

Überarbeitung Wohngebiet Forchet II

Begründung

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Schongau hat einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, in welchem das Planungsgebiet als reines Wohngebiet festgesetzt ist. Des weiteren besteht für das zu überplanende Gebiet bereits seit 1977 ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Geltungsbereich des künftigen ist identisch mit dem bestehenden Bebauungsplan.

Mit der Neuaufstellung ist beabsichtigt, die bisherigen Änderungsverfahren zusammenzufassen und die Festsetzungen hinsichtlich den heutigen Wohnbedürfnissen (z.B. Aufstockungsmöglichkeit) der Grundstückseigentümer zu überarbeiten.

B) Lage, Größe, Höhenentwicklung und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Gebiet liegt im Südwesten von Schongau und wird begrenzt durch die Säulingstraße sowie durch die angrenzenden Wohngebiete Forchet I, IV und V. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 98.000 qm. Das Gelände ist im wesentlichen eben und steigt westlich der Zugspitzstraße um ca. 8 m an. Der Untergrund besteht aus Kies und bildet einen tragfähigen und sicheren Baugrund.

C) Geplante bauliche Nutzung

Durch die Überarbeitung soll den Grundstückseigentümern eine bessere Nutzung ihrer Grundstücke ermöglicht werden. Zu diesem Zweck wird für einige Grundstücke, die bisher eine erdgeschossige Bebauung aufweisen, der Haustyp I+D mit einem max. Kniestock von 1,40 m Höhe festgesetzt. Durch diese Maßnahme soll die Möglichkeit zum Dachgeschossausbau geschaffen werden. Außerdem soll den Grundstückseigentümern die Möglichkeit gegeben werden, die bestehenden Gebäude zu erweitern bzw. Wintergärten anzubauen. Dies wird durch neue Baugrenzen sowie entsprechende neue textliche Festsetzungen erreicht.

D) Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsmaßnahmen sind abgeschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes bedingt keine Erweiterung der vorhandenen Erschließungseinrichtungen.

E) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird abgesehen, da es sich bei diesem Bebauungsplan um eine Überplanung eines bereits vollständig bebauten reinen Wohngebietes handelt. Es werden keine weiteren neuen Flächen beansprucht und durch eine zukünftige Bebauung versiegelt.

Schongau, den 05 APR. 2004
STADT SCHONGAU

Dr. Friedrich Zeller
1. Bürgermeister

