

# Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Blumenstraße“

## Begründung

### A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bau- und Umweltausschuß der Stadt Schongau hat am 29.07.1997 beschlossen, für eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 623 der Gemarkung Schongau einen Bebauungsplan aufzustellen und dort sechs Baugrundstücke auszuweisen.

Die betreffenden Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als „Wohnbebauung“ - WA - ausgewiesen.

Die Aufstellung des Planes soll als sog. „schlanker Bebauungsplan“ entsprechend den Vorgaben der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern konzipiert werden und enthält deshalb nur die aus der Sicht der Stadt Schongau für eine ordnungsgemäße Bebauung unbedingt erforderlichen Festsetzungen.

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

Lage: Das Baugebiet liegt westlich der Blumenstraße. Nach Norden schließt das bebaute Restgrundstück Fl.Nr. 623 an. Im Süden wird das Baugebiet durch den Franz-Bader-Weg, im Westen durch eine Hangkante begrenzt.

Höhenentwicklung: Bei dem Gebiet handelt es sich im wesentlichen um ebenes Gelände.

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

### C) Geplante bauliche Nutzung:

Der Bebauungsplan sieht die Errichtung von sechs Einfamilienhäusern vor. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll erreicht werden, daß in diesem von einer Einzelhausbebauung geprägten Gebiet keine Überfrachtung der Baugrundstücke entsteht. Die vorgesehene Bebauung soll sich in dieser Altstadtrandlage in die vorhandene aufgelockerte Einzelhausbebauung einfügen. Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

### D) Ver- und Entsorgung, Erschließung:

Die geplante bauliche Nutzung bedingt im Gebiet der vorhandenen Bebauung keine Änderung der bestehenden Erschließungseinrichtungen. Für die sechs neuen Baugrundstücke soll die Erschließung (Zufahrt) über einen neu zu errichtenden Straßenring, der nach Fertigstellung verkehrsrechtlich als Einbahnstraße ausgeführt wird, erfolgen.

### E) Änderungen nach der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung Träger öffentlicher Belange:

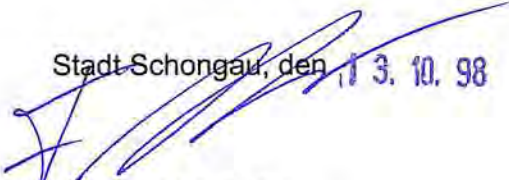
1. Die Vermaßung der Baugrenzen in zwei Himmelsrichtungen wurde vorgenommen.
2. Auf dem Grundstück Weinberger wurde die Baugrenze für die Garage an die Grundstücksgrenze nach Norden verschoben.
3. Die Festsetzungen durch Planzeichen wurden mit dem Fernheizungsverlauf, Wasserleitung, 20 KV-Kabel und dem LEW-Fernmeldekabel erweitert.
4. Den textlichen Festsetzungen (B 3.) wurde ein max. Dachüberstand von 50cm an Traufe und Ortgang hinzugefügt.
5. B 4. wurde ergänzt mit der Festsetzung pultdachartige Umwehrung für Flachdachgaragen.

6. Bei den sonstigen Festsetzungen wurde eine Abstandsflächenregelung sowie eine Regelung betreffend der Zulässigkeit von Fernheizungsübergabestationen in Nebengebäuden aufgenommen.
7. Unter C. Hinweise wurde das Planzeichen „vorgesehene Zufahrt“ neu aufgenommen.

#### F) Ergänzung

1. Unter Punkt C.Hinweise wird textlich ergänzt, daß bei der Bebauung eine entsprechende Hangsicherung hinsichtlich der Hangsituation im Westen des Baugebietes zu berücksichtigen ist.

Stadt Schongau, den 13. 10. 98

  
Dr. Friedrich Zeller  
1. Bürgermeister

Aufgestellt: 18.09.1997  
Geändert: 07.08.1998