

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ulmenweg“

## Begründung

### A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 11.12.2001 beschlossen, den Bebauungsplan „Ulmenweg“ zu ändern. Die Änderung soll in einem vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

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

Lage: Das Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand von Schongau und wird nördlich durch den bestehenden Hang, östlich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, westlich durch den Eschenweg sowie südlich durch die Rösenaustraße begrenzt.

Höhenentwicklung: Bei dem Gebiet handelt es sich im wesentlichen um ebenes Gelände, lediglich an der nördlichen Grenze steigt das Gelände steil an und liegt an der Grenze des Baugebietes ca. 6 m über dem restlichen Gelände.

Beschaffenheit des Untergrundes: Dem Bebauungsplan liegt ein Bodengutachten zugrunde. Im wesentlichen besteht der Untergrund aus Flusskies, unter dem Mutterboden liegt eine Schicht Auelehme mit einer Dicke zw. 0,2-0,7 m. Der Untergrund kann als tragfähig bezeichnet werden.

Die Versickerung ist als kritisch zu beurteilen, da zwar ein hochdurchlässiger Untergrund vorliegt, der Grundwasserflurabstand jedoch als problematisch angesehen wird. Zudem ist bei extremen Hochwässern ein Anstieg bis zur Geländeoberkante nicht auszuschließen.

Es wird empfohlen, im Baugebiet unterkellerte Gebäude mit einer „weißen Wanne“ auszuführen.

### C) Geplante bauliche Nutzung:

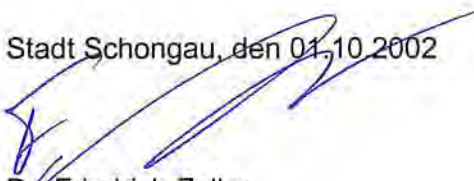
Mit der Vorlage der ersten Bauanträge haben sich verschiedene geringfügige Änderungswünsche der Bauherren ergeben. Die Änderungen werden durchaus als städtebaulich vertretbar erachtet und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Insbesondere hat sich nunmehr herausgestellt, dass einige festgesetzte Höhen OK-FFB verändert werden sollten. Des Weiteren bezieht sich die Änderungsplanung auf Garagenstandorte, geringfügige Vergrößerung eines Baufensters, überbaubare Grundstücksflächen sowie auf die Anordnung von Doppelhaushälften.

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

Die geplante Änderung bedingt keine Veränderung der bestehenden Erschließungseinrichtungen.

Stadt Schongau, den 01.10.2002



Dr. Friedrich Zeller  
1. Bürgermeister