

## 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hohen Graben“

### Begründung

#### A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bau- und Umweltausschuß der Stadt Schongau hat am 30.07.1996 beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan „Am Hohen Graben“ zu überarbeiten und eine Teilfläche des nördlich daran anschließenden, bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen und dort drei Baugrundstücke auszuweisen. Die betreffenden Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als „Wohnbebauung“ - WA - ausgewiesen.

Die Überarbeitung bzw. Ergänzung des Planes soll als sog. „schlanker Bebauungsplan“ entsprechend den Vorgaben der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern konzipiert werden und enthält deshalb nur die aus der Sicht der Stadt Schongau für eine ordnungsgemäße Bebauung unbedingt erforderlichen Festsetzungen.

#### B) Lage, Höhenentwicklung und Beschaffenheit des Baugebietes

Lage: Das Baugebiet liegt nördlich des sog. „Holl-Berges“, östlich der Franz-Josef-Strauß-Straße und westlich der Hangkante des „Hohen Grabens“. Nach Norden schließt landwirtschaftliche Fläche an das Gebiet an. Von der Neuplanung sind die Wohngrundstücke der Gemarkung Schongau mit den Flurstücknummern: 1499/4, 1499/5, 1499/6, 1499/8, 1499/10, 1507/1, 3484 (TFI.), 3484/1, 3484/3, sowie die Straßengrundstücke mit den Flurnummern: 1499/1, 1499/7, 1499/9, 3484/2 und 3485.

Höhenentwicklung: Bei dem Gebiet handelt es sich im wesentlichen um ebenes Gelände.

Beschaffenheit des Untergrundes: Der Untergrund besteht aus Kies und bildet einen tragfähigen und sicheren Baugrund.

#### C) Geplante bauliche Nutzung:

Durch die Überarbeitung und Erweiterung des Bebauungsplanes für soll zum einen das Baurecht (insbesondere die festgesetzten Baugrenzen) für die bestehende Bebauung eindeutig geregelt werden, zum anderen sollen drei neue Bauplätze in attraktiver Lage ausgewiesen werden. Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

#### D) Ver- und Entsorgung, Erschließung:

Die geplante bauliche Nutzung bedingt im Gebiet der vorhandenen Bebauung keine Änderung der bestehenden Erschließungseinrichtungen. Für die drei neuen Baugrundstücke soll die Erschließung (Zufahrt) über die Franz-Josef-Strauß-Straße erfolgen. Die neu zu errichtende Ortsstraße bietet gleichzeitig die Möglichkeit, das zukünftig geplante Baugebiet „Schongau Nord“ an das örtliche Verkehrsnetz anzubinden.

#### E) Änderungen nach der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der TÖB:

##### 1. Planzeichnung:

- Bei den östlich bestehenden Grundstücken wurden die Baugrenzen großzügiger festgelegt
- Für die westlich bestehenden Baulücken wurden Gebäudesituierungen und Grundstücksgrenzen vorgeschlagen, die bestehende Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Fl.Nr. 1499/ 5 und /8 sollte aufgelöst werden.

- Der Geltungsbereich wurde im Westen des Grundstückes Fl.Nr. 3484/1 zurückgenommen, der ursprünglich dort vorgesehene Fuß- und Radweg entfällt.
- Im nördlichen Bereich wurde die Stichstraße verkürzt.
- In Verlängerung der Stichstraße wurde eine neu zu errichtende Trafostation sowie die zukünftig dorthin führende Hauptstromleitung aufgenommen.
- In der Nutzungsschablone wurde die Geschößflächenzahl auf 0,5 verringert und eine max. überbaubare Grundstücksfläche aufgenommen.

#### 2. Festsetzungen durch Planzeichen:

- Bei der Erläuterung der Firstrichtung wurde das Wort „zwingend“ durch „wahlweise“ ersetzt.
- Bei der Erläuterung des Sichtdreiecks wurde der Satz „Bäume als Hochstämme mit einem Astansatz in mindestens 2,50 m Höhe sind zugelassen“, gestrichen.

#### 3. Festsetzung durch Text:

- Die Erläuterung der Vollgeschoße erhält in Satz 1 folgende Formulierung: „Zwei Vollgeschoße d.h. Erdgeschoß und ein Obergeschoß, das ein ausgebautes Dachgeschoß mit Kniestock ist (auch als Vollgeschoß zulässig).“

#### 4. Hinweise:

- Bei den Hinweisen wurde die Nr. 1 neu aufgenommen.

#### Zu 1.:

Die Baugrenzenerweiterung auf den östlich bestehenden Grundstücken soll auch den dortigen Eigentümern bessere Erweiterungsmöglichkeiten ihrer Gebäude ermöglichen.

Für die westlich bestehenden Baulücken und Grundstücke wurden neue Grundstücksgrenzen und Gebäudesituierungen vorgeschlagen, um den dortigen Eigentümern die Möglichkeit der Verdichtung aufzuzeigen. Der ursprünglich im Westen des Grundstückes Fl.Nr. 3484/1 vorgesehene Fuß- und Radweg ist entbehrlich, weil auf den bestehenden Fußweg entlang der Hangkante zurückgegriffen werden kann. Die bisher als Fuß- und Radweg vorgesehenen Flächen werden bei einer späteren Erweiterung des Baugebietes nach Westen wertvolleren Wohngrundstücken zur Verfügung stehen. Mit dem Wegfall des Fuß- und Radweges konnte auch die vorgesehene Stichstraße verkürzt werden, was zu einer Reduzierung der Versiegelungsflächen führt.

Um die Stromversorgung des erweiterten Baugebietes sicherzustellen, wurde ein Bauraum für eine Trafostation als Versorgungsfläche aufgenommen.

Die Geschößflächenzahl wurde auf 0,5 verringert, wobei eine max. überbaubare Grundstücksfläche in Höhe von 400 m<sup>2</sup> festgelegt wurde. Diese Festsetzung ermöglicht die Errichtung großzügiger Gebäude.

#### Zu 2.:

Die ursprüngliche Erläuterung des Planzeichens „Firstrichtung“ war unklar abgefaßt und daher zu korrigieren. Das vom Baugebiet in die „Franz-Josef-Strauß-Straße“ vorgesehene Sichtdreieck befindet sich im Bereich des Schutzstreifens der 110 kVB-Freileitung des Bayernwerkes. Dieser Bereich ist vom Bewuchs mit höheren Bäumen freizuhalten. Aus diesem Grund wurde der Satz „Bäume als Hochstämme mit einem Astansatz in mindestens 2,50 m Höhe sind zugelassen“, gestrichen.

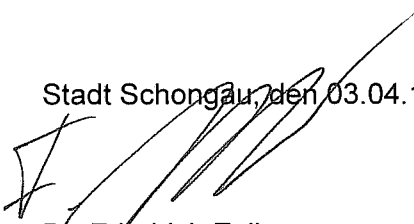
#### Zu 3.:

Die geänderte Formulierung erleichtert den Vollzug der Baugesetze und verhindert letztendlich, daß die Zulässigkeit von Gebäuden von der Hausbreite abhängig gemacht werden muß.

#### Zu 4.:

Der Hinweis auf die Erkundigungspflicht bei den Lech-Elektrizitätswerken wurde aus Sicherheitsgründen aufgenommen.

Stadt Schongau, den 03.04.1998



Dr. Friedrich Zeller  
1. Bürgermeister

Aufgestellt: 07.07.1997  
Geändert: 25.11.1997

*Li 3-4-98*