

1. Änderung des Bebauungsplanes „Schongau - West II“

B E G R Ü N D U N G

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau hat in seiner Sitzung am 27.06.2000 beschlossen, den Bebauungsplan „Schongau-West“ in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern.

B. Lage des Geltungsbereiches:

Die von der Bebauungsplanänderung betroffenen Reihenhausgrundstücke befinden sich im Westen von Schongau, östlich der Hans-Böckler-Straße, südlich der Kettelerstraße und nördlich der Theodor-Heuss-Straße. Die östliche Begrenzung des Geltungsbereiches wird durch den rückwärtigen Weg zur Erschließung der Gärten der Reihenhausgrundstücke gebildet. Der Geltungsbereich der Änderung betrifft die Anwesen Hans-Böckler-Straße 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34 und 36 mit den Flurnummern 1587/31 bis 1587/43.

C. Geplante Änderung:

Um zusätzlichen Wohnraum in den Dachgeschossen zu schaffen, soll der bestehende Bebauungsplan geändert werden. Die Dachneigung der Satteldächer der Reihenhäuser beträgt aber nur 30°. In der Dachfläche sitzende Dachgauben sind bei dieser so flachen Dachneigung nicht möglich. Somit kann die Nutzung der Dachgeschosse der oben genannten Reihenzwischenhäuser nur durch aussenwandbündige und sich aus der Fassade entwickelnde Dachaufbauten (Zwerchhäuser) verbessert werden.

Aufgrund der besonderen Anordnung der Reihenhäuser (Versatz von ca. 5 m nach jeweils drei bzw. vier Reihenhäusern) und der unterschiedlichen Breite der einzelnen Reihenhäuser ist folgende Regelung vorgesehen. Sie soll einmal den Reihenzwischenhäusern eine Belichtung und Nutzung der Dachräume ermöglichen, zum anderen aber auch eine Rhythmisierung innerhalb der Zeile mit 13 Reihenhäusern schaffen, ohne die Dachflächen zu stark aufzureißen. Deshalb sind breitere Dachaufbauten (max. 3,74 m) nur für die jeweiligen Mittelhäuser in den versetzten Reihen zugelassen. Die Reihenendhäuser an den Versätzen erhalten schmale Dachaufbauten, weil eine Belichtung über ein kleines Fenster im Giebel möglich ist. Die beiden Reihenendhäuser an den beiden Enden der Zeile erhalten, trotz ihrer großen Breite von 7,75 m, aufgrund ihrer Belichtungsmöglichkeiten über die Giebelwandflächen ebenfalls nur kleine Dachaufbauten.

Die rückwärtigen Gartenfassaden haben auf beiden Ebenen Loggien, die sich über die gesamte Hausbreite erstrecken. Der auch auf dieser Seite mögliche Dachaufbau soll sich aber ebenfalls aus der Fassadenwand entwickeln, deshalb sind die Dachaufbauten durch in oder vor die Fassade gestellte Stützen tektonisch abzufangen.

Da mit den Dachaufbauten auch eine neue Formen- (segmentbogenförmiges Dach und Materialsprache (Blecheindeckung der Dachaufbauten) in das Reihenhauskonzept einge-


bracht wird, werden diese Form- und Materialelemente auch auf weitere mögliche Anbauten (Vordächer und Windfänge) ausgedehnt bzw. weitere Form- und Materialelemente unterbunden, um schließlich ein zusammenhängendes Gestaltungskonzept für die gesamte Zeile zu entwickeln.

Der Rhythmus der Zeile wird einmal durch den Versatz der Häuser bestimmt, aber auch durch das Vorspringen der jeweiligen Brandwände. Auf weitere gliedernde Elemente, wie ein Materialwechsel von einem Geschoss zum anderen, soll verzichtet werden um diesen bestehenden Rhythmus nicht zu stören. Aus dem gleichen Grund und um ein abgestimmtes Gesamterscheinungsbild zu erzielen, wird auch die Farbigkeit der Fassaden durch die vorgegebene Farbskala reguliert.

D. Ver- und Entsorgung, Erschließung:

Die geplante bauliche Nutzung bedingt keine Änderung der Erschließungseinrichtungen.

Schongau, den 15.03.01
Stadt Schongau


Dr. Friedrich Zeller
1. Bürgermeister



Aufgestellt: 04.09.2000
Geändert am: 08.01.2001