



STADT SCHONGAU

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 95

MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN

„ÖSTLICH DER SCHÖNLINDER STRASSE II“

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Gefertigt am:
Geändert:
Endfassung:

21.04.2020
20.10.2020

Städtebaulicher Teil

**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER**

Architektur + Stadtplanung

Weinstraße 7

86956 Schongau

Tel.: 08861/200116

Fax: 08861/200419

mail: info@architekturbuero-hoerner.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines	3
1.1	Lage des Baugebietes	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplans	3
2.	Angaben zum Baugebiet	4
2.1	Abgrenzung und Größe	4
2.2	Eigentumsrechtliche Situation	4
2.3	Vorhandene Nutzungen	4
2.4	Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten	4
2.5	Verkehrliche Anbindung	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	5
3.1	Landesplanung	5
3.2	Regionalplanung	5
3.3	Flächennutzungsplan (FNP)	6
3.4	Denkmalschutz	6
3.5	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	7
3.6	Beschreibung des Bestandes von Natur und Landschaft	7
4.	Verfahren	7
5.	Planinhalt	8
5.1	Allgemein	8
5.2	Art der baulichen Nutzung	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3.1	Grundflächen und Geschossflächen	8
5.3.2	Vollgeschosse	9
5.3.3	Gebäudehöhen	9
5.4	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	9
5.4.1	Bauweise	9
5.4.2	Baulinien und Baugrenzen	9
5.5	Verkehrsflächen	10
5.6	Grünordnung	10
5.7	Bauliche Gestaltung	10
6.	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung	11
6.1	Grundwasser	11
6.2	Altlastenverdachtsflächen	11
6.3	Wasserversorgung	11
6.4	Abwasserentsorgung	12
6.5	Niederschlagswasserbeseitigung	12
7.	Immissionsschutz	12

1. Allgemeines

1.1 Lage des Baugebietes



Digitales Orthophoto, LVG Bayernatlas

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Schongau West der Stadt Schongau.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Der Grundstückseigentümer, möchte auf den Grundstücken 1188 und 1181/1 Teilfläche der Gemarkung Schongau 7 Reihen- sowie 2 Doppelhäuser mit Tiefgarage erstellen.

Der überplante Bereich liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes "Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Marktoberdorfer und Altenstadter Straße" vom 06.08.1965.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 09.07.2019 dem Antrag des Vorhabenträgers zugestimmt.

Die Stadt Schongau hat daraufhin am 21.04.2019 beschlossen für die Flurnummern 1188 und 1181/1 Teilfläche einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Nachverdichtung locker bebauter Flächen innerorts oder die Forcierung verdichteter Wohnformen statt freistehender Einfamilienhäuser - Stichwort Flächensparen - sind Themen.

Dabei steht, wie allgemein bekannt, besonders bei jungen Familien der Wunsch nach einem Haus mit Garten an erster Stelle der bevorzugten Wohnformen. Sofern dieser Wunsch aufgrund fehlenden oder zu teuren Baulands in Schongau nicht befriedigt werden kann, werden sich junge Familien ihren Wohntraum erfahrungsgemäß in den ländlichen Nachbargemeinden erfüllen.

Im vorliegenden Fall wird ein Einzelhausgrundstück, mit einer Flächengröße von ca. 2.700 m², im Rahmen des Bebauungsplanes umgeplant um hier die Möglichkeit einer effektiven Nachverdichtung im Innenbereich zu schaffen und zusätzlich dem wachsenden Druck aus der Bevölkerung nach weiterem Wohnraum gerecht zu werden.

2. Angaben zum Baugebiet

2.1 Abgrenzung und Größe

Die zur Ausweisung beantragte Fläche befindet sich im westlichen Stadtteil.

Das Grundstück Fl.Nr. 1188 ist derzeit mit einem Einfamilienhaus bebaut, die Teilfläche der Fl.Nr. 1181/1 ist unbebaut.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.270 m².



Digitales Orthophoto, LVG Bayernatlas mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (Rot)

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Schongau West der Stadt Schongau und wird im Norden und Westen durch bebaute Flächen, im Süden durch eine öffentliche Grünfläche und im Osten durch einen öffentlichen Fuß- und Radweg begrenzt.

2.2 Eigentumsrechtliche Situation

Die Flurnummer 1188 befindet sich im Privatbesitz. Die Teilfläche der Flurnummer 1181/1 soll vom Eigentümer der Fl.Nr. 1188 von der Stadt Schongau erworben werden.

2.3 Vorhandene Nutzungen

Die Flurnummer 1188 wird zurzeit wohnwirtschaftlich genutzt. Die Flurnummer 1181/1 ist Grünfläche der Stadt Schongau. Anderweitige Nutzungen sind derzeit nicht vorhanden.

2.4 Vorbelastungen des Plangebietes, Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

2.5 Verkehrliche Anbindung

Das Grundstück ist über die Schönlinger Straße erschlossen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Landesplanung

Die Stadt Schongau, mit ca. 12.500 Einwohnern, liegt im Landkreis Weilheim-Schongau, im nördlichen Bereich der Region 17 – Oberland, angrenzend an die Regionen 14 München und Region 16 Allgäu.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind zur Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen folgende Aussagen getroffen worden:

1.2.1 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

3. Flächensparen

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Zu den vorstehenden Aussagen des Landesentwicklungsplanes ist in Bezug auf die geplante Bebauung folgendes festzustellen:

Durch die Entwicklung des betreffenden Geländes kann eine Wohnbaufläche von ca. 3.270 m² generiert werden.

Die Stadt Schongau strebt mit der vorliegenden Planung eine Nachverdichtung an. Durch die Nachverdichtung wird den vorgenannten Zielen des LEP Rechnung getragen.

3.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 17 Oberland weist zu dem Thema Siedlungsentwicklung folgende Aussage auf:

1 Siedlungsleitbild

1.1 G

Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.

1.2 Z

Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken. Im Übrigen sollen sich alle Gemeinden organisch entwickeln, wobei sich im Alpengebiet die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung beschränken soll.

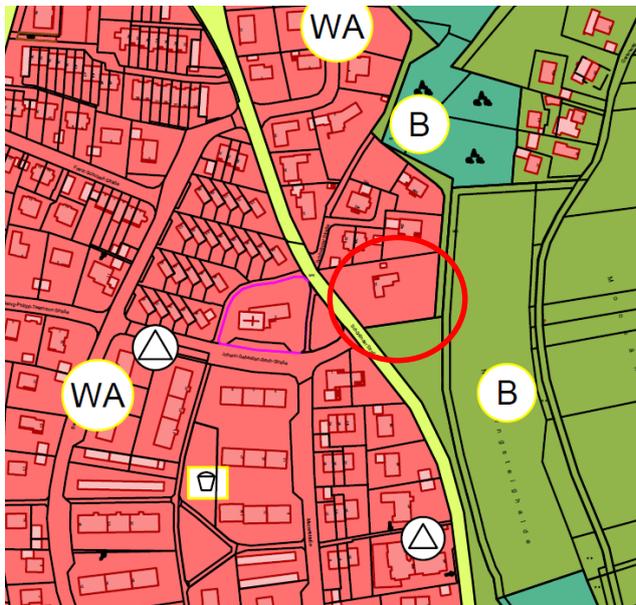
2.2 G

Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodelle angewandt werden.

Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Schongau besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 05.11.1992, AZ 420-4621-WM 25-2/92 genehmigt wurde.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist die betreffende Fläche als Allgemeines Wohngebiet und als Grünfläche dargestellt.

Da das Verfahren im Rahmen des § 13 a der Innenentwicklung durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst.

3.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Einzeldenkmäler und keine Sichtbeziehungen zu historischen Bauten oder Ensembles.

Sollten bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen sie der Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.



Quelle Denkmalkarte Geoportal Bayern, Auszug unmaßstäblich

3.5 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotop- und sonstige naturschutzrechtliche geschützte Gebiete. Östlich außerhalb des Geltungsbereiches an der Hangkante der ehemaligen Lechschleife befindet sich ein kartiertes Biotop, das teilweise unter den gesetzlichen Schutz des BNatSchG fällt.

3.6 Beschreibung des Bestandes von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich umfasst ein Villengrundstück mit prägendem Baumbestand, sowie einen Teil einer öffentlichen Grünfläche. Ein kleinerer Anteil des Geltungsbereiches ist durch das bestehende Wohngebäude mit dazugehörigen Erschließungsflächen versiegelt. Die Grünflächen des Wohngrundstücks sind verbracht. Der Baumbestand entlang der Südgrenze zur öffentlichen Grünfläche hin setzt sich zusammen aus Waldkiefern, einer Eiche, einer Birke, zwei Silberahornen, sowie einer Weißtanne mit Höhen von ca. 12 bis 15 m. Zwei weitere Birken stehen an der Ostgrenze. Strauchbewuchs besteht aus heimischen und fremdländischen Arten. An der Südwestecke des Geltungsbereiches steht eine Roteiche als Teil einer Reihe von Bäumen entlang der Schönlinder Straße.

Südlich und östlich des Geltungsbereiches verlaufen öffentliche Fußwege.

Der Geltungsbereich weist keine hervorzuhebenden Funktionen für die Schutzgüter Klima/Luft, Wasser und Boden auf. Der Baumbestand hat eine erhöhte Bedeutung für das Ortsbild. Aufgrund der Gehölzstruktur östlich des Geltungsbereiches ist die Einsehbarkeit auf den Bereich aus der Ferne gemindert.

4. Verfahren

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Mit der vorliegenden Planung werden folgende Voraussetzungen erfüllt, um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen:

- Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage von Schongau.

- Für den Planungsbereich gibt es einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1965 der eine Teilfläche von ca. 2.700 m² eines bestehenden Villengrundstückes sowie ca. 500 m² Grünfläche umfasst.
Die zulässige Grundfläche im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt nur 1.180 m². In § 13 a Abs. 1 BauGB ist festgelegt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im „beschleunigten“ Verfahren aufgestellt werden kann, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Bei der Ermittlung der Grundflächen werden die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitgerechnet. Durch derartige Anlagen dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten GRZ-Werte gemäß § 19 Abs. 4 BauGB um bis zu 50 % überschritten werden, wobei die Kappungsgrenze der BauNVO (GRZ) von 0,8 grundsätzlich nicht überschritten werden darf. Auch unter Einbeziehung dieser Flächen wird die in § 13 a BauGB genannte Flächengröße von 20.000 m² überbauter Grundfläche mit der entstehenden max. Versiegelung von ca. 1.800 m² eingehalten.

- Eine Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder nach Landesrecht ist nicht gegeben.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – „Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes“ – bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung, sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

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.

5. Planinhalt

5.1 Allgemein

Durch die Überplanung des Geltungsbereichs entsteht die Möglichkeit an dieser Stelle eine Wohnbaufläche für dringend benötigten Wohnraum zu generieren.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich sowohl durch die Art der geplanten Nutzung, als auch durch die bestehende Nutzung der Nachbargrundstücke.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden nicht zugelassen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse, sowie durch die Festsetzung von maximalen Wandhöhen.

5.3.1 Grundfläche und Geschossfläche

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Baugebieten zwingend. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,36, unterschreitet die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO mit 0,4).

Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird eine adäquate Grundstücksausnutzung gewährleistet, die zudem der Eigenheit der näheren Umgebung entspricht.

Zudem ist auf die festgesetzte GRZ mit 0,36 gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten zulässig.

Die im Planteil festgesetzte private Grünfläche darf auf die anrechenbare Grundfläche der GRZ angerechnet werden.

Ebenso verhält es sich mit der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ), die mit 0,56 unterhalb des festgesetzten Höchstmaßes des § 17 BauNVO (1,2) liegt.

5.3.2 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Kniestockregelung wird im Textteil nicht verankert, da sich die Gebäudemasse mit der GRZ und GFZ in Verbindung mit den zulässigen Vollgeschossen und der Wandhöhe bestimmt.

5.3.3 Gebäudehöhe

Die Wandhöhen der baulichen Anlagen sind im Planteil festgesetzt und sind zwingend einzuhalten. Sie orientieren sich an der umgebenden Bebauung und stellen sicher, dass sich die Neubebauung harmonisch in das Ortsbild der Umgebung einfügt.

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

5.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

5.4.1 Bauweise

Für das Gebiet ist offene Bauweise festgesetzt.

5.4.2 Baulinien und Baugrenzen

Im Plangebiet werden fließende Baugrenzen festgesetzt, um möglichst großen Spielraum bei den Planungen einzuräumen.

Tiefgaragen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Es wird festgelegt, dass die Abstandsflächenregelung der BayBO in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung anzuwenden ist. Damit wird sichergestellt, dass die Bebauungen die entsprechenden Abstände einhalten und somit der umgebenden Bebauung angepasst sind.

Auf Grund der engen Baufenster dürfen untergeordnete, nicht abstandsflächenrelevante Vorbauten gemäß Art. 6 Abs. 8 Satz 2 BayBO (Balkone und eingeschossige Erker) auch

außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Diese Festsetzung soll zur Attraktivität der künftigen Grundrissplanungen beitragen ohne die festgesetzten Gebäudestellungen zu beeinträchtigen.

5.5 Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird über die Schönlinder Straße angebunden.

5.6 Grünordnung

Durch die grünordnerischen Festsetzungen mit Pflanzgeboten wird das Ziel verfolgt, eine gute Durchgrünung des Baugrundstückes sicherzustellen. Als Übergang zu dem bestehenden, östlich des Grundstücks gelegenen, Erholungsgrüngürtel mit öffentlichem Fuß- und Radweg wurde eine zu bepflanzende 10,0 m breite private Grünfläche festgesetzt.

Zur Eingriffsminimierung wurde ein Teil des erhaltenswerten Baumbestandes festgesetzt. Es handelt sich um zwei Birken und eine Weißtanne an der Ostgrenze, sowie eine Roteiche im Süden. Durch die festgesetzte GRZ mit der Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 ist sichergestellt, dass eine ausreichend große Grünfläche für Bepflanzung und Versickerung verbleibt.

Um bei Entfernung notwendiger Bäume zu verhindern, dass artenschutzrechtliche Verbotsbestände gemäß § 44 Absatz 1 Sätze 1, 2 und 4 durch Baumfällarbeiten hinsichtlich der Avifauna eintreten, ist eine Bauzeitenregelung (Fällungen nur im Zeitraum 01.10. - 28.02. eines Jahres) festgesetzt. Es ist aufgrund von Alter und Zustand der Bäume nicht davon auszugehen, dass sie auch Winterquartiere für Fledermäuse enthalten, so dass diesbezügliche Konflikte mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können.

Auf Grundlage des vorliegenden Immissionsgutachtens ist entlang der Schönlinder Straße eine Schallschutzwand mit 1,8 m Höhe zu errichten. Durch die Festsetzung einer Bepflanzung der Schallschutzwand mit heimischen Sträuchern oder Klettergehölzen wird sichergestellt, dass diese sich optisch in das Erscheinungsbild der Umgebung einfügt.

Die Planung führt zu einer deutlich erhöhten Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches, wobei durch eine teilweise Begrünung der Tiefgarage der Eingriff minimiert werden kann.

5.7 Bauliche Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen der Punkte 6.1 bis 6.3.3 des Textteiles resultieren aus Festsetzungen gemeindlicher Bebauungspläne der letzten Zeit. Aus diesem Grund, sowie auch im Zuge der Gleichbehandlung, wurden die Festsetzungen auch in dem vorliegenden Bebauungsplan integriert.

Das Gleiche gilt auch für die Festsetzung 7.3 des Textteiles, in der die Ausführung der Tiefgarage und Stellplätze geregelt ist.

Als Einfriedungen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,00 m erlaubt (siehe Festsetzung 6.3.3. des Textteiles), um dem Sicherheitsbedürfnis der Gartenbesitzer Rechnung zu tragen. Höhere Einfriedungen sind aus Gründen des Landschaftsbildes nicht erlaubt. Um Durchschlupfmöglichkeiten von Kleintieren zu schaffen wurde festgesetzt, dass die Zaunanlagen sockellos mit 10 cm Bodenfreiheit zu erstellen sind.

6. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung

6.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

Es ist von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

6.2 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Stadt Schongau sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 Bay-BodSchG).

Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Ein entsprechender Absatz wurde im Textteil des Bebauungsplanes unter den Hinweisen verankert.

6.3 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung wird so ausgeführt, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet ist. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

6.4 Abwasserentsorgung

Die Gebäude werden an den öffentlichen Kanal der Stadt Schongau angeschlossen. Es gelten die Richtlinien der Entwässerungssatzung der Stadt Schongau.

6.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Das über Dachflächen und privat befestigte Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über belebte Bodenschichten oder Rigolen auf den Grundstücken versickert. Durch den Grundstückseigentümer wurde ein Sickertest veranlasst bei dem ein Sickerbeiwert von $7,8 \times 10^{-4}$ festgestellt wurde. Eine Sickerfähigkeit ist demzufolge gegeben. Grundwasser wurde bei dem Sickertest nicht erschlossen.

7. Immissionsschutz

Für die geplante Wohnbebauung ist mit Einwirkungen bzw. tlw. mit Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm zu rechnen. An den Baukörpern West werden sowohl tagsüber als auch nachts die gebietsspezifischen Orientierungswerte (ORW) nach Bbl. 1 zu DIN 18005-1 für "*allgemeine Wohngebiete*" von 55/45 dB(A) tlw. nicht eingehalten bzw. tagsüber um bis zu 5 dB(A), nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten. Die als obere Anhaltswerte anzusehenden Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16.BImSchV für "*allgemeine Wohngebiete*" von 59/49 dB(A) tagsüber/nachts werden hingegen nachts noch durchwegs eingehalten sowie tagsüber im 1.OG tlw. um bis zu 1 dB(A) geringfügig überschritten. Durch den festgesetzten aktiven Schallschutz können die ORW im EG durchwegs eingehalten werden, für die Fassadenbereiche mit verbleibenden Überschreitungen werden Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile gestellt. Zudem sind im südlichen Bereich der Westfassaden der Baukörper West im 1.OG organisatorische Maßnahmen (Grundrissorientierung mit Vermeidung von für Lüftung zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen), andernfalls konstruktive Maßnahmen (z.B. vollverglaste Loggien, Doppelfassaden o.ä., ggf. in Verbindung mit kontrollierter mechanischer Raumbelüftung) erforderlich.

Schongau, den

Falk Sluyterman van Langeweyde
Erster Bürgermeister