



STADT SCHONGAU

Bebauungsplan

Nr. 92

„Schongauer Norden - Südliches Eichenfeld“

VORENTWURF

Textteil

Schongau, den
Geändert

31.05.2022
28.06.2022

Städtebaulicher Teil
Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Grünordnerischer Teil:
EGER & PARTNER, Landschaftsarchitekten BDLA
Austraße 35, 86153 Augsburg, Tel: 0 82 1 - 25 92 94 0

Präambel:

Die **Stadt Schongau** erlässt gemäß § 2 Abs. 1, sowie § 9, § 10 und § 13b i.V. mit § 13a Baugesetzbuch - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 31 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und der Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90** - i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), folgenden qualifizierten **Bebauungsplan Nr. 92 „Schongauer Norden - Südliches Eichenfeld“** (gem. § 30 Abs. 1 BauGB) als Satzung.

Satzung

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Geltungsbereiches gilt die durch das Büro REIMANN, Architekt+Stadtplaner, Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck, ausarbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Grünordnungsplanung in der Fassung vom 03.12.2019, die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Das Gebiet umfasst die Grundstücke der Gemarkung Schongau mit folgenden Flurnummern: 3484/4, 3485, 3485/3, 3486, 3487, 3488, 1499/2, 1499/3, 1507, 1510 und eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 3485/2.

Dieser Bebauungsplan verdrängt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die vorhandenen Bebauungspläne, insbesondere die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Hohen Graben“ i.d.F. vom 25.11.1997 und die 3. Änderung i.d.F. vom 22.09.2005.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO, festgesetzt.
- 2.2 Nicht zulässig sind:
 - alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO und
 - Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen als fernmeldetechnische Nebenanlagen, im Sinne von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die zulässige Grundflächenzahl bzw. Grundfläche darf durch die Grundflächen von nicht-überdachten Terrassen um 20 % überschritten werden.
- 3.2 Die zulässige Grundflächenzahl bzw. Grundfläche darf durch die Grundflächen von Terrassen (Ziffer 3.1) und die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60, überschritten werden.
Ausgenommen hiervon sind im **WA3** die Grundstücke auf denen Garagen- und Stellplatz errichtet werden, hier beträgt die Grundflächenzahl höchstens jedoch **1,0**.
- 3.3 Die Zahl der Vollgeschosse darf um ein weiteres zurückgesetztes Vollgeschoss (Terrassengeschoss) überschritten werden, wobei die Geschoss-Grundfläche maximal 2/3 der Geschoss-Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen darf.
- 3.4 Die Außenwandhöhe – bei geneigten Dächern an der Traufseite und bei Flachdächern an allen Seiten – wird gemessen vom festgesetzten unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (an der unteren Begrenzung einer geneigten Dachfläche) oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand.

Dabei darf die Außenwandhöhe des zurückgesetzten Vollgeschosses (Terrassengeschoss) um 3,0 m und im Bereich von Dachterrassen mit transparenten Brüstungen um bis zu 0,9 m überschritten werden.

Ausgenommen hiervon sind Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), überdachte Fahrradabstellplätze, überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Nebengebäuden; hier beträgt die Außenwandhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand, im Mittel bis zu 3,0 m.

- 3.5 Die Firsthöhe wird – bei geneigten Dächern – gemessen vom festgesetzten unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante des Firstes (bzw. der oberen Begrenzung einer geneigten Dachfläche an der Außenseite der Außenwand) bzw. bis zum oberen Abschluss der Außenwand.

§ 4

Überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Garagen einschließlich deren Nebenräume und Stellplätze mit Schutzdach (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Garagen zulässig.
- 4.2 Tiefgaragen
- 4.2.1 Tiefgaragen sind im **WA2** innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Tiefgaragen zulässig. Die "Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bepflanzungen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung", sind von Tiefgaragen und deren Zufahrten freizuhalten.
Die Flächen für Tiefgaragen müssen:
- vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen,
 - außerhalb des Wurzelbereiches (Kronenbereich zuzüglich 1,5 m) der als zu erhaltend festgesetzten Bäume errichtet werden und
 - außerhalb der Umgrenzung von „Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bepflanzungen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“ liegen.
- 4.2.2 Überdachte Tiefgaragenzufahrten (mit einer Rampenneigung von mehr als 5 vom Hundert) und Aufzüge zu Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Tiefgaragenrampen zulässig.
- 4.3 Zu- und Abfahren
Zwischen Garagen einschließlich deren Nebenräume, Stellplätzen mit Schutzdach (Carports), überdachten Tiefgaragenzufahrten und Aufzüge zu Tiefgaragen müssen Zu- und Abfahrten¹ zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 5 m Länge, gemessen von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie, vorhanden sein.
- 4.4 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei die "Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bepflanzungen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung" von Stellplätzen freizuhalten sind.
- 4.5 Nebengebäude
- 4.5.1 Die "Flächen mit Bindung für die Bepflanzung" und für die „Fläche zur Erhaltung von Bepflanzungen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“ sind von Nebengebäuden freizuhalten, ebenso der Vorgartenbereich auf eine Tiefe von 3 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie (bzw. straßenseitigen Grundstücksgrenze) der Erschließungsstraße von Nebengebäuden freizuhalten.
- 4.5.2 Im **WA1** und im **WA2** ist je Baugrundstück ein Nebengebäude, mit einer Brutto-Grundfläche² von 12 m² und einem Brutto-Rauminhalt³ bis zu 25 m³, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 4.5.3 Im **WA2** können Nebengebäude, Müll- und Fahrradabstellgebäude mit einer Brutto-Grundfläche⁴ von je 24 m² und einem Brutto-Rauminhalt⁵ bis zu 50 m³, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zugelassen werden; dabei sind "Flächen mit Bindung für die

¹ im Sinne von § 2 Abs. 1 GaStellV

² im Sinne von Art. 2 Abs. 6 BayBO

³ im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO

⁴ im Sinne von Art. 2 Abs. 6 BayBO

⁵ im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO

Bepflanzung und für die Erhaltung von Bepflanzungen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung freizuhalten.

§ 5 Verkehrsfläche

Ein- und Ausfahrt

Im **WA1** ist je Baugrundstück eine Ein- und Ausfahrt bis zu einer Gesamtbreite von je 6,0 m als Höchstmaß und im **WA2** sind zwei Ein- und Ausfahrten mit einer Gesamtbreite von je 6,0 m als Höchstmaß zulässig.

§ 6 Immissionsschutz

- 6.1 Bei Baumaßnahmen sind folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße 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.

Parzellen/ Bauraum Nr.	Fassade, Ausrichtung/ Bereich	Geschoss ⁶	Lärmpegelbereich (LPB) gem. DIN 4109-1 ⁷	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliche
				R' _{w,ges} des Außenbauteils in dB gem. DIN 4109-1 ⁸ : 2018-01	
1 (WA1)	West	DG/TG	III	33	30
2 (WA1)		1.OG	III	31	30
3 (WA1)	West	DG/TG	III	32	30
4 (WA1)	West	DG/TG	III	31	30
6a (WA1)	West	DG/TG 1.OG DG	III	31	30
24 (WA2)	Nordwest und Südwest	2.OG/TG	III	33	30
		1.OG	III	32	30
		EG	III	31	30
25 (WA2)	außer Nordost	EG	III	31	30
	außer Nordost	1.-2.OG/TG	III	32	30
alle anderen (WA1/WA2)	alle	alle	I-II	30	30

§ 7 Grünflächen

In den öffentlichen Grünflächen sind Geh- und Radwege bis zu einer Breite von 3,0 m allgemein zulässig.

§ 8 Grünordnung

- 8.1 Die öffentlichen Grünflächen sind parkartig mit Rasen- und Wiesenflächen, Wegen sowie Spielflächen zu gestalten und zu begrünen. Ergänzend hierzu sind die Freiflächen mit Pflanzflächen aus Gehölzen und Stauden zu gliedern.
- 8.2 Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind von Nebenanlagen, Nebengebäuden, Stellplätzen und Tiefgargen freizuhalten.
- 8.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Je 200 m² Fläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Es sind standortheimische/ autochthone Laubgehölze zu verwenden.

⁶ **EG:** Erdgeschoss, **1. OG:** Erstes Obergeschoss, **2. OG:** Zweites Obergeschoss, **DG:** Dachgeschoss, **TG:** Terrassengeschoss

⁷ **DIN 4109-1:** „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe: 2016-07, Beuth Verlag Berlin

⁸ **DIN 4109-1:** „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe: 2018-01, Beuth Verlag Berlin

Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:

- Hochstamm, Solitär, 3 x v., StU 14 cm - 16 cm
- Heister 2 x v. H 150 cm - 250 cm.

Die Lärmschutzwand ist durch Kletterpflanzen zu begrünen bzw. vorgelagert mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die Flächen sind, bis auf die Lärmschutzwand, von Nebenanlagen freizuhalten.

8.4 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind:

- als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen und zu bepflanzen,
- je angefangener 300 m² Grundstücksfläche mit mindestens einem standortgerechten Laubbaum 2. oder 3. Wuchsordnung oder entsprechend einem Obstbaum als Hochstamm oder einem Großstrauch zu bepflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Laubbäume sind hierauf anrechenbar.

Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:

- Laubbaum: 3 x v., Hochstamm, StU 16 cm - 18 cm;
- Obstbaum: 3 x v., Hochstamm, StU 8 cm - 10 cm und
- im **WA2** parkartig mit Rasen- und Wiesenflächen, Wegen zu gestalten und zu begrünen.

8.5 Die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen müssen mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht von mind. 0,6 m Höhe überdeckt werden. Diese Schicht muss mit mind. 0,4 m Höhe aus Oberboden bestehen.

8.6 Flachdächer über 6 m² Grundfläche sind extensiv begrünt auszuführen. Dachbegrünungen von Flachdächern sind mit mindestens 0,1 m Substrathöhe herzustellen.

8.7 Befestigte Flächen

Oberirdische Stellplätze, Stauräume vor Garagen und Wege im **WA2** bzw. in der öffentlichen Grünfläche sind versickerungsfähig auszuführen.

8.8 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) liegenden Pflanzperiode (01.03.-15.05. bzw. 01.10.-30.11.) durchzuführen. Die Freiflächen sind fachgerecht anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang festgesetzter Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze, in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität, in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

§ 9

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.1 Unabhängig der Festsetzungen zur Grünordnung dürfen Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Ausgenommen hiervon ist der schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

9.2 Die Pflanzung von Koniferen (z.B. Tujen oder Fichten) und nicht standortgerechten Gehölzen ist nicht zulässig.

§ 10

Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschriften

10.1 Doppelhäuser und Gebäude einer Haugruppe sind bezüglich der Außenwandhöhe, des Terrassengeschoßes, der Firsthöhe, Hauptdachform, Hauptdachneigung und dem Hauptdeckungsmaterial einheitlich auszuführen. Wand- und Dachflächen sind bündig auszubilden. Bei der First- und Trauflinie sind keine Höhengsprünge zulässig.

10.2 Hauptdachgestaltung

Als Hauptdachform sind

- im **WA1** nur symmetrische Satteldächer mit einer Hauptdachneigung von 35° mit Unter- und Überschreitungen von jeweils bis zu 2° und nur Flachdächer bis 5° Dachneigung und
- im **WA2** nur Flachdächer bis 5° Dachneigung zulässig.

- 10.2.1 Bei Satteldächern muss der Hauptfirst mittig über die längere Seite des Gebäudes verlaufen. Dabei gelten Doppelhäuser als ein Gebäude.
- 10.2.2 Ausgenommen von der Hauptdachform und -neigung sind Garagen einschließlich deren Nebenräume, Stellplätze mit Schutzdach (Carports), überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Nebengebäude. Als deren Hauptdachform sind:
- Satteldächer mit einer Hauptdachneigung von mindestens 15° bis höchstens 23°,
 - einfach geneigte Pultdächer mit einer Hauptdachneigung von mindestens 6° bis höchstens 15° und
 - Flachdächer mit einer Hauptdachneigung bis 5° Dachneigung zulässig.
- 10.2.3 Hauptdeckungsmaterial
Als Hauptdacheindeckung sind
- bei Satteldächern einheitlich nur rote, rotbraune, braune und graue Dachsteine und Dachziegel und
 - bei Flachdächern über 6 m² Grundfläche nur eine extensive Begrünung.
- zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Sonnenenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in und an der Dachfläche, sowie Flächen für Dachterrassen.
- 10.2.4 Dachaufbauten
Als Dachaufbauten sind nur Gauben und Zwerchgiebel mit Sattel- (Dachneigung von 30° bis 35°) und Flachdach (Dachneigung bis 5°) zulässig.
Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf höchstens 1/3 der gesamten Firstlänge betragen. Die Dachaufbauten müssen einen Abstand zum seitlichen Dachrand (Ortgang) von mindestens 2,0 m und zwischen den Dachaufbauten von mindestens 1,5 m einhalten. Die Firsthöhe des Hauptfirstes muss um mindestens 0,5 m unterschritten werden.
Der Zwerchgiebel muss das gleiche Deckungsmaterial wie dem des Hauptdaches eingedeckt werden, ausgenommen hiervon sind Flachdächer.
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Auf Garagen einschließlich deren Nebenräume, Stellplätzen mit Schutzdach (Carports), überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Nebengebäuden sind keine Dachaufbauten zulässig.
- 10.3 Terrassengeschosse
Die Außenwände des zurückgesetzten Vollgeschosses (Terrassengeschos) müssen an einer Gebäudeseite einen Abstand von mindestens 1,5 m und an der anderen Gebäudeseite einen Abstand von mindestens 2,5 m, gemessen von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses, aufweisen.
- 10.4 Geländemodellierung
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 0,5 m Höhe bzw. Tiefe zum festgesetzten unteren Bezugspunkt zulässig.
(Abstimmen im 2. Verfahrensschritt mit Eger&Partner/Erschließungsplaner)
Das veränderte Gelände ist an das geplante Gebäude, das bestehende Gelände bzw. zum Nachbargelände und an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen durch flach geneigte Böschungen anzupassen.
- 10.5 Einfriedungen
- 10.5.1 Als bauliche Anlagen sind nur offene, sockellose Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind keine Maschendrahtzäune und Doppelstabmattenzäune zulässig.
- 10.5.2 Als nicht-bauliche Anlagen sind lebende Hecken aus geschnittenen Laubgehölzen mit einer Höhe bis zu 2,0 m oder freiwachsenden Laubgehölzen zulässig.
- 10.5.3 Ausgenommen hiervon sind Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,0 m und bis zu einer Tiefe von 3,0 m im **WA1** nur zwischen Doppelhäusern, im **WA2** nur zwischen Gebäuden der Haugruppen und im **WA2** allgemein zulässig.
- 10.5.4 Vor Stellplätzen, Zufahrten von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports), überdachten Tiefgaragenzufahrten und Aufzügen zu Tiefgaragen sind keine Einfriedungen zulässig.

§ 11

Elektroladestation als örtliche Bauvorschrift

Im **WA2** müssen von der Gesamtzahl der errichteten Stellplätze mindestens 5 % über eine Elektroladestation für Kraftfahrzeuge verfügen.

Plangrundlage, Hinweise, Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen, Verweise

1 Plangrundlage

1.1 Grundlage

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung und die Höhenlinien wurden von der Stadt Schongau im Gauss-Krüger-Koordinatensystem zur Verfügung gestellt.

Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung.

http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_viewing.pdf

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2 Hinweise

2.1 Baumschutz

Auf die DIN 18 920⁹ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie der RAS-LP 4¹⁰ wird hingewiesen.

2.2 Schallschutz

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist teilweise mit Einwirkungen und Beeinträchtigungen aus dem Straßenverkehr zu rechnen. Hierzu wird auf die Schalltechnische Untersuchung von hcon¹¹ zum Thema schalltechnische Einwirkungen durch Straßenverkehr und Gewerbe verwiesen.

2.3 Zugänglichkeit der Normblätter

DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München¹² archivmäßig gesichert niedergelegt. Des Weiteren steht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit an der Hochschule München¹³ und Technischen Universität München¹⁴, in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm, zur Verfügung.

Die **DIN 4109-1: Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen; Ausgabe: 2016-07, bzw. die DIN 4109-1: Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen; Ausgabe: 2018-01**, jeweils Beuth Verlag Berlin, können im Bauamt der Stadt Schongau eingesehen werden.

3 Vermerke, nachrichtliche Übernahmen

3.1 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Auf die aktuell gültigen Satzungen wird hingewiesen:

- Satzung der Stadt Schongau über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) zurzeit i.d.F. vom 12.09.1994 und
- Satzung über die Gestaltung von Garagen (Garagensatzung) zurzeit i.d.F. vom 22.07.1998.

3.2 Bodendenkmäler

Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 BayDSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Weilheim-Schongau) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

3.3 Grenzabstand

⁹ **DIN 18 920** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07, Beuth Verlag Berlin

¹⁰ **RAS-LP 4:** Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, 1999 erschienen im Kirschbaum-Verlag: ISBN: 978-3-7812-1504-7

¹¹ **hcon:** hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik, Bericht: 20067_bpl:str_gew_gu01_v1 vom 14.0.2022

¹² **Deutsches Patent und Markenamt**, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

¹³ **Hochschule München - Bibliothek**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

¹⁴ **Technische Universität München**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

- Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB¹⁵ hingewiesen.
- 3.4 Artenschutz**
Es ist sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung). Vor der Entfernung von Gehölzbeständen bzw. Einzelbäumen sind diese nochmals auf fledermausrelevante Habitatstrukturen zu kontrollieren. Ggf. sind bei Auffinden geeigneter Habitatstrukturen diese auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse durch eine qualifizierte Fachkraft zu überprüfen. Bei Vorfinden einer aktuellen Nutzung dieser Strukturen durch Fledermäuse ist das weitere Vorgehen in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.
- 3.5 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser**
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986¹⁶ ff) erstellt werden.
Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Auf die Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Schongau (Wasserabgabesatzung - WAS) und Satzung über die öffentlichen Entwässerungsanlagen der Stadt Schongau (Entwässerungssatzung - EWS) wird hingewiesen.
Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung¹⁷ erfüllt sind und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.
Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN (www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm) empfohlen.
- 3.6 Außenbeleuchtung**
Auf § 41a BNatSchG¹⁸ zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, insbesondere einer ggf. notwendigen Anzeigepflicht bei deren Errichtung oder deren wesentlicher Änderung bei der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Weilheim-Schongau wird hingewiesen.
Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen sowie Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und bei Grundstücken sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.
- 3.7 Natürliche Radon-222-Aktivität**
Es wird auf § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes¹⁹ und die Broschüre „Radon in Gebäuden“²⁰ des LfU, mit den darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration, hingewiesen.
- 4 Empfehlungen**
- 4.1 Luft-Wärmepumpen**
Durch den Betrieb von Luft-Wärmepumpen können Lärmbelästigungen entstehen. So wird empfohlen Luft-Wärmepumpen mit einem Schalleistungspegel $L_{WA} \leq 50$ dB(A) zu installieren und den Aufstellungsort durch Abstand, Abschirmung etc. weiter zu optimieren.
Auf die Infobroschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“²¹ wird verwiesen:

¹⁵ **AGBGB:** „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)

¹⁶ **DIN 1986** „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2008-05, Beuth Verlag Berlin

¹⁷ **NWFreiV** „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBl. NR. 21/2008 S. 777ff

¹⁸ ins BNatSchG durch Art. 1 Nr. 13 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) eingefügt

¹⁹ § 123 Abs. 1 StrSchG: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren....“

²⁰ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“ vom, 04-2018, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

²¹ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“, 09-2018, 2. gestalterisch veränderte Auflage

Schalleistungspegel der Wärmepumpe	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Metern im Allgemeinen Wohngebiet
45 dB(A)	4 m
50 dB(A)*	7 m
55 dB(A)	13 m
60 dB(A)	23 m
65 dB(A)	32 m
70 dB(A)	49 m

Tab. 1: Anhaltswerte für Abstände bei Bebauungen, *) = Stand der Technik

Die Tabelle enthält die gestaffelten Mindestabstände von Luft-Wärmepumpen zu schutzbedürftiger Bebauung (zum Beispiel zu Schlaf- und Kinderzimmern) der Nachbarn.

Für die Berechnung der Abstände für vor eine Wand montierte Anlage wurden die um sechs Dezibel reduzierten Nacht-Immissionsrichtwerte (Nacht-IRW) der TA Lärm verwendet, um die Geräusche weiterer Anlagen zu berücksichtigen. Außerdem wurde ein Zuschlag von sechs Dezibel für Ton- und Informationshaltigkeit angesetzt, weil solche Geräusche als lauter und störender empfunden werden.

Da es sich bei Wärmepumpen um „andere Anlagen“ im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO handelt, von denen „Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen“, sind hierfür die Abstandsregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO anzuwenden²².

4.2 Photovoltaikanlagen

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird angeregt, einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrscharter SOL30-Safety) gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Dieser kann im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung die Solarzellen passiv schalten, damit kein Strom produziert werden kann.

4.3 CO₂-Einsparung

Es wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-Effizienzhaus 40) zu errichten, den Wärmebedarf ohne Einsatz von Verbrennungsprozessen zu decken und, falls dies nicht möglich ist, auf das Verbrennen von fossilen Brennstoffen zu verzichten.

4.4 Vogelschlag

Glasflächen sind durch geeignete Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu sichern. Hierzu wird auf die Broschüre des „Vogelschlag an Glasflächen“²³ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und die Webseite „Maßnahmen gegen den Vogeltod an Glasflächen“²⁴ des Naturschutzbundes Deutschland, den „Handlungsleitfaden Artenschutz an Glasflächen zur Vermeidung von Vogelkollision“²⁵ des NABU und den Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“²⁶ verwiesen.

4.5 Barrierefreie Nutzung

Auf die DIN 18040²⁷ Teil 1 „Öffentlich zugängliche Gebäude“, die DIN 18040²⁸ Teil 2 „Wohnungen“ und den Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

4.6 Einfriedungen

Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

5 Ordnungswidrigkeiten

5.1 Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ziffer II 8.1) dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Die Ordnungswidrigkeit

²² OLG Nürnberg, Urteil vom 30.01.2017 Az: 14 U 2612/15

²³ www.lfu.bayern.de/umweltwissen/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf, vom 10-2020

²⁴ www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/voegel/helfen/01079.htm, Abruf: 02/2022

²⁵ www.nabu-dresden.de/wp-content/uploads/2021/03/HandlungsleitfadenGEB%20c3%84UDEsanierungt3_kamenzer.pdf, vom 03-2021

²⁶ vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf, vom 19.02.2021, „Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 21/01

²⁷ **DIN 18040-1** „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“, Ausgabe 2010-10, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18024-2 Ausgabe 1996-11

²⁸ **DIN 18040-2** „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“, Ausgabe 2011-09, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18025-1 Ausgabe 1992-12 und DIN 18025-2 Ausgabe 1992-12

kann in den Fällen des § 213 Abs, 1 Nr. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden (§ 213 Abs. 3 BauGB).

- 5.2 Mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot einer Rechtsverordnung nach Art. 81 Abs. 1 BayBO (örtliche Bauvorschrift), hier § 10 und § 11, zuwiderhandelt.

Schongau,

.....
Falk Sluyterman van Langeweyde
Erster Bürgermeister



STADT SCHONGAU

Bebauungsplan

Nr. 92

„Schongauer Norden - Südliches Eichenfeld“

VORENTWURF

Planteil

Schongau, den
Geändert

31.05.2022
28.06.2022

Städtebaulicher Teil
Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Grünordnerischer Teil:
EGER & PARTNER, Landschaftsarchitekten BDLA
Austraße 35, 86153 Augsburg, Tel: 0 82 1 - 25 92 94 0

PLANZEICHNUNG i.d.F vom 28.06.2022

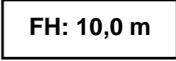
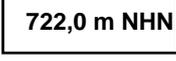


II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHNEN

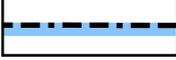
1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet, Teilgebiet mit Indexnummer, hier z.B. Teilgebiet 1

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1  Zulässige Grundflächenzahl, gemäß § 19 BauNVO, hier z.B. 0,25
- 2.2  Zulässige Grundfläche, gemäß § 19 BauNVO, je Gebäude einer Hausgruppe, mit Flächenangabe hier 80 Quadratmeter
- 2.3  Zahl der Vollgeschosse, gemäß § 18 BauNVO i.V. mit Art. 83 Abs. 6 BayBO²⁹, als Höchstmaß, hier z.B. zwei.
- 2.4  Außenwandhöhe, als Höchstmaß in Metern, hier z.B. 6,5.
- 2.5  Firsthöhe, als Höchstmaß in Metern, hier z.B. 10,0.
- 2.6  **Unterer Bezugspunkt, als Höchstmaß, hier z.B. 722,0 m ü.NHN³⁰**
(wird nach Vorlage der Straßendetailplanung ergänzt bzw. weiter detailliert)

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1  offene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO
- 3.1.1  nur Einzelhaus zulässig
- 3.1.2  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.2  Baugrenze, gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 3.4  Umgrenzung von Flächen für Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (überdachte Stellplätze)
- 3.5  Umgrenzung von Flächen für überdachte Tiefgaragenzufahrten

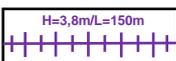
4 Verkehrsflächen

- 4.1  Straßenbegrenzungslinie
- 4.2  öffentliche Verkehrsfläche

5 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

-  Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
hier: Niederschlagswasserrückhaltung/-versickerung

6 Immissionsschutz

-  beidseitig schallabsorbierende Lärmschutzwand mit wirksamer Höhe und wirksamer Länge in Metern, als Mindestmaß zu errichten und zu unterhalten

²⁹ vgl. Art. 2 Abs. 5 der bis 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO

³⁰ ü.NHN = DHHN 12 (Status 100)

normalorthometrische Höhe über Normalnull im Höhensystem des Deutschen Haupthöhennetzes 1912

7 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche³¹, mit der Zweckbestimmung:



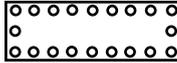
Begleit-/Schutzgrün



Spielplatz

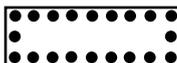
8 Grünordnung

8.1



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.2



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

8.3



Zu pflanzender Laubbaum
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
– Laubbaum: 3 x v., Hochstamm, StU 16 cm - 18 cm

8.4



Zu pflanzender Laubbaum, der Standort darf längs der Straße um bis zu 3 m verschoben werden.
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
– Laubbaum: 3 x v., Hochstamm, StU 16 cm - 18 cm

9 Sonstige Planzeichen

9.1



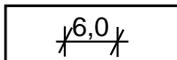
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

9.2



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

9.3



Maßangabe in Metern, z. B. 6,0 m

9.4



Mit Leitungsrecht zugungsten der Entsorgungsträger zu belastende Fläche.

III. NUTZUNGSSCHABLONE, PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

1 Nutzungsschablone mit Füllschema

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl bzw. Grundfläche	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Außenwandhöhe
Hausform	Firsthöhe

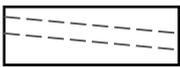
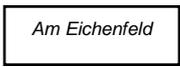
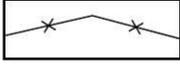
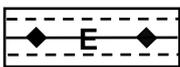
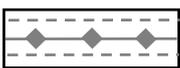
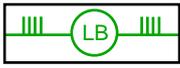
2 Planunterlage

2.1



Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 3487

³¹ Bei der öffentlichen Grünfläche handelt es sich nicht um Bauland, BVerwG B. 24.04.1991 - 4 NB 24.90

2.2		Bestehende Nutzungsgrenzen wie Fahrbahnverlauf
2.3		Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 3
2.4		Straßen-, Flur- bzw. Nutzungsbezeichnung, z.B. Am Eichenfeld
3	Hinweise	
3.1		Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
3.2		Höhenlinien im Abstand von 0,5 Höhenmeter, hier 721,0 m ü.NHN ³² , ermittelt aus dem DGM1 ³³ . Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.
3.3		Bestehender Höhenpunkt, hier z.B. 713,73 m ü.NHN (DHHN92)
3.4		Vorhandene unterirdische Abwasserleitung
3.5		Vorhandene Trassenachse der oberirdischen 110-kV-Leitung mit beidseitigem Schutzabstand von je 35 m
3.6		Vorgeschlagene Trassenachse der oberirdischen 110-kV-Leitung mit beidseitigem Schutzabstand von je 25 m
3.7		Vorhandener Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereichs
3.8		Parzellen oder Bauraum Nummer, hier z.B. 24
3.9		Vorgeschlagenes Wegekonzept für Fuß- und Radweg
4	Vermerke und nachrichtliche Übernahmen	
4.1		kartiertes Biotop, 8131-0103-001 „Hecken im Stadtgebiet von Schongau“
4.2		geschützter Landschaftsbestandteil, „Schongauer Steinhalde und Galgenbichel“

³² Höhengenaugigkeit der Laserpunkte +/- 0,0 m Lagegenauigkeit +/- 0,5 m, Höhenbezugssystem: DHHN92

³³ Laserscan-Befliegung Landsberg in der Zeit vom 18.02. -21.02.2007. Höhengenaugigkeit der Laserpunkte +/- 0,20 m Lagegenauigkeit +/- 0,5 m, Höhenbezugssystem: DHHN92

IV. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Schongau hat in der Sitzung vom 31.05.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am XX.XX.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.06.2022 hat in der Zeit vom XX.XX.2022 bis XX.XX.2022 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.06.2022 hat in der Zeit vom XX.XX.2022 bis XX.XX.2022 stattgefunden.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.2022 wurde mit der Begründung gemäß XX.XX.2022 § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2022 bis XX.XX.2022 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2022 bis XX.XX.2022 beteiligt.

4. Die Stadt Schongau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom XX.XX.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom XX.XX.2022 als Satzung beschlossen.

Stadt Schongau, den

.....
Falk Sluyterman van Langeweyde
Erster Bürgermeister

Siegel

5. Ausgefertigt

Stadt Schongau, den

.....
Falk Sluyterman van Langeweyde
Erster Bürgermeister

Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am XX.XX.2022 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Schongau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die § 214 und § 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Schongau, den

.....
Falk Sluyterman van Langeweyde
Erster Bürgermeister

Siegel