



# STADT SCHONGAU

## BEBAUUNGSPLAN

**Nr. 60.1**

**„Westlich der Wilhelm-  
Köhler-Strasse“**

**1. Änderung**

## BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den  
geändert

15.01.08

Planung



ARCHITEKTURBÜRO  
HÖRNER  
BAUERNGASSE 27  
86956SCHONGAU

## **Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Stadt Schongau besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 05.11.1992.

Am 26.09.2000 hat der Stadtrat der Stadt Schongau beschlossen, einen Bebauungsplan im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1231, 1231/12, 1231/4, 591/17, 1208/3, 591/6, 591/18, 1230, 591/19, 1219, 1220, 591/16, 591/3 Teilfl., 1149/8, aufzustellen.

Am 26.07.2005 wurde dieser Bebauungsplan rechtskräftig.

Am 15.01.2008, hat der Bauausschuss der Stadt Schongau beschlossen diesen Bebauungsplan zu ändern.

## **Anlass der Bebauungsplanänderung**

Grund für das Änderungsverfahren war

1. die Anpassung der GRZ und GFZ im Bereich der Reihenmittelhäuser
2. der Wegfall des geplanten Teiches in mitten des Baugebietes
3. sowie die Änderung der festgesetzten Höhen der Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) von Höhe über NN auf eine max. zulässige Höhe von 25 cm über OKFF, gemessen über der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzung bezogen auf die Mitte des Baukörpers.
4. Übernahme der beim Straßenausbau vorgenommenen Änderungen

### **zu 1. Änderung GRZ und GFZ**

Bei der Berechnung der GRZ bzw. GFZ ist nicht das auf die städtebauliche Dichte wirksame Gesamtgrundstück anzusetzen, sondern auf die bei einer Realteilung tatsächlich entstehenden und bauantragsrelevanten Einzelgrundstücke. Somit kann die bisher festgesetzte GRZ bei den Reihenmittelhäusern im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Hausgruppen nicht eingehalten werden.

Das Landratsamt hat hier in der Vergangenheit die Reihenmittelhäuser von dieser Festsetzung befreit.

Um bei der Vielzahl der hier möglichen Reihenmittelhäusern das Genehmigungsverfahren in Anspruch zu nehmen, war es veranlasst, den Bebauungsplan hinsichtlich der Festsetzung zur GRZ und GFZ um den Zusatz

*“ Bei Reihenmittelhäusern wird eine GRZ, in Abweichung zu der in der Nutzungsschablone festgesetzten Zahl, mit 0,5 festgesetzt.  
Dies gilt bei den Nutzungsschablonen mit den Ordnungsziffern 2, 3, 4, 5 und 7“,  
zu ergänzen.*

Derselbe Zusatz ist für die GFZ mit einer absoluten Zahl von 1,0 zu ergänzen.

Durch diese Sonderregelung entsteht keine Änderung an der städtebaulichen Dichte des Quartiers und Baumasse der geplanten Gebäude.

**1. Änderung „Westlich der Wilhelm-Köhler-Str.“**

---

**zu 2. Änderung Teichanlage mit Bachlauf:**

Da im Plangebiet keinerlei Quellen erschlossen werden konnten, um den geplanten Teich realisieren zu können, ist es notwendig, diese Fläche nun als Retentionsfläche auszubilden.

Der geplante gedrosselte Überlauf in den faulen Graben bleibt bestehen und die ehemalige Teichfläche wird so modelliert dass eine Regenwasserrückhaltung, wie im wasserrechtlichen Bescheid vom 24. 11. 2003 vorgesehen, aufrecht erhalten werden kann.

Diese Änderung wurde bereits mit dem Wasserwirtschaftsamt abgesprochen und durch das Landratsamt genehmigt.

Um den sich real geänderten Vorgaben Rechnung zu tragen, ist es sinnvoll diese im Bebauungsplan aufzunehmen.

**zu 3. Änderung der Festgesetzten Höhen:**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen OKFF wurden zu einem Zeitpunkt als absolute Höhen festgelegt, als noch keine Ausführungsplanung für die Erschließungsstraßen vorlag. Wegen des von der Stadt gewünschten Anhebens des gesamten Geländes wurden die Höhen OKFF im Verhältnis zum tatsächlichen Straßenniveau nun sehr knapp bemessen, z.T. liegen sie auf gleicher Ebene oder sogar darunter. Zudem lässt der Bebauungsplan auf den einzelnen Grundstücken unterschiedliche Bauweisen (Reihenhäuser, Geschosswohnungsbauten als auch Doppelhäuser) zu.

Im BA I (größere Teilfläche des Bebauungsplanes) sind die Erschließungsstraßen bereits endgültig hergestellt. In dem weiteren Bauabschnitt liegen die Gradienten der noch herzustellenden Erschließungsstraßen mit ihren Höhen exakt fest. Es ist deshalb sinnvoll, die Gebäudehöhen am tatsächlich vorhandenen Straßenniveau zu orientieren.

Da jeder Gebäudetyp einen eigen Zwangspunkt hinsichtlich der Zugänge hat, erscheint es auch aus diesem Grund sinnvoll den Bebauungsplan hinsichtlich der Festsetzung der Fußbodenhöhen entsprechend anzupassen.

Deshalb wird die Höhe des fertigen Fußbodens (OKFF) auf eine max. zulässige Höhe von 25 cm über OKFF, gemessen über der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzung bezogen auf die Mitte des Baukörpers festgesetzt.

**zu 4. Übernahme der beim Straßenendausbau vorgenommenen Änderungen**

Nachdem der Straßenbau des ersten Bauabschnittes, gemäß des städtebaulichen Vertrages der Stadt Schongau mit dem Erschließungsträger bereits fertiggestellt ist, war es sinnvoll den aktuellen Stand in die erste Änderung mit zu übernehmen.

Die Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanung sind im nachfolgenden dargestellt:



Bereich Platz Bestand



Bereich Platz 1. Änderung



Bauabschnitt 1 Bestand



Bauabschnitt 1, 1. Änderung



Bauabschnitt 2, Bestand



Bauabschnitt 2, 1. Änderung

**1. Änderung „Westlich der Wilhelm-Köhler-Str.“**

---

Aus diesen Gründen war der Bebauungsplan zu ändern.

Die sonstigen, nicht geänderten Festsetzungen, des Bebauungsplanes  
"westlich der Wilhelm-Köhler-Str" bleiben rechtswirksam.

Es handelt sich um eine redaktionelle Neubekanntmachung des bisherigen  
Bebauungsplanes unter Einarbeitung der 1. vereinfachten Änderung.

Stadt Schongau, den 7.04.2008

Dr. Friedrich Zeller  
Bürgermeister

