STADT SCHONGAU

Bebauungsplan

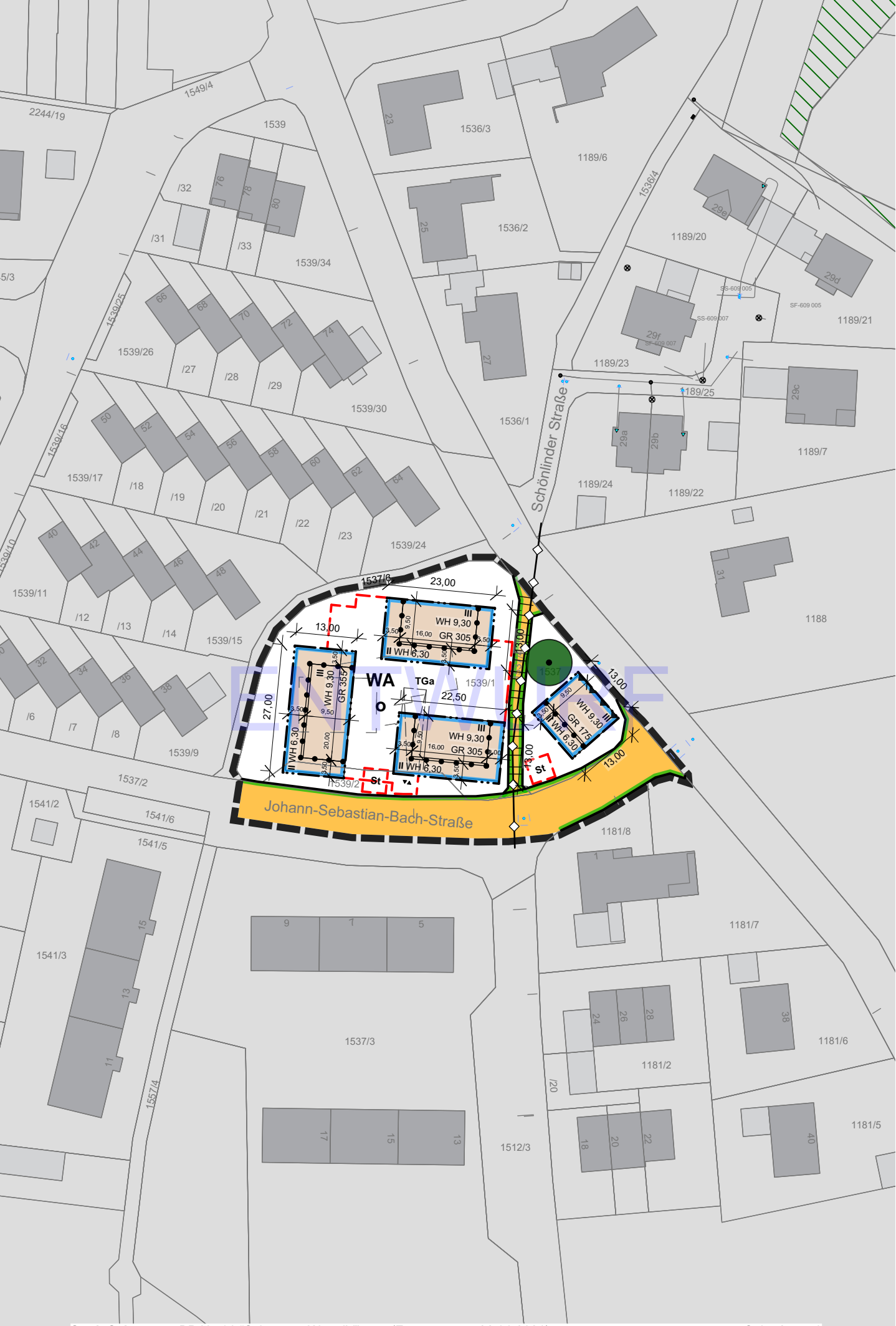
Nr. 96
"Schongau-West IV"

ENTWURF

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Schongau, den 22.01.2021 ……..

AKFU
Architekten und Stadtplaner
Friedenstraße 21b 82110 Germering
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de


WA
TGa
23,00
13,00
27,00
22,50
13,00
13,00
13,00
13,00
III
WH 9,30
GR 305
II WH 6,30
GR 355
GR 175
St
Johann-Sebastian-Bach-Straße
Schönlinder Straße
ENTWURF

Die Stadt Schongau erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von AKFU Architekten und Stadtplaner in Germering gefertigten Bebauungsplan Nr. 96 "Schongau West IV" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB als

S a t z u n g .

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1	**WA**	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
1.2	GR 275	Grundfläche als Höchstgrenze (in Quadratmeter; z.B. GR 275 m^2)
1.3	WH 9,30	max. zulässige Wandhöhe (in Meter; z.B. 9,30 m)
1.4	**III**	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. drei Vollgeschosse)

ENTWURF

2. Bauweise, Baugrenzen

2.1	**O**	offene Bauweise
2.2		Baugrenze

3. Verkehrsflächen

3.1		Straßenverkehrsfläche
3.2		Fuß- und Radweg
3.3		Straßenbegrenzungslinie

4. Sonstige Festsetzungen

4.1	**TGa**	Fläche für Tiefgaragen
4.2	**St**	Fläche für Stellplätze
4.3	▼▲	Zu- und Abfahrt

4.4 zu erhaltender Laubbaum

4.5 Fassade mit Auflage zum Schallschutz (vgl. C.8)

4.6 Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen und Anzahl der Vollgeschosse

4.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. bestehende Grundstücksgrenze

2. 1539/1 Flurstücksnummer

3. abzubrechender Baukörper

4. vorgeschlagener Baukörper

5. vorgeschlagene Tiefgaragenrampe

6. unterirdische Entsorgungsleitung

ENTWURF

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Die Ausnahmen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die zulässige Grundfläche (GR) sowie die Wandhöhe (WH) und Anzahl der Vollgeschosse (röm. Ziffern) als Höchstgrenze.

2.2 Für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.

2.3 Die zulässige Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut.

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 Es gilt die offene Bauweise.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

3.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone und Eingangsüberdachungen auf max. der Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge um bis zu 1,50 m überschritten werden.

4. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen, die sich bei Ausnutzung der überbaubaren Flächen ergeben, haben Vorrang gegenüber denjenigen nach Art. 6 BayBO.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der gesondert festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig.

5.2 Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

5.3 Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau.

5.3 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Dächer

6.1 Die Dächer der Haupt- und Nebenggebäude sind als Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 15° auszubilden.

6.2 Die Dächer des jeweils obersten Geschosses sind - sofern sie nicht mit Photovoltaik-Anlagen überstellt sind - extensiv zu begrünen.

6.3 Dachaufbauten oder -einschnitte sind unzulässig.

6.4 Ausgenommen von Festsetzung 6.4 sind Photovoltaik-Anlagen. Diese dürfen in aufgeständerten Form mit einer Höhe von max. 1,50 über der Wandhöhe des obersten Geschosses ausgeführt werden, wenn sie mindestens um das Maß ihrer Höhe gegenüber der Dachkante zurückspringen.

7. Grünordnung

7.1 Der als zu erhalten festgesetzte Bestandsbaum ist dauerhaft zu sichern.

7.2 Baumfällungen sind nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28/29 Februar zulässig.

7.3 Pro angefangene 300 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein mittelgroßer (Endwuchshöhe 10 - 20 m) und/oder kleiner (Endwuchshöhe < 10 m) standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, ist darauf anzurechnen.

7.4 Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Stellplätze, sowie der Wege, Terrassen und Spielbereiche zu begrünen und flächig mit einer mindestens 60 cm hohen, durchwurzelbaren Substratschicht herzustellen. Für Pflanzungen mittelgroßer Bäume sind mindestens 100 cm vorzusehen.

ENTWURF

8. Immissionsschutz

9.1 An der mit Planzeichen A.4.5 gekennzeichneten Fasaade dürfen keine zum Lüften notwendigen Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume angeordnet werden.

D. HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Wasserwirtschaft

1.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

1.2 Das Abwasser ist in die Ortskanalisation einzuleiten. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

1.3 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

1.4 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickert werden kann.

2. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG.

3. Immissionsschutz

Die schalltchnische Untersuchung Bericht Nr. 20098_bpl-str-gu01-v1 Von HilsConsult, Kaufering ist zu beachten

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB beschlossen.
   Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... den Abwägungsbeschluss zu den im Rahmen der Verfahren nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB eingegangenenen Stellungnahmen gefasst.
5. Die Stadt Schongau hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schongau, den .....

(Siegel)

.....
Falk Sluyterman van Langeweyde
Erster Bürgermeister

6. Ausgefertigt:

Schongau, den .....

(Siegel)

ENTWURF

.....
Falk Sluyterman van Langeweyde
Erster Bürgermeister

7. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich am ..... .
   Der Bebauungsplan wird mit der Begründung seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt Schongau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
   Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).
   Der Bebauungsplan trat mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Schongau, den .....

(Siegel)

.....
Falk Sluyterman van Langeweyde
Erster Bürgermeister