

Die Stadt Schongau erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 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 Gemering gefertigten Bebauungsplan Nr. 83 „Liedlstraße Nord“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB als

Satzung

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- WB** Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO
- GR 185 Grundfläche als Höchstgrenze (in Quadratmeter; z.B. GR 185 m²)
- WH 8,50 max. zulässige Wandhöhe (in Meter; z.B. 8,50 m)
- III Anzahl der Vollgeschosse zwingend (z.B. drei Vollgeschosse)

2. Bauweise, Baugrenzen

- g** geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

4. Sonstige Festsetzungen

- ← → Firstrichtung zwingend
- DN 45° Dachneigung zwingend (z.B. 45°)
- TGa/N Fläche für Tiefgaragen und Nebenanlagen
- mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche

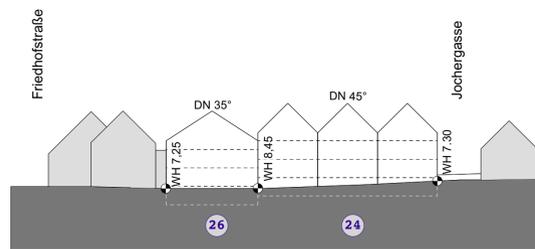
- zu pflanzender Laubbaum
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Fassade mit Auflagen zum Schallschutz (vgl. C.9.1)

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

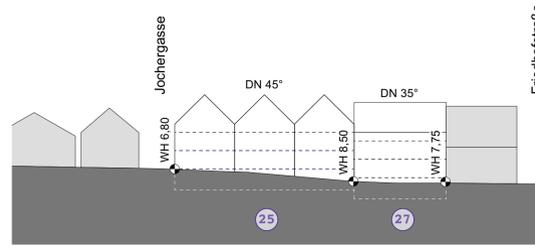
- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- abzubrechender Baukörper
- vorgeschlagener Baukörper
- Hausnummer
- zu fallender Laubbaum
- Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe

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, Vergnügungstätten gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 sowie Tankstellen gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 3 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. 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 Tiefgaragen- 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 Einzelglaube 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 geschleibter Wandputz zulässig. Unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Geschlossene Außenwandflächen sind in hellen Farbtönen zu streichen.
- 7.2 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.
- 7.3 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.
- 7.4 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).
- 7.5 Jalousietten, 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. Immissionsschutz**
- 9.1 Nachts genutzte schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind dies Schlaf-, Kinderzimmer u.ä.) sind so anzuordnen, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster zum Innenhofbereich oder nach Süden mit einem Mindestabstand von 7 m zur östlichen Baulinie bzw. mit einem Mindestabstand von 4 m zur westlichen Baulinie besitzen. Alternativ können die vorgenannten Räume auch an einer anderen Gebäudeseite errichtet werden, sofern sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster besitzen, das mittels eines Laubgangs, (teil-)verglaster Balkons, Gebäudevorsprungs abgeschirmt wird.

- 9.2 Tiefgaragenrampen sind vollständig zu umbauen; die Einhausungen sind innen schallabsorbierend (mind. Schallabsorptionsklasse A2 nach DIN EN 1793-1; Schallabsorption 4-7 dB) auszuführen. Tiefgaragentore und die zugehörigen Öffnungsmechanismen (z.B. Schlüsselschalter) sind im unteren Rampenbereich anzuordnen. Die Tore müssen auch mittels Funkfernsteuerung geöffnet werden können. Die Abdeckungen von Regenninnen sind lärmarm (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten) auszubilden.

- 10. Grünordnung**
- 10.1 Für den festgesetzten zu pflanzenden Laubbaum sind folgende Arten zu verwenden: Robinia pseudoacacia gewöhnliche Robinie (Scheinakazie) Tilia cordata Winterlinde Tilia cordata Rancho klein-kronige 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.

- 10.2 Tiefgaragen sind mit mindestens 60 cm Überdeckung auszuführen.
- 10.3 Mind. 50% der Innenhoffläche ist gärtnerisch mit Wiese, Staudenpflanzungen und Gehölzen anzulegen.
- 10.4 Fensterlose Fassaden zum Innenhof sind zu begrünen.

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. ATV-DVWK-Merkblatt M 153 und -Arbeitsblatt A 138) zu beachten.

- 2. Denkmalschutz**
- 2.1 Das Plangebiet überlagert das Bodendenkmal D-1-8131-0168 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der historischen Altstadt von Schongau“. 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. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Ensembles Altstadt Schongau E-1-90-148-1 und außerdem im Nähebereich mehrerer in der Denkmalliste verzeichneter Baudenkmäler. Bauvorhaben bedürfen einer Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG.

- 3. Spezieller Artenschutz**
- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind
- Abbrucharbeiten Ende September/Anfang Oktober zu beginnen/durchzuführen.
 - Rodungsarbeiten nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.

- 4. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**
- Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mittelteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

- 5. Vorhandene Versorgungsleitungen**
- Vorhandene Versorgungsleitungen sind in ihrem Bestand zu sichern. Eine Veränderung ist nur in Abstimmung mit dem betroffenen Leitungsträger zulässig.

Ausgefertigt: STADT SCHONGAU

Schongau,

(Siegel)

Falk Sluyterman van Langeweyde
Erster Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 12.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 06.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 14.09.2021 bis einschließlich 15.10.2021 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 14.09.2021 bis einschließlich 15.10.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 28.06.2022 den Abwägungsbeschluss zu den im Rahmen der Verfahren nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen gefasst.

5. Die Stadt Schongau hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 28.06.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 28.06.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schongau, den

(Siegel)

Falk Sluyterman van Langeweyde
Erster Bürgermeister

6. Ausgefertigt: Schongau, den

(Siegel)

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



STADT SCHONGAU

Bebauungsplan

Nr. 83

„Liedlstraße Nord“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

PLAN- UND TEXTTEIL

Schongau, den 04.07.2017
geändert, 28.06.2022 (redaktionell)

Städtebaulicher Teil