

10. Änderung des Bebauungsplanes „Forchet IV“

Begründung

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 22.06.2004 beschlossen, den Bebauungsplan für das Wohngebiet „Forchet IV“ in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet „Forchet IV“ liegt am westlichen Ortsrand von Schongau. Es wird im Norden durch die B 472 Schongau-Marktobendorf, im Osten durch die Zugspitzstraße, im Süden durch das Wohngebiet „Forchet II“ und im Westen durch die Römerstraße sowie landwirtschaftlich genutzte Grundstücke begrenzt. Das Gelände ist im nördlichen und mittleren Bereich eben; nach Süden steigt es zu dem dort befindlichen Hügel stetig an. Der Untergrund besteht aus Kies und bildet einen tragfähigen und sicheren Baugrund.

Die Bebauungsplanänderung betrifft die beiden Grundstücke mit den Flurnummern 1860/27 und 1860/28.

C) Geplante Änderung

Aufgrund der Tatsache, dass die 110 KV-Freileitung Schongau-Roßhaupten über der Alpspitzstrasse verläuft, wurden die Baugrenzen im Bebauungsplan „Forchet IV“ auf den Flurstücken 1860/27 und 1860/28 mit einem Abstand von 7,50 m bis 9,00 m festgesetzt. Auf beiden genannten Grundstücken ist laut Bebauungsplan sowohl ein Einzel- wie auch ein Doppelhaus möglich.

Ein Baufenster mit einer Größe von 20 m auf 15 m, wie es momentan auf den beiden Grundstücken zulässig ist, grenzt die Möglichkeiten für ein Doppelhaus sehr ein. Eine Erweiterung des Baufensters auf den beiden genannten Grundstücken zur Alpspitzstraße um 2,50 m bis 4,0 m wäre wünschenswert, sodass die Baugrenze zukünftig im Abstand von 5 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie laufen würde. Mit diesem Grenzabstand verlaufen auch die Baugrenzen auf anderen Grundstücken im Baugebiet Forchet IV.

Die Bauentwürfe für die beiden Grundstücke sind im Einzelnen der Lechwerke AG auch weiterhin vorzulegen und werden dann auf Ihre Realisation überprüft.

Da auf den Grundstücken die Möglichkeit der Errichtung eines Doppelhauses auf den einzelnen Grundstücken bereits festgesetzt ist, muss auch die Errichtung einer zweiten Garage, die laut Garagensatzung der Stadt Schongau für jedes Wohnhaus notwendig ist, möglich sein. Auf den Flurnummern 1860/27 und 1860/28 ist aber nur an einer seitlichen Grundstücksgrenze zwischen den beiden Grundstücken jeweils eine Doppelgarage mit Grundstücksausfahrt möglich.

Die Errichtung einer zweiten Garage mit jeweiliger Grundstückszufahrt wäre auf beiden Grundstücken an der gegenüberliegenden seitlichen Grundstücksgrenze möglich, ohne dass öffentliche Parkplätze, Grüninseln oder Straßenbeleuchtungskörper versetzt werden müssten.

Bei Flurnummer 1860/27 ist an der südlichen Grenze eine zweite Grenzgarage möglich, da im Süden die Zufahrt zum Kindergarten liegt. Bei Flurnummer 1860/28 ist eine zweite Garage im Norden möglich, da hier an der Südseite des Nachbargrundstücks schon eine Garage mit Zufahrt besteht.

Somit ist auf beiden Grundstücken die Errichtung einer zweiten Garage möglich.

D) Ver- und Entsorgung, Erschließung

Die Bebauungsplanänderung erfordert keine Veränderungen der vorhandenen Erschließungseinrichtungen.

Schongau, den 03. NOV. 2004
STADT, SCHONGAU



Dr. Friedrich Zeller
1. Bürgermeister

