

Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen

der Franz-Schubert- und Altenstadter Straße

-Begründung-

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Schongau ist gegenwärtig dabei, einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Die sogenannte "vorgezogene Bürgerbeteiligung" gemäß § 2 a Abs. 2 Bundesbaugesetz (BBauG) und eine damit verbundene erstmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden durchgeführt. Im Flächennutzungsplan ist das Baugebiet als Wohngebiet ausgewiesen. Die Stadt hat im Jahre 1977 für das oben genannte Gebiet einen Bebauungsplan erstellt, der am 25.10.1979 von der Regierung von Oberbayern genehmigt wurde. Die Eigentümer der Grundstücke legen nun Bebauungsvorschläge vor, die vom ursprünglichen Bebauungsplan geringfügig abweichen und somit eine Bebauungsplanänderung notwendig machen. Der Bau- und Umweltausschuß des Stadtrates hat die Neuplanung gebilligt und beschlossen, ein Änderungsverfahren durchzuführen.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Planungsgebiet liegt in Schongau-West im nördlichen Teil des ehemaligen Flugplatzgeländes westlich der Joseph-Haydn-Straße sowie südlich und nördlich der Franz-Schubert-Straße. Die zu bebauenden Flächen haben eine Größe von etwa 30.000 qm. Der Boden besteht überwiegend aus Kies und bildet einen tragfähigen und sicheren Baugrund.

C) Geplante bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Es sollen 42 Reihenhäuser sowie 14 Einzel- oder Doppelhäuser entstehen. Außerdem wird eine Tiefgarage für 24 Fahrzeuge erstellt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschosflächenzahl 0,8.

Die zu errichtenden Satteldächer haben eine Dachneigung von 27 bis 29 Grad; sie sind mit ziegelroten bis kupferfarbigen Pfannen einzudecken. Für alle Gebäude werden zwingend zwei Vollgeschosse bei einer Traufhöhe von mindestens 5,80 m festgesetzt.

Der möglichen Konfliktsituation zwischen dem nördlichen Bereich des Baugebietes (zwei Reihenhausezeilen) und dem nordöstlich angrenzenden Gewerbegebiet auf der anderen Seite der Schönlander Straße wurde wie folgt Rechnung getragen:

Für dieses Gewerbegebiet ist im genehmigten Bebauungsplan vom 22.8.1977 nur eine eingeschränkte bauliche Nutzung gestattet. Es können dort nur Betriebe angesiedelt werden, die in Bezug auf Lärm-, Abgas-, Erschütterungs-, Licht-, Wärme- oder Strahlenemission zum Schutz des benachbarten allgemeinen Wohngebietes eingeschränkt sind. Außerdem befindet sich im fraglichen Konfliktbereich gegenüber der geplanten Reihenhausbauung eine dreigeschossige Blockbauung, die ebenfalls zur Abschirmung des nördlichen Bereiches beiträgt.

D) Angaben über bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Planungsgebiet nicht vorgesehen und voraussichtlich auch nicht notwendig.

E) Erschließung

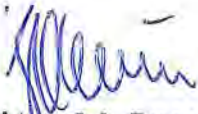
Die Baugrundstücke werden von der Joseph-Haydn-, Franz-Schubert- und Schönlinder Straße erschlossen. Die Joseph-Haydn-Straße besitzt eine einfache Oberflächenteerung; in der Franz-Schubert-Straße ist der Kiesunterbau hergestellt. Die Schönlinder Straße ist voll ausgebaut.

Wasserleitungen und Kanal sind in den genannten Straßenzügen bereits verlegt; die Abwässer werden der Kläranlage zugeführt.

Durch Anschluß an das Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG, Augsburg, wird die Stromversorgung bewerkstelligt. Im Planungsgebiet ist die Errichtung einer Trafostation vorgesehen.

Die Abfallbeseitigung wird von der Müllabfuhr der Stadt Schongau durchgeführt.

Schongau, den 16.4.1985
STADT SCHONGAU



Luitpold Braun
Bürgermeister