



# STADT SCHONGAU

## BEBAUUNGSPLAN

### Nr. 69.1

### „Ulmenweg II“

### 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 21.09.2004 hat der Stadtrat der Stadt Schongau beschlossen, einen Bebauungsplan im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 851, 828/1 Teilfl., 826/42, 826/43 und 336/2 aufzustellen.

Grund hierfür war weitere Baugrundstücke für das Personal der Firma UPM-Kymmene Papier GmbH und CO.KG auszuweisen.

Am 28.03.2006 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 und
2. eine Erhöhung der festgesetzten Kniestöcke mit Anpassung der Wandhöhe.

### Änderung GRZ/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 Reihenmittelhäuser 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 der Nutzungsschablone mit der Ordnungsziffer 1“,*

zu ergänzen.

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

Durch diese Zusätze entsteht keine Änderung an der Dichte und Baumasse der geplanten Gebäude.

Änderung der festgesetzten Kniestockhöhe:

Da seitens der künftigen Bauwerber der Wunsch nach kleineren Grundstücken vorherrscht, zugleich jedoch eine möglichst sinnvolle Bebauung ( zwei Wohneinheiten zulässig) der Grundstücke angestrebt wird, wird vorgeschlagen die Kniestockhöhe bei den Einzel- und Doppelhäusern um 10 cm anzuheben.

Ähnlich verhält es sich bei den Reihenhäusern.

Auch hier ist es wünschenswert durch eine Kniestockerhöhung um 20 cm zusätzlichen Wohnraum in den Dachgeschossen zu schaffen.

Damit soll eine bessere Ausnutzung der Dachgeschosse ermöglicht werden und eine sinnvolle Verdichtung der Grundstücke angestrebt werden.

An der Dichte der Bebauung tritt dadurch keine Änderung ein, lediglich die Baumassen erhöhen sich geringfügig gegenüber der bestehenden Planung.

Die festgesetzten Wandhöhen wurden demzufolge entsprechend erhöht.

Aus diesem Grund war der Bebauungsplan zu ändern.

Die sonstigen, nicht geänderten Festsetzungen, des Bebauungsplanes "Ulmenweg II" bleiben rechtswirksam.

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

Stadt Schongau, den 07.04.2008

  
Dr. Friedrich Zeller  
Bürgermeister

