

Stadt Schongau
Landkreis Weilheim-Schongau



Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14
"zw. Franz-Schubert- und Altenstadterstraße"
gemäß § 13a BauGB

i.d.F. vom 06.12.2022

Inhalt

Satzung der Teilaufhebung
Begründung

Auftraggeber:	
Stadt Schongau Münzstraße 1 - 3 86956 Schongau	Tel.: 08861.214.0 Fax: 08861.214.140
Planung Städtebaulicher Teil:	
abtplan - Büro für kommunale Entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20

Satzung der Stadt Schongau für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 "zw. Franz-Schubert- und Altenstadterstraße", gemäß § 13a BauGB

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Stadt Schongau folgende Satzung:

§ 1 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den vorliegenden Festsetzungen durch Text in der Fassung vom 06.12.2022.
Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 östlich der B 17 am Westrand der Ortslage von Schongau, zwischen der Carl-Maria-von Weber-Straße und der Schönlander Straße.

Der Geltungsbereich der Aufhebung umfasst die Grundstücke mit der Fl.-Nr. 1522/8, 1522/13, 1522/16 und 1522/17, Gemarkung Schongau. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 0,3 ha.

§ 3 Auswirkungen

Im unter § 2 genannten räumlichen Geltungsbereich tritt der Bebauungsplan Nr. 14 „zw. Franz-Schubert- und Altenstadterstraße“ i.d.F. vom 22.08.1977 außer Kraft.

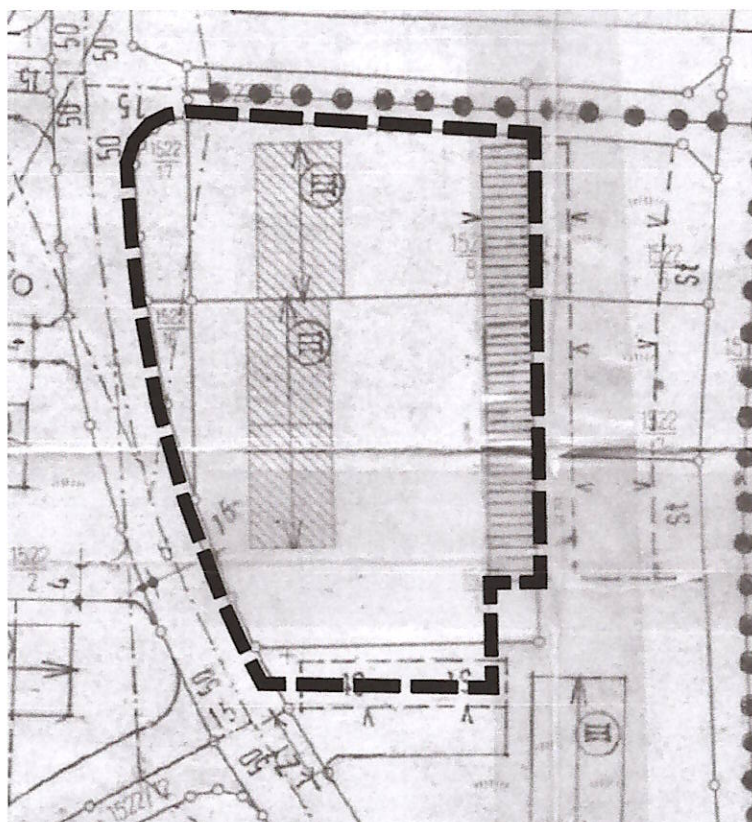


Abbildung 1: unmaßstäblicher Auszug aus der Planzeichnung des zugrundeliegenden BBP Nr. 14 mit Geltungsbereich der Teilaufhebung

§ 4 Inkrafttreten

Diese Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 "zw. Franz-Schubert- und Altenstadterstraße" tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schongau, den 22.12.2022

GEZ.

Falk Sluyterman van Langeweyde,
Erster Bürgermeister

VERFAHRENSVERLAUF

1. Aufstellungsbeschluss am 18.01.2022
2. Billigung des Entwurfs am 25.01.2022
3. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung am 01.02.2022.
4. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB vom 10.02.2022 bis 11.03.2022.
5. Abwägung und Satzungsbeschluss am 06.12.2022.
6. Ausgefertigt 22. DEZ. 2022
Schongau, 22. DEZ. 2022

GEZ.

Falk Sluyterman van Langeweyde,
Erster Bürgermeister



Siegel

7. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 23. DEZ. 2022 ist diese Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 "zw. Franz-Schubert- und Altenstadterstraße" in Kraft getreten.

Die vorgenannten Verfahrensabläufe werden mit nachfolgender Unterschrift und Siegel bestätigt:

Schongau

DEZ. 2022

GEZ.

Falk Sluyterman van Langeweyde,
Erster Bürgermeister



Siegel

Begründung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 östlich der B 17 am Westrand der Ortslage von Schongau, zwischen der Carl-Maria-von Weber-Straße und der Schönlinde Straße .

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit der Fl.-Nr. 1522/8, 1522/13, 1522/16 und 1522/17, Gemarkung Schongau. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 0,3 ha.

Die Abgrenzungen sind auch dem nachfolgenden Lageplan (Abbildung 1) zu entnehmen.



Abbildung 1: Geltungsbereich der Teilaufhebung, unmaßstäblich

2. Veranlassung

In Sitzungen am 16.03.2021, 14.09.2021 und 19.10.2021 wurde über den gegenständlichen Bereich beraten. Im Übergangsbereich von Wohnnutzungen zu Gewerbenutzungen besteht an dieser Stelle bereits ein Wohngebäude. Die bisher im Geltungsbereich rechtskräftige Satzung zum Bebauungsplan Nr. 14 "zw. Franz-Schubert- und Altenstadterstraße" hat in diesem Spannungsfeld die Aufmerksamkeit des Rates auf sich gezogen. An der gegebenen Stelle setzt der bisherige Bebauungsplan in Nachbarschaft zu einem Gewerbegebiet ein Wohngebiet fest. Die Gebietsverträglichkeit ist unter diesen Nutzungsarten nicht gegeben. Es wurde erkannt, dass in diesem Grenzbereich die bisherigen Festsetzungen aufgehoben werden müssen. In der Sitzung des Bauausschusses am 18.02.2022 wurde daher die gegenständliche Teilaufhebung zur Aufstellung beschlossen.

2.1 Bestehender Bebauungsplan Nr. 14 (1977)

Im zugrundeliegenden Bebauungsplan ist ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die GRZ liegt bei 0,4, die GFZ bei 1,1 und es sind in offener Bauweise Gebäude mit Satteldächern (27-29° Dachneigung) und festgesetzter Hauptfächrichtung verzeichnet. Die eingetragenen Geschosszahlen (im Bestand: III) sind zwingend festgesetzt. Zudem sind Stellplätze und Zufahrten vorgegeben.

Benachbart liegen Gewerbegebietsfestsetzungen vor, die Grundflächenzahlen bis zu 0,8 und Geschossflächenzahlen bis 1,6 bei zweigeschossiger Bebauung ermöglichen.

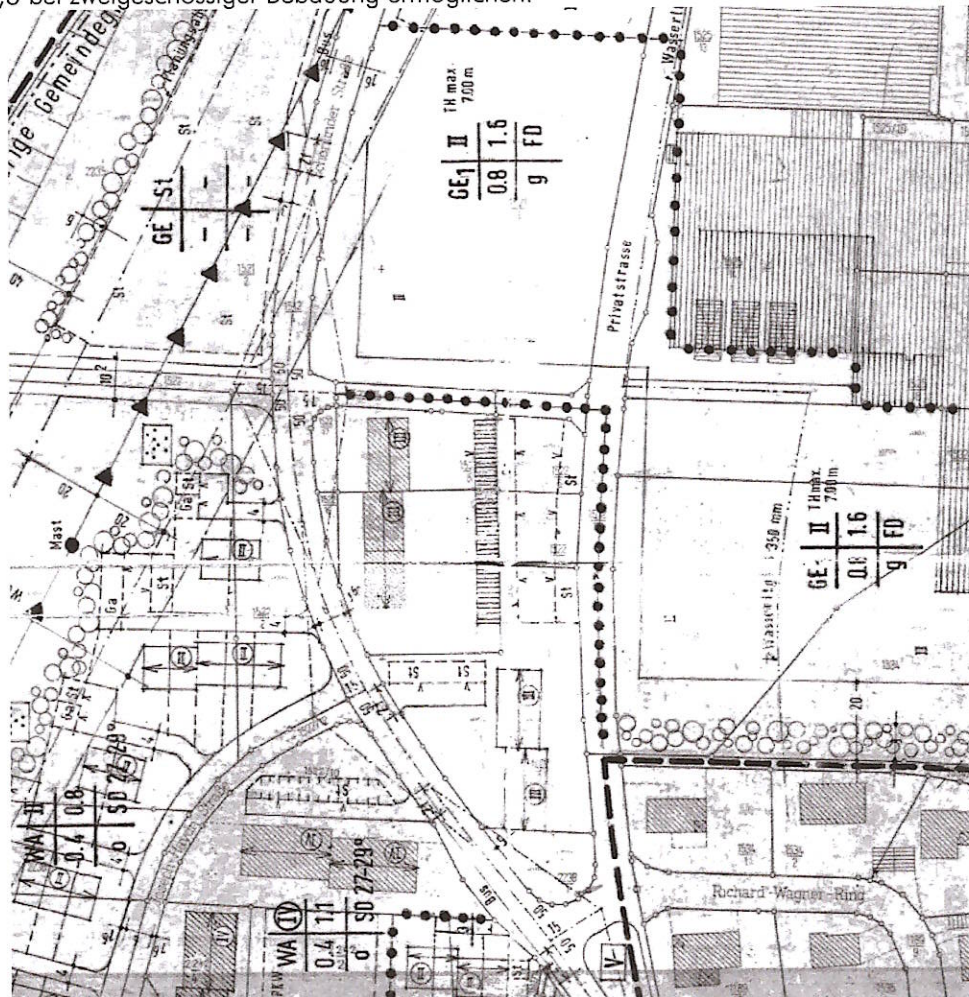


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem zugrundeliegenden BBP Nr. 14 von 1977, genordet, unmaßstäblich

2.2 Bestand

Im Plangebiet liegen neben Garagenanlagen mit Flachdächern auch drei Bestandsgebäude als Hausgruppe vor. Die Satteldächer sind anthrazitfarben kleinteilig eingedeckt. Hier findet Mehrgeschosswohnen statt. Die benötigten Stellplätze sind derzeit oberirdisch in Garagen und auf offenen Stellplätzen nachgewiesen.

Das Baugrundstück liegt weitgehend eben bei ca. 724 m üNN. Zwei Großgehölze stehen im Osten des Baus, zwei als Begleitbäume entlang der westlichen Schönlinde Straße. Unbedeutende Kleingehölze und Grünflächen überdecken die nicht als Wege genutzten Grundstücksbereiche. Im Süden trennt eine Hecke das Flurstück vom Nachbargrund (siehe auch nachfolgende Abbildung 3).

Die benachbarte Wohnbebauung (Süden und Westen) weist Satteldächer in ziegelroten und dunkleren Rottönen auf. Nordöstlich liegt ein Gewerbebetrieb mit großflächigen Gebäuden mit flacher, anthrazitfarben gedeckter Dachausprägung. Im Abstand von 75 m liegt nördlich, jenseits einer Wiese mit wenigen Bestandsgehölzen der dem Betrieb zugehörige Betriebsparkplatz.

