

Aufstellung des Bebauungsplanes „östlich der Schönlinger Straße“

Begründung

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau hat am 03.04.2001 beschlossen, den Bebauungsplan „östlich der Schönlinger Straße“ im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1189/7 der Gemarkung Schongau aufzustellen und dort sechs Baugrundstücke auszuweisen. Das betroffene Grundstück ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

B) Lage, Höhenentwicklung und Beschaffenheit des Baugebietes

Lage, Größe: Nach Süden schließt das bebaute Grundstück Fl.Nr. 1188 an. Im Norden wird das Baugebiet durch einen städtischen Fußweg, im Westen durch die Schönlinger Straße und im Osten durch die Hangkante des Hohen Grabens begrenzt. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 4.700 qm.

Höhenentwicklung: Bei dem Gebiet handelt es sich um ein nach Nordosten geneigtes Gelände.

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

C) Geplante bauliche Nutzung:

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 1189/7 war bisher mit einem Einzelhaus bebaut, welches jedoch bereits abgebrochen wurde. Der Bebauungsplan sieht nunmehr die Errichtung von vier Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus 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 die vorhandene aufgelockerte Einzelhausbebauung einfügen. Zu diesem Zweck sind Grundstücksgrößen zwischen 700 qm und 1.000 qm vorgesehen. Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

D) Maß der baulichen Nutzung

Um eine eindeutige, nachvollziehbare und vergleichbare Festlegung für die Gebäudeeinstellung und für die Wandhöhe zu haben, wird als unterer Ausgangspunkt der Fertigfußboden im Erdgeschoss gewählt. Der obere Abschluss für die Wand- und Kniestockhöhe ist der gleiche. Somit kann die mögliche Geschosshöhe im Erdgeschoss genau ermittelt werden.

E) Baugestaltung:

Die Umgebungsbebauung ist durch eine lockere Einzelhausbebauung mit ein bis zwei Geschossen und flachgeneigten Sattel- bzw. Walmdächern geprägt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen auf eine Einfügung der geplanten Bebauung in die bestehende Umgebung.

Das Baugebiet grenzt im Osten an die Hangkante des ehemaligen Lechumlaufbeckens. Die Höheneinstellung der Gebäude folgt dem Gefälle des Geländes um ein Anschmiegen der

Bebauung an die Geländesituation zu erzielen und um somit das exponierte Landschaftsbild soweit es möglich ist zu erhalten.

Die Stellung der Gebäude um einen zentralen Platzbereich (Wendehammer) gibt dem Gebiet eine Mitte und hält für alle geplanten Gebäude den Blick auf die Altstadt von Schongau frei.

F) Begrünung:

Um eine hohe Wohnqualität zu gewährleisten und um den Parkcharakter des Grundstückes wiederherzustellen, wie er vor der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden war, werden ausgeprägte und großzügige private Grünflächen ausgewiesen und der noch vorhandene Baumbestand (eine Linde an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches) erhalten.

Um einer zunehmenden Versiegelung entgegenzuwirken werden alle Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze mit einem offenen Belag als befestigte Vegetationsflächen ausgebildet. Aus dem gleichen Grund, den grünen Parkcharakter wieder herzustellen und die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind die Flächen für Einzel- und Sammelgaragen enger gefasst worden und die Bereiche für Grundstücks- und Garagenzufahrten festgesetzt worden. Denn die Garagen sollen den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet werden damit die Stauräume vor den Garagen möglichst nicht größer als 5,0 m ausfallen müssen.

G) Ver- und Entsorgung, Erschließung:

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden sichergestellt durch Anschluss an das städtische Leitungsnetz, das dementsprechend erweitert werden muss. Die Abwässer werden der Kläranlage der Stadt Schongau zugeführt. Die Abfallbeseitigung wird von der EVA übernommen und die Stromversorgung erfolgt durch die LEW.

Für die neuen Baugrundstücke soll die Erschließung (Zufahrt) über eine neu zu errichtende Stichstraße mit Wendehammer erfolgen. Die Straße mit einer Breite von 4,5 m soll den Charakter einer Wohnstraße erhalten.

H) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Da die geplante Wohnbebauung nur gering verdichtet ist, in den Bebauungsplan ein Grünordnungsplan integriert ist und die Planung umweltverträglich ist, mit zahlreichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung, kann das vereinfachte Vorgehen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung angewandt werden. Alle Fragen der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise können mit „ja“ beantwortet werden. Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt. Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Eine möglichst flächige Versickerung durch große Grünflächen wird gewährleistet. Die privaten Verkehrsflächen werden mit offenen Belägen befestigt. Das Baugebiet beeinträchtigt nicht die exponierte Hangkante die ein wesentliches landschaftsprägendes Element in Schongau bedeutet. Somit sind zusätzliche Flächen für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich nicht notwendig.

Stadt Schongau, den 04.10.2001


Dr. Friedrich Zeller
1. Bürgermeister

III/2/Ke

aufgestellt: 19.04.2001

geändert: 05.06.2001