

1. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Römerstraße“

Begründung

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 11.11.2003 beschlossen, den Bebauungsplan „Westlich der Römerstraße“ in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Lage, Größe: Das Gewerbegebiet „Westlich der Römerstraße“ liegt am westlichen Ortsrand von Schongau. Es wird im Norden und Osten von dem Gewerbegebiet Lerchenfeld, im Süden von der Bundesstraße 472 und im Westen von der Bundesstraße 17 (neu) begrenzt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 36.000 qm.

Höhenentwicklung: Das Gelände ist im Wesentlichen eben. Lediglich im südlichen Bereich am Kreisverkehr, besteht ein Höhenunterschied von ca. 3 - 4 m zur Bundesstraße 472.

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

C) Geplante bauliche Nutzung

Dachform und Dacheindeckung:

Das Gewerbegebiet „Westlich der Römerstrasse“ ist von der Lage her als städtebauliche Einheit mit dem Gewerbegebiet „Überarbeitung Gewerbegebiet Lerchenfeld“ zu sehen. Im Gewerbegebiet „Überarbeitung Gewerbegebiet Lerchenfeld“ sind neben Sattel- und Pultdächern auch andere Dachformen und außer Ziegeln auch andere blendfreie Eindeckungsmaterialien zulässig. Aufgrund der städtebaulichen Einheit sollten deshalb im Gewerbegebiet „Westlich der Römerstrasse“ die gleichen Dachgestaltungen möglich sein wie im benachbarten Baugebiet.

Festsetzung Nr. 16:

Die Sicherung einer Gebäudekante nördlich der Marktoberdorfer Strasse durch eine Baulinie entlang des Fuß- und Radweges ist an dieser Stelle nicht schlüssig, da auch im Osten stadteinwärts im Baugebiet „Überarbeitung Gewerbegebiet Lerchenfeld“ nur eine Baugrenze das Baufenster nach Süden begrenzt. Deshalb wird in der 1. Änderung die Baulinie als südliche Abgrenzung des möglichen Baufensters in eine Baugrenze umgewandelt.

Das Baufenster liegt tiefer als die Marktoberdorfer Strasse und ist durch einen 11,5 m breiten, teils privaten, teils öffentlichen Grünzug von der Haupterschließungsstrasse abgesetzt, sodass die durch die Baulinie ursprünglich geplante geradlinige Gebäudekante nicht die Straßenraumbildende Wirkung zeigen kann.

D) Erschließung

Die Bebauungsplanänderung erfordert keine Veränderungen der vorhandenen Erschließungseinrichtungen.

Schongau, den 30. JUL 2004
STADT SCHONGAU

Dr. Friedrich Zeller
1. Bürgermeister

III/216