

## 4. Änderung des Bebauungsplanes „Forchet IV“

### Begründung

#### A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.09.1996, der Bau- und Umweltausschuß der Stadt Schongau in seinen Sitzungen am 25.02.1997 und 01.04.1997 beschlossen, den Bebauungsplan für das Wohngebiet „Forchet IV“ in einem vereinfachten Verfahren zu ändern.

Die Änderung soll nach den Bestimmungen des BauGB-Maßnahmengesetzes durchgeführt werden.

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

Das Baugebiet „Forchet IV“ liegt am westlichen Ortsrand von Schongau. Es wird im Norden durch die B 472 Schongau-Marktoberdorf, im Osten durch die Zugspitzstraße, im Süden durch das Wohngebiet „Forchet II“ und im Westen durch die Römerstraße sowie landwirtschaftlich genutzte Grundstücke begrenzt. Die Gesamtfläche beträgt etwa 105.300 m<sup>2</sup>.

Das Gelände ist im nördlichen und mittleren Bereich eben; nach Süden steigt es zu dem dort befindlichen Hügel stetig an. Der Untergrund besteht aus Kies und bildet einen tragfähigen und sicheren Baugrund.

#### C) Geplante Änderungen

- 1) Die Baugrenzen werden für folgende Grundstücke geändert: Fl.Nr. 1860/7, 1860/11, 1860/13, 1860/42
- 2) Die textliche Erläuterung des Planzeichens „Haustypen, Typ I, I D Steil“ erhält folgenden Wortlaut:

Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß, ein durch Dachgeschoßausbau sich ergebendes 2. Vollgeschoß ist zulässig.  
Dachneigung 42° bis 45°, Wandhöhe max. 3,70 m gemessen von Oberkante natürl. Gelände bis Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut, konstruktiver Kniestock zulässig mit max. 0,40 m, für das Grundstück Fl.Nr. 1836/20, Kniestock mit max. 0,60 m zulässig. Max. zwei WE. Aufgrund des unebenen Geländes ist die Wandhöhe beim Eingabeplanverfahren einvernehmlich mit dem Stadtbauamt festzusetzen.

Zu 1):

Wie bereits in den drei vorherigen Änderungen hat sich auch bei der Eingabeplanung für weitere Grundstücke insbesondere im Umlegungsgebiet gezeigt, daß in der ursprünglichen Planung Festsetzungen teilweise zu eng gefaßt wurden. Durch die Änderung der Baugrenzen in der 4. Änderung soll wiederum eine möglichst bauherrenfreundliche Lösung für die Bebauung der Grundstücke auch im Umlegungsgebiet erreicht werden. Die Baugrenzenänderung auf dem Grundstück 1860/13, war aus gestalterischen Gründen erforderlich. Das relativ große Grundstück steigt nach Süden so an, daß der ursprünglich vorgesehene Versatz in der Reihenhausanlage besser nach 5 Reihenhäusern anstatt wie ursprünglich geplant nach 4 Reihenhäusern erfolgt. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1860/7 soll anstatt des vorgesehenen Geschoßwohnungsbaues nunmehr eine Reihenhauszeile errichtet

werden. Hierdurch wird die Zahl der dort anzusiedelnden Wohneinheiten von ca. 23 WE auf 9 WE reduziert. Dies hat den Vorteil, daß die als Spielstraße vorgesehene Kofelstraße stark von Anliegerverkehr entlastet wird, da die Garagen für die Reihenhauszeile an der Kreuzeckstraße situiert werden.

Zu 2):

Die Änderung des Erläuterungstextes für das Planzeichen „Haustypen, Typ I, ID Steil“, war insbesondere erforderlich, weil auf dem Grundstück Fl.Nr. 1836/20 ein Kindergarten errichtet werden soll. Das Gelände des Baugrundstücks steigt nach Süden erheblich an. Das Gebäude mußte deshalb im Süden mit versetzten Geschoßebenen versehen werden. Hierdurch ergibt sich insbesondere an der nördlichen Traufseite die bauliche Notwendigkeit, den Kniestock auf 0,60 m zu erhöhen.

#### D) Erschließung

Die Zufahrt zu dem Wohngebiet „Forchet IV“ erfolgt von der Zugspitzstraße aus über neu anzulegende Straßen. Zudem werden aus dem Bereich „Forchet II“ die Waxenstein- und die Alpspitzstraße nach Norden verlängert. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden sichergestellt durch Anschluß an das städtische Leitungsnetz, das entsprechend erweitert werden muß. Die Abwässer werden der Kläranlage der Stadt Schongau zugeführt. Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis Weilheim-Schongau durchgeführt. Durch Anschluß an das Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG Augsburg erfolgt die Stromversorgung. Im neuen Baugebiet bietet die Firma Erdgas Schwaben eine Versorgung mit Erdgas an.

Schongau, den 24. 06. 97  
STADT SCHONGAU

  
Dr. Friedrich Zeller

1. Bürgermeister



Aufgestellt am 04.04.1997