



STADT SCHONGAU

Bebauungsplan Nr. 38.7

„Gewerbegebiet Stockackerfeld“

7. Änderung

TEXTTEIL

Schongau, den
Endfertigung

02.02.2021

Städtebaulicher Teil

Landschaftsplanerischer Teil

**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER**
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

PLANUNGSBÜRO U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel. 08179 / 925540
Mail: mail@buero-u-plan.de

Die *Stadt Schongau*, Landkreis Weilheim-Schongau, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom aufgrund von §§ 2, 8, 9, 10, 13 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, die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38.7 „Gewerbegebiet Stockackerfeld“ als Satzung.

SATZUNG

§ 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 **xx.xx.2021**, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes mit der 1. bis 6. Änderung umfasst die Grundstücke der Gemarkung Schongau mit folgenden Flurstücksnummern 3719/9, 3719/22, 3719/25, 3719/32, 3719/39 und Teilflächen aus 1624, 1625, 1626, 1712/2, 3719/40, 3719/44 und 3722.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke der Gemarkung Schongau mit der Flurnummer 3719/9 und eine Teilfläche der Flurnummer 1712/2.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38.7 „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.

§ 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 0,83 und die Geschossflächenzahl wird mit 2,4 festgesetzt. Bei der Berechnung der GRZ können die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ mit zur Berechnung herangezogen werden.

3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Wandhöhe wird auf 26,0 m bzw. 15,0 m gemessen ab der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zur Oberkante der Attika festgesetzt. Technisch notwendige Dachaufbauten wie Klimageräte, Abluftanlagen, Aufzugsüberfahrten etc. dürfen die festgesetzte Wandhöhe bis zu 3,50 m überschreiten.

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

§ 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

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

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 Grad 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

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 Fahr-
bahnrand 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, Schotterrasen, Rasengitterstein, usw.) anzulegen. Die Zufahrten und Fahrflächen sind in gleicher Weise auszuführen, alternativ hierzu können diese Flächen als Pflasterflächen mit Sandfuge ausgebildet werden.

§ 8

Grünordnerische Festsetzungen

8.1 Allgemeine Festlegungen

Die Stellplatzflächen sind mit Bäumen und Sträuchern (vgl. Pflanzliste unter den Hinweisen) 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 m² 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 -umfahrungen.

Als Einfriedung der Baugrundstücke sind Maschendrahtzäune bis max. 2,0 m zulässig.

An der Grenze zur B 17 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.

8.2 Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt im Umfang von 4.140 m² Fläche auf einer Teilfläche des Flurstücks 6656, Gemarkung Peiting außerhalb des Geltungsbereichs.

§ 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 Gewerbegebiet 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

Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

§ 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

Hinweise

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

Auf mögliche Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm), die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können, wird hingewiesen. Diese sind zu dulden.

Pflanzliste:

Als heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

Großbäume (Bäume 1. Ordnung):

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Kleinbäume (Bäume 2. Ordnung):

Acer campestre (Feldahorn)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Ulmus minor (Feldulme)

Sträucher:

Corylus avellana (Hasel)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina, Rosa arvensis (Wildrosen)
Salix spec. (Weiden)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Virburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Virburnum lantana (Wolliger Schneeball)

§ 13

Inkrafttreten

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

Schongau,

Falk Sluyterman van Langeweyde
Erster Bürgermeister