

S a t z u n g

der Stadt Lauingen (Donau) über die Aufstellung eines
Bebauungsplanes für das Gebiet "Dillinger Straße II"

Die Stadt Lauingen (Donau) erläßt auf Grund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit Art. 107 BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 1.10.1974 (GVBl S. 513), geändert durch Gesetz vom 11.11.1974 (GVBl S. 610, ber. S. 814) folgende mit EntschlieÙung der Regierung von Schwaben vom **5.5.1976** Nr. **420 - xx 159/76** genehmigte

S a t z u n g

§ 1

Geltungsbereich

Für die Bebauung des Gebietes "Dillinger Straße II" Flst.Nr. 3071, 3071/11, 2427/2, 2428, 2428/2, 2428/3, 2429, 2429/3, 2429/4, 2429/2, 2430, 2430/2, 2431, 2431/1, 2431/2, 2431/3, 2431/4, 2431/5, 2431/6, 2431/7, 2431/8, 2431/9, 2431/10, 2431/11, 2434, 2434/1, 2434/2, 2434/3, 2434/4, 2434/5, 2435, 2435/1, 2435/3, 2435/4, 2435/5, 2435/6, 2435/7, 2435/8, 2435/9, 2435/10, 2435/11, 2435/12, 2435/13, 2435/14, 2435/15, 2435/16, 2435/17, 2435/18, 2435/19, 2435/20, 2435/21, 2435/22, 2435/23, 2435/24, 2435/25, 2435/26, 2435/27, 2435/28, 2435/29, 2435/30, 2435/31, 2435/32, 2435/33, 2435/34, 2435/35, 2435/36, 2435/37, 2436, 2436/3, 2436/4, 2436/7, 2436/8, 2436/9, 2436/10, 2436/11, 2436/12, 2436/13, 2436/14, 2431/12, 2431/13, 2431/14, sowie Teilflächen aus den Grundstücken Flst.Nr. 2421/2, 2436/2, 7224/5, 7224/14 und 3071/10.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet der Parzellen 9 mit 12 ist Mischgebiet gemäß § 6 BauNV und das Baugebiet der Parzellen 1 mit 8, 13 mit 26 und 31 mit 53 allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNV.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

(1) Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für das gesamte

Baugebiet 0,4.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind.

- (2) Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl beträgt für die Parzellen 1 mit 17, 23 mit 26, 31 mit 50 und sonstiges Mischgebiet 0,8
für die Parzellen 18 mit 22 0,5
und für die Parzellen 51 mit 53 1,1

Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel qm Geschoßfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind.

§ 4

Größe der Baugrundstücke

Die Baugrundstücke müssen folgende Mindestgrößen aufweisen:

E + D	(Zweifamilien-Wohnhaus)	600 qm
E + 1	(Zweigesch. Wohnhaus)	700 qm
E + 1	(Hausgruppe)	200 qm
E + 3	(Viergesch. Wohnhaus)	1500 qm

§ 5

Bauweise

- (1) Im Planbereich gilt vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 die offene Bauweise.
- (2) Garagen sind -bis zu den nach Art. 7 Abs. 5 BayBO zulässigen Maßen- an den Grundstücksgrenzen zu errichten, an denen sie in der Bebauungsplanzeichnung vorgesehen sind.
- (3) Auf den Parzellen 31 mit 50 sind Hausgruppen nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung zu errichten.
- (4) Ausnahmen von Abs. 2 können gestattet werden.

§ 6

Firstrichtung

Für die Firstrichtung der Hauptgebäude ist die Einzeichnung im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7

Dachform und Dachneigung

Die Dächer müssen folgende Neigung aufweisen:

E + D	(Einfamilien-Wohnhaus)	48°	-	52° ✓
E + 1	(Zweigesch. Wohnhaus)	28°	-	32°
E + 1	(Hausgruppe)	28°	-	32°
E + 3	(Viergesch. Wohnhaus)	28°	-	32°

Asbestzementdächer sind nur in rotbrauner Einfärbung zulässig.

§ 8

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

§ 9

Sockelhöhe

Der Fußboden des Erdgeschosses darf nicht mehr als 0,50 m über das Gelände hinausragen.

§ 10

Kniestöcke

Kniestöcke dürfen nicht ausgeführt werden.

§ 11

Fassadengestaltung

- (1) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter und grobkörniger Putz sind nicht zugelassen.
- (2) Die Fassaden dürfen nicht verkleidet werden.
- (3) Die Verwendung von grellwirkenden oder kontrastierenden Farben ist unzulässig.

§ 12

Garagen

Kellergaragen sind nicht zugelassen. Garagen und untergeordnete Nebengebäude, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind nach Stellung, Höhe, Dachform und -neigung einheitlich zu gestalten.

§ 13

Sonstige Nebengebäude

Sonstige Nebengebäude sind nicht zulässig.

*aufgehoben durch
Anordnung vom
18.11.1986.*

§ 14

Einfriedungen

- (1) Die Höhe der Einfriedungen einschließlich des Sockels darf 0,80 m nicht überschreiten. Die höchstzulässige Sockelhöhe wird mit 0,20 m festgelegt.
- (2) Längs der Bundesstraße 16 im Bereich der Parzellen 27 mit 30 sind lückenlose Einfriedungen nach Maßgabe der Bestimmungen des Abs. 1 zu errichten. Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße 16 sind nicht zugelassen.

§ 15

Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen von mehr als 0,90 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante, unzulässig.

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Lauingen (Donau), den 7. 12. 1976
Stadt Lauingen (Donau)

[Handwritten signature]
Bürgermeister

Genehmigt gemäß § 11 BBauG mit
Bescheid v. S.S. 76... Nr. 420/159/76

Augsburg, den 26. 11. 76

Regierung von Schwaben
i. A.

[Handwritten signature]



Stadt L a u i n g e n ; Landkreis D i l l i n g e n

Bebauungsplan " D i l l i n g e r S t r a ß e I I "

B e g r ü n d u n g zum Bebauungsplan im Sinn des § 9, Abs. 6 des Bundesbaugesetzes.

Die hier vorgelegte Planung stellt im wesentlichen eine Neufassung des Bebauungsplanes "Dillinger Straße" dar, der vor rund 10 Jahren zum 15.5.64 aufgestellt worden und von der Regierung von Schwaben am 18.8.65 genehmigt worden war. Auch wenn die Planungsgrundsätze im allgemeinen aufrecht erhalten blieben, so war eine Neubearbeitung nunmehr deshalb notwendig, weil sich eine Reihe kleinerer Veränderungen ergaben, weil im östlichen Bereich und damit östlich der früheren Straße C, der jetzigen Kurlandstraße, ein neuer Bebauungsplan "Dillinger Straße-Ost", in den letzten Monaten entstanden war und deshalb dieser Anteil aus der bisherigen Planung herauszunehmen war. Schließlich ergaben sich auch im Bereich der im Süden unmittelbar vorbeiführenden B 16 dadurch einige Änderungen, nachdem in der Zwischenzeit die Bundesstraße in diesem Bereich vierspurig ausgebaut wurde. Damit konnte die Geltungsbereichsgrenze von der früheren Straßenachse auf die jetzige nördliche Grundstücksgrenze zurückgenommen werden, während nunmehr im Bereich der Anteile der Sichtdreiecke, die innerhalb der Einmündung der Bahnerstraße außerhalb des Straßenkörpers liegen, diese eigentliche Begrenzung der B 16 dort die Planungsgrenze bedeutet. Dabei hatte das Straßenbauamt Neu-Ulm darauf verzichtet, daß die früher festgesetzten Sichtdreiecke von jeweils 38 m Schenkellänge auf der B 16 und 18 bzw. 25 m der Bahnerstraße grundlegend verändert werden; infolge des jetzigen Ausbauszustandes ließ sich jedoch eine angemessene Vergrößerung auf jeweils 55 m bzw. 20 und 25 m ohne Änderung der Bausubstanz festsetzen. Die vordere Baugrenze wurde, ebenfalls im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt, von bisher 27 m von der Straßenachse auf 25 m verkürzt, während die, um die Länge des Mischgebiets, hinausgeschobene neue Grenze der Ortsdurchfahrt auch in der Planung dargestellt wurde.

Das Straßennetz der früheren Planung, welches vor 10 Jahren im westlichen Anteil schon bestanden hatte, ist nun auch im östlichen Teil weitgehend gegeben und ebenso ist die Bebauung in einigen Abschnitten, besonders im Bereich der Masurenstraße, weiter fortgeschritten. Innerhalb der Firma Bahner hat sich eine nicht unerhebliche Betriebsausweitung ergeben, die nunmehr deshalb besonders zu berücksichtigen war, weil nunmehr im Osten der zwischenzeitlich erworbenen Fläche eine bedingte Ausweitungsmöglichkeit besteht. Um hier, gegenüber der schon bestehenden Wohnbebauung, deren Funktionen möglichst ungeschädigt zu erhalten, wurden die notwendigen Einschränkungen über lärmabgebende oder sonst störende Betriebsteile, für den Anteil westlich der Masurenstraße, erlassen. Des weiteren wurde planlich vorgesehen, daß eine, auch vom Straßenbauamt befürwortete Verlegung der Werkzufahrt über die Bahnerstraße erfolgen kann und soll, um den durchgehenden Verkehr auf der B 16 flüssiger gestalten zu können.

Um störende Einflüsse vom Mischgebiet auf die Wohnbaugebiete möglichst einzuschränken, wurde in dieser neuen Planung der Anteil des Mischgebietes auf das Werk Bahner und die im Südwesten anschließende Speditionsfirma der Parzelle 12 beschränkt, während der im Westen und Norden anschließende Grundstücksstreifen, wie auch die übrigen Bauflächen, als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wurde. Lediglich der Grundstücksstreifen südlich der Egerländerstraße, und damit an die B 16 reichend, wurde im Bereich der drei Parzellen 09 bis 11 seiner gegebenen Funktion noch als Mischgebiet belassen, umso mehr, als die Landwirtschaft sich auch aus diesem Gebiet als Hauptnutzung zurückgezogen hat.

Entlang der Kurlandstraße ist bisher ein Mehrfamilienhaus mit 4 Vollgeschossen und einer Reihengarage entstanden, während die sinngemäße Fortsetzung nach Norden noch fehlt. Unter Berücksichtigung der östlich anschließenden Bebauung, wollte das bisher vorgesehene Konzept im allgemeinen aufrecht erhalten bleiben, wobei lediglich im Sinn der Art. 8 und 62 der BBO die notwendigen Nebeneinrichtungen zusätzlich vorgesehen bzw. erweitert wurden. Geht man von jeweils 12 WE pro Wohneinheit aus, so würden sich insgesamt 36 WE ergeben, während die Zahl auf maximal 48 WE bei 3 x 16 Einheiten ansteigen könnte. Damit ergäben sich notwendige Spielplatzflächen für Kleinkinder und Kinder von rund 150 E x 2 x 0,75 qm, was noch unter der Untergrenze der eigentlichen Richtgrößen von 50 und 450 qm liegt. Anstelle dieser unteren Summe von 500 qm Spielplatzflächen wurden hier rund 600 qm eingeplant. Für die Stellflächen der Kfz der ansässigen Bewohner sind 13 Einheiten im Süden vorhanden, 9 im Norden und 19 im Westen vorgesehen, so daß auch diese Zahl für die zu erwartenden WE ausreichen dürfte; eine nochmalige Erweiterung dieser Flächen im Norden und Süden um jeweils etwa 3 Einheiten erscheint technisch möglich.

An eine ausgesprochene Schallschutzmaßnahme entlang der B 16 wurde deshalb nicht gedacht, weil für die noch ausstehende Restbebauung durch drei bis vier Baukörper in einer Länge von knapp 90 m eine solche Lärmschutzeinrichtung kaum wirksam werden dürfte und u.U. für die bauliche Nachbarschaft sogar zu einer schalltechnischen Verschlechterung durch seitliche Abstrahlungen führen könnte; zudem ist eine gewisse Dauerschallbelastung durch das anschließende Mischgebiet, von anderer Seite her, gegeben. Ein weiterer Gesichtspunkt ist das bereits erfolgte Hinausrücken der Ortsdurchfahrtsgrenze mit dadurch gedrosselter Fahrleistung, während schließlich auf Grund einer Schallpegelmessreihe vom 8.3.74 sich nachweisen ließ, daß bei einem wesentlich ansteigenden Binnenverkehr, dieser zu ähnlichen, wenn auch kurzzeitigen, Lärmbelastigungen führen wird. Das jetzige Flächenausmaß des dargestellten Baugebiets beträgt, bei einer Ostwesterstreckung von 400 bis 450 m und einer nordsüdlichen Tiefe von rund 190 m bis 230 m rund 8,6 ha, während einschließlich der bebauten und zu planenden Anschlüsse rund 11,6 ha errechnet werden.

Die vorgelegte Planung ist in der Zeichnung 111/033 vom 15. März 1974 dargestellt. Für den Erwerb und die Erschließung des Baugebietes werden folgende Kosten im Sinn der §§ 127 - 130 des Bundesbaugesetzes vorgeschätzt, wobei im allgemeinen nurmehr die restlichen Teilkosten angegeben werden.

Straßenflächen im Umfang der in der Planung enthaltenen Längen und Breiten, wobei die Bahnerstraße und die Egerländerstraße im Westen, sowie die Masurenstraße im Osten weitgehend bestehen, und die Adalbert-Stifter-Straße im Norden und die Kurlandstraße im Osten außerhalb des Geltungsbereiches in den beiden anschließenden Planungen berücksichtigt sind. Restkosten einschließlich der Anlage der in der Planung enthaltenen Gehwege für die zuerst angeführten Straßenteile, pauschal

110.000 DM

Frischwasserleitungen innerhalb sämtlicher Straßenzüge, mit Anschluß an das bestehende Netz und Schaffung von mehrfachen Ringleitungen, restliche Kostenanteile gemäß Satzung, pauschal

45.000 DM

Abwasserleitungen wieder innerhalb der genannten Straßenzüge und einschließlich der Straßenentwässerung, ebenso der örtlichen Satzung entsprechend und hier wiederum nur restliche Ausbaurkosten, pauschal

75.000 DM

Stromversorgung in verkabelter Ausführung für sämtliche Hauptgebäude, von der bestehenden Trafostation aus, Restkosten pauschal

30.000 DM

Straßenbeleuchtung entlang aller Straßenzüge, zusammen mit 17 Auslässen, einschließlich von 6 Kreuzungspunkten, restliche Ausführung pauschal

13.000 DM

Nebenkosten für die planliche Erschließung des Geländes, jedoch ohne die ingenieurhaften Berechnungen, pauschal

7.000 DM

 280.000 DM

 =====

Der 10%ige Pflichtanteil der Stadt ergibt sich damit mit rechnerisch 28.000 DM, womit zu Lasten der 11 noch ausstehenden Einzelmaßnahmen und der 4 Mehrfamilienhäuser mit zusammen 30 bzw. 38 WE sich restliche 252.000 DM ergeben. Damit würde eine rein theoretische Durchschnittsbelastung pro Parzelle bzw. WE von rund 5.100 bzw. 6.100 DM entstehen, während auf Grund der gegebenen Satzungen die tatsächlichen Einzelwerte erheblich von dieser Schätzung abweichen dürften.

Aufgestellt:
15.3.1974

gez. Prechter

Stadt L a u i n g e n ; Landkreis D i l l i n g e n

Bebauungsplan " D i l l i n g e r S t r a ß e I I "

Zeichenerklärung im Sinn der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965

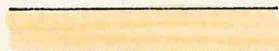
A) F Ü R D I E F E S T S E T Z U N G E N



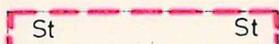
Grenze des Geltungsbereiches



Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Flächen für Stellplätze



Maße für Straßen und Vorgärten



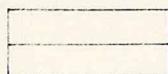
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968 u.ber. vom 20.12.1968; die im Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.



Mischgebiet nach § 6 BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968 u.ber. vom 20.12.1968; die in den Abs. 3 und 4 aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.



Baugrenze



Firstrichtung für Hauptgebäude



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes

I + D

Zahl der Vollgeschosse, Erdgeschoß und ausbaubares Dachgeschoß, höchstzulässig 2 Vollgeschosse, wobei das obere Geschoß im Dachraum liegt. (Parzellen 18 mit 22)

II

Zahl der Vollgeschosse, 2 Vollgeschosse, Satteldach (Parzellen 01 mit 08, 13 mit 17 und 23 mit 50), zwingend

IV

Zahl der Vollgeschosse, 4 Vollgeschosse, Satteldach (Parzellen 51 mit 53), zwingend

II

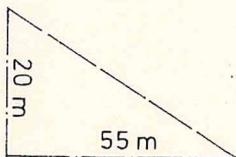
Zahl der Vollgeschosse, 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (Parzellen 09 mit 12 und Mischgebiet G.Bahner KG; hier können technisch bedingte Einzelbauteile im Umfang von 10 % der überbauten Fläche die Höchstgrenze überschreiten.)



Flächen für Kinderspielplätze



Trafostation, 20 KV, der Stadtwerke, einschließlich Mittelspannungs-Kabelleitung

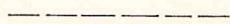


Sichtdreiecke mit Maßangaben

R 21 / 7 / 14

B) F Ü R D I E H I N W E I S E

Bestehende Grundstücksgrenzen



Geplante Grundstücksgrenzen

2430

Flurstücksnummern, allgemein quergesetzt

P 17

Parzellennummerierung



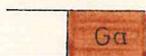
Vorhandene Hauptgebäude



Vorhandene Nebengebäude



Stellung der baulichen Anlagen



Flächen für Garagen mit Zufahrt



Flächen für Gemeinschaftsgaragen

Unterteilung der Verkehrsflächen
(Straßenflächen, Gehwege)Unterteilung der Verkehrsfläche
durch Straßenbegleitgrün
(Grünstreifen, kombinierter Rad-
und Gehweg und Grünstreifen)

Stadt Lauingen; Landkreis Dillingen

Bebauungsplan "Dillinger Straße II"

Vermerke zum Bebauungsplan im Sinn der Planungsrichtlinien vom 17.11.1967

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Dillinger Straße II" in Lauingen wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom *02. Sept. 1974* bis *02. Oktober 1974* in Lauingen öffentlich ausgelegt.



Lauingen, den *10. Nov. 1976*
Stadt Lauingen (Donau)
[Signature]
~~(Bürgermeister)~~ *Bürgermeister*

2. Die Stadt Lauingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.



Lauingen, den *10. Nov. 1976*
Stadt Lauingen (Donau)
[Signature]
~~(Bürgermeister)~~ *Bürgermeister*

3. Die Regierung von Schwaben (~~Das Landratsamt Dillingen~~) hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom *.S.S.: 76... Nr. 420-XV 159/76* gemäß § 11 BBauG (~~in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 17. Okt. 1963 -GVBl. S. 194-~~) genehmigt.



Augsburg..., den *26. 11. 76*
[Signature]

4. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom *20. 12. 1976* bis *17. 1. 1977* in Lauingen gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am *15. 12. 1976* ortsüblich durch *Ausschlag an der Amtstafel* bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.



Lauingen, den *01. 2. 1977*
Stadt Lauingen (Donau)
[Signature]
~~(Bürgermeister)~~