



**STADT
SCHONGAU**

Bebauungsplan

Nr. 83

„Liedlstraße Nord“

**als Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB**

TEXTTEIL

Schongau, den 04.07.2017

.....

Städtebaulicher Teil

**von Angerer
Konrad
Fischer
Urbaniak**

Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21 b
82110 Germering
T 089 6142400
F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de
www.akfu-architekten.de

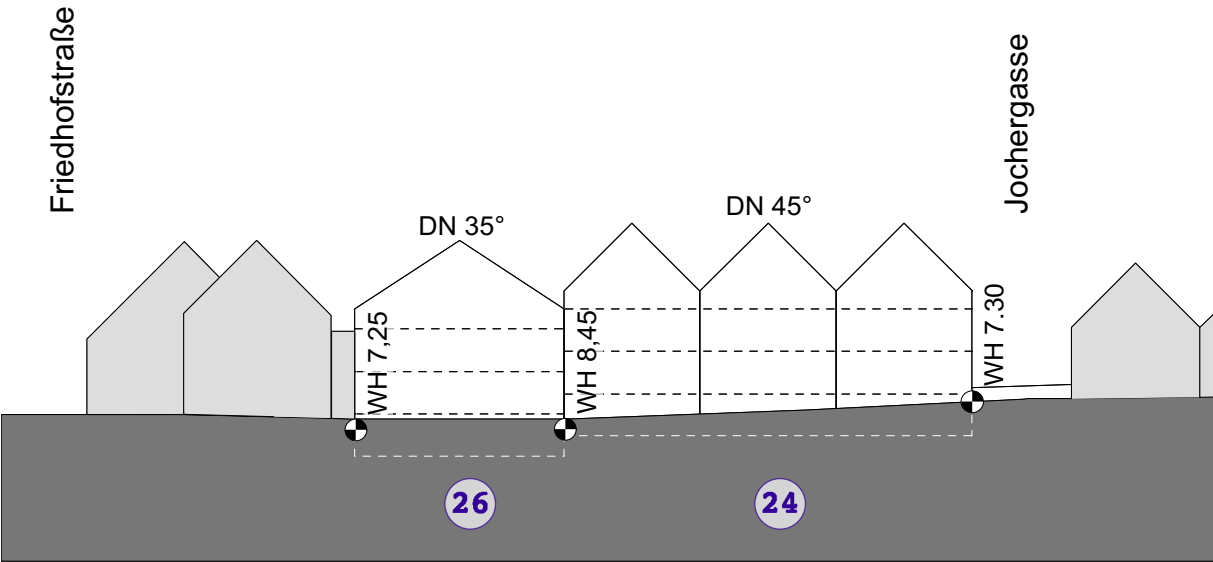
C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

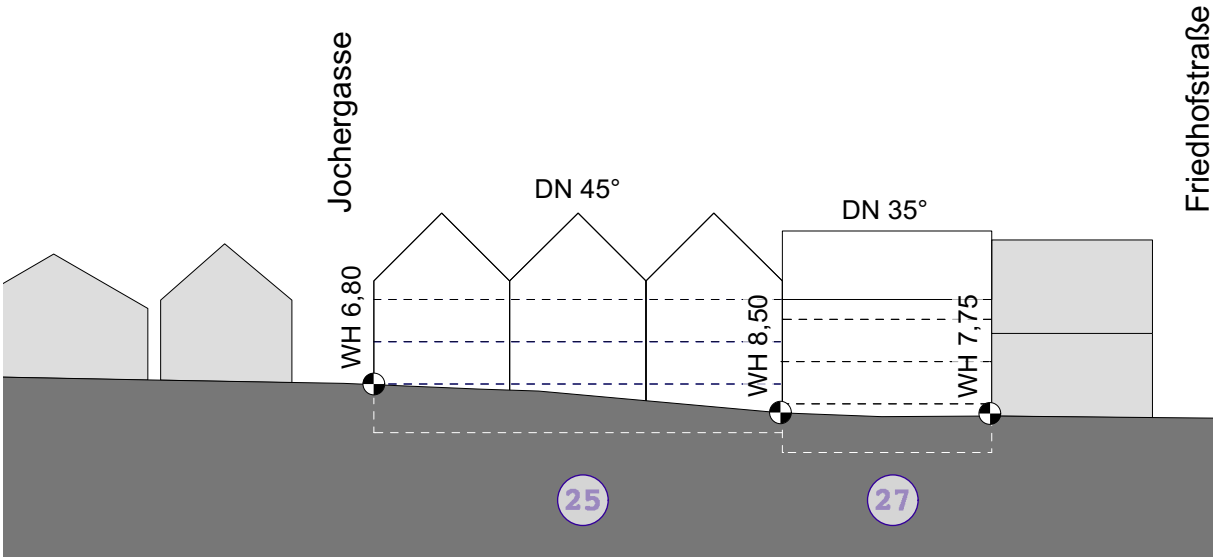
- 1.1 Der Geltungsbereich wird als besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sind unzulässig, ausgenommen Trimm- und Fitnessstudios. Vergnügungsstätten gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 sowie Tankstellen gemäß § 4a Abs. 3 Nr. BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

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) als Höchstgrenze.
- 2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse ist zwingend. Das oberste Vollgeschosse ist als Dachgeschoss auszubilden.
- 2.2 Für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 1,0 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.



Schematische Fassadenansicht Liedlstraße M 1:1000



Schematische Fassadenansicht Amtsgerichtstraße M 1:1000

3. Bauweise

- 3.1 Es gilt die geschlossene Bauweise.
- 3.2 Die Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 245 (Liedlstraße 24, Amtsgerichtstraße 25) sind gemäß Planzeichnung mit jeweils drei gleich breiten Giebeln zur Liedl- bzw. Amtsgerichtstraße zu errichten.

4. Abstandsflächen

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

5. Garagen und Nebenanlagen

- 5.1 Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der gesondert festgesetzten Fläche für Tiefgaragen und Nebenanlagen zulässig.
- 5.2 Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau.
- 5.3 Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen und Nebenanlagen zulässig.
- 5.4 Tiefgaragenzu- und abfahrten sind ausschließlich von der Liedl- oder Amtsgerichtstraße zulässig.

6. Dächer

- 6.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind entsprechend der Planzeichnung als Satteldächer auszubilden.
- 6.2 Als Dachdeckung sind nur rote Ziegel zulässig. Auf Nebengebäuden sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.
- 6.3 Dachaufbauten sind nur zu den freien Dachseiten als stehende Einzelgaube oder als Zwerchgiebel zulässig.
- 6.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.5 Balkone und Loggien sind in den Straßenfronten zur Liedl- und Amtsgerichtstraße nicht zulässig.

7. Gestaltung

- 7.1 Straßenseitige Außenwandflächen sind verputzt auszuführen. Es ist nur Rauputz, geglätteter oder gescheibter Wandputz zulässig. Unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.
- 7.2 Geschlossene Außenwandflächen sind in hellen Farbtönen zu streichen.
- 7.3 Fenstergrößen sind aus der Maßstäblichkeit der Bauten zu entwickeln und entsprechend zu gliedern. Ungeteilte Fensterflächen von mehr als 0,5 m² sind nicht zulässig (ausgenommen Schaufenster). Fensteröffnungen sind stehend auszubilden.
- 7.4 Schaufenster dürfen eine Breite von 2,00 m nicht überschreiten. Sie müssen einen Sockel von mindestens 30 cm über Gehweg haben. Eckschaufenster sind nicht zulässig. Der Grenzabstand von Schaufenstern sowie die Pfeilerbreite zwischen Schaufenstern muss mindestens 50 cm betragen. Rahmenlose Schaufenster sind nicht zulässig. Ladentüren sind vom Schaufenster durch einen Wandpfeiler zu trennen.
- 7.5 In der Straßenfront sind Markisen nur im Erdgeschoss zulässig. Markisen müssen sich der Gliederung der Fassadenöffnungen anpassen. Sie dürfen jeweils nur eine Fassadenöffnung überdecken (d.h. maximal 2,50 m Markisenbreite).
- 7.6 Jalousetten, Rollläden und Jalousien sind in der Straßenfront nur dann zulässig, wenn sie nicht über den Außenputz vorstehen im hochgezogenen Zustand nicht sichtbar sind.

8. Werbeanlagen

Es gilt die Satzung der Stadt Schongau über Außenwerbung (Werbesatzung-Altstadt).

9. Grünordnung

- 9.1 Für den festgesetzten zu pflanzenden Laubbaum sind folgende Arten zu verwenden:
- | | |
|----------------------|------------------------------------|
| Robinia pseudoacacia | gewöhnliche Robinie (Scheinakazie) |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia cordata Rancho | kleinkronige Winterlinde |

Daneben sind weitere Baumarten und Sorten zulässig, die gemäß der jeweils aktuellsten Liste des Arbeitskreises Stadtbäume der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK-Straßenbaumliste) speziell für den Straßenraum geeignet sind.

Die Mindestpflanzqualität beträgt Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 30 – 35 cm.

Der im Plan festgesetzte Baumstandort kann geringfügig verschoben werden, wenn es im Rahmen der Bauausführung notwendig wird.

- 9.2 Tiefgaragen sind mit mindestens 60 cm Überdeckung auszuführen.
9.3 Der Mindestgrünanteil der Hoffläche soll 50 % betragen.

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. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen. Es sind die einschlägigen Vorschriften (insb. A TV-DVWK-Merkblatt M 153 und -Arbeitsblatt A 138) zu beachten.

2. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Ensembles Altstadt Schongau und außerdem im Nähebereich mehrerer in der Denkmalliste verzeichneter Bau- und Bodendenkmäler. Bauvorhaben bedürfen einer Erlaubnis nach Art. 6 DSchG. Bodenveränderungen im Geltungsbereich des Geltungsbereichs unterliegen der Erlaubnispflicht nach Art. 7 DSchG.

Ausgefertigt: STADT SCHONGAU

Schongau,

(Siegel)

Falk Sluyterman van Langeweyde
Erster Bürgermeister