

- Begründung -

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes
"Westlich der Marktoberdorfer Straße zwischen
Gannenbacher- und Haldenbergerstraße"

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Bau- und Umweltausschuß des Stadtrates Schongau hat in seiner Sitzung am 21.1.1992 beschlossen, den o.g. Bebauungsplan zu ändern. Die Änderung kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 7 WoBauErlG durchgeführt werden, da das Bauvorhaben u.a. auch Schaffung von dringendem neuen Wohnraum vorsieht. Der Bauausschuß hat den Wohnungsbau ausdrücklich begrüßt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Planungsgebiet liegt in 400 Meter Entfernung westlich zu Altstadt. Südlich grenzen die Grundstücke an die Bundesstraße B 472. Die drei Grundstücke haben zusammen eine Fläche von 0,4126 ha. Der Untergrund besteht überwiegend aus Kies und bildet damit einen sicheren und tragfähigen Baugrund. Das Gelände ist ebenerdig.

C) Geplante bauliche Nutzung:

Die Fa. Reifen-Feneberg plant im Zusammenschluß mit einer Wohnbaugesellschaft die Errichtung eines Betriebsgebäudes und zweier Wohngebäude im Bereich der Marktoberdorfer Straße/Ecke Haldenbergerstraße. Da der Fa. Feneberg eine alleinige Nutzung des Areals nicht wirtschaftlich genug erschien, wurde eine Wohnbaugesellschaft als Partner gewonnen. Dadurch erfuhren die Grundstücke eine vertikale Teilung in Gewerbe- und Wohnbereich, die dem typischen Charakter eines Mischgebietes entspricht.

Das Betriebsgebäude soll im nordöstlichen Teil entstehen und dient der Montage und dem Verkauf von Fahrzeugreifen. Die beiden Wohnhäuser sind als dreigeschossige quadratische Baukörper mit flachgeneigtem Zeltdach und Tiefgaragen geplant. Die Wohnhausbebauung wird etwa 18 Wohneinheiten berücksichtigen. Durch die unterschiedliche Höhenlage des Geländes zur Nachbarbebauung, die ebenfalls dreigeschossig ist, wird die Traufhöhe deutlich unter der der Nachbarbebauung (Haldenbergerstraße 44-48) bleiben.

D) Erschließung:

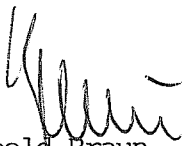
Das Baugebiet wird von der Marktoberdorfer Straße und der Haldenbergerstraße erschlossen. Eine Zufahrt soll von der Marktoberdorfer Straße ermöglicht werden; zwei weitere von der Haldenbergerstraße.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden durch einen Anschluß an das städtische Leitungsnetz sichergestellt; die Abwässer werden der Kläranlage der Stadt Schongau zugeführt.

Die Abfallbeseitigung wird von der Müllabfuhr der Stadt Schongau bzw. des Landkreises Weilheim-Schongau durchgeführt.

Die Stromversorgung wird durch Anschluß an das Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG, Augsburg, sichergestellt.

Schongau, den 27.02.1992
STADT SCHONGAU


Luitpold Braun
1. Bürgermeister