) Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) ohne weitere Maßnahmen zu verzichten.

b) Alternativ zu 11.2 a) sind ein Einrücken der Fassade für vollverglaste Terrasse/Loggia (ggf. mit geeigneter schallgedämpfter Belüftung) oder schalltechnisch wirksame Vorbauten erforderlich.

c) Wo eine schalltechnisch günstige Orientierung nach 11.1 a) oder Einrücken mit entspr. Schallschutz nach 11.2 b) nicht möglich ist, müssen die erforderlichen Innenpegel in Aufenthaltsräumen durch eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile (insbesondere der Fenster) sichergestellt werden. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sind dabei nach DIN 4109-1:2016-07 zu bemessen. Nachdem bei Fenstern die erforderliche Schalldämmung nur im geschlossenen Zustand erreicht wird, sind zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftaustausches kontrollierte Wohnungslüftung (KWL) oder schalltechnisch wirksame Vorbauten (Glasdoppelfassaden/“Prallscheiben“ o.ä.), die eine Einhaltung von Rauminnenpegeln entsprechend der Schutzbedürftigkeit gewährleisten, vorzusehen.

11.3 Erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile

Bei Bauanträgen sind nachfolgende erforderliche Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,ges}$ 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*	*Stockwerk*	*Lärmpegelbereich (LPB)* gem. DIN 4109-1:2016-07	*Aufenthalts-räume in Wohnungen*	*Büroräume u. ä.*	*erforderliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude (für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109-1:2016-07)*		
				erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB gem. Tab. 7 DIN 4109-1:2016-07		*mech. Lüftungsanlage / Einzellüfter*	*Vorbauten oder Doppelfassade “Prallscheibe“ / Balkon / Loggia, o.ä.*	*Festverglasung*
DH Nordwest	*Nord*	*EG-OG*	*I - II*	*30*	*30*	--	--	--
	West	*EG*	*II*	*30*	*30*	--	--	--
		OG Nord	*III*	*35*	*30*	--	--	--
		OG Süd	*III*	*35*	*30*	--[1)]	+	--
	Süd	*EG*	*II*	*30*	*30*	--	--	--
		OG West	*III*	*35*	*30*	--	[1)]	--
		OG Ost	*II*	*30*	*30*	--	--	--
DH Südwest	*Nord*	*EG-OG*	*I - II*	*30*	*30*	--	--	--
	West	*EG*	*II*	*30*	*30*	--	--	--
		OG Nord	*III*	*35*	*30*	--	--	--
		OG Süd	*III*	*35*	*30*	--[1)]	+	--
	Süd	*EG*	*II*	*30*	*30*	--	--	--
		OG West	*III*	*35*	*30*	--	[1)]	--
		OG Ost	*II*	*30*	*30*	--	--	--
Andere	*alle*	*alle*	*I - II*	*30*	*30*	--	--	--

Index		
+	=	*erforderliche Maßnahme*
[1)]	=	*alternativ zur erforderlichen Maßnahme*

§ 12

Hinweise

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

12.2 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.

12.3 Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

12.4 Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.

12.5 Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen. Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

12.6 Unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzt ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop und ein nach § 29 BNatSchG i. V. m. Art. 16 BayNatSchG geschützter Landschaftsbestandteil an. Per Gesetz sind alle Handlungen Verboten, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung eines Biotops führen können.

§ 13

Inkrafttreten

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

Schongau, den

Falk Sluyterman van Langeweyde
Erster Bürgermeister