

MOSER + ROTT ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

MITTLERE GERBERGASSE 2
86720 NÖRDLINGEN



STADT LAUINGEN
LANDKREIS DILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
DILLINGER STRASSE SÜD

BEGRÜNDUNG
GEMÄSS § 9, ABS. 8 BAUGB

MOSER + ROTT
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
NÖRDLINGEN



**STADT LAUINGEN
LANDKREIS DILLINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN
DILLINGER STRASSE SÜD**

1. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Für die Grundstücke Fl.Nr. 3398/8 und 3398/7 wurden in den letzten Jahren unterschiedliche Bauabsichten an die Stadt Lauingen herangetragen. Die Vorstellungen reichten von einer Erweiterung des Amtes für Landwirtschaft über eine Wohnbebauung bis zum Lebensmittelmarkt.

Der sog. Kannenkeller erweckte über Jahre hinweg Besorgnis hinsichtlich seiner künftigen Nutzung.

Da sich nun für den Geltungsbereich ein tragfähiges Nutzungskonzept abzeichnet, will die Stadt Lauingen diese Vorstellungen über einen Bebauungsplan absichern.

2. Bezug zum Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Lauingen als Mischgebiet dargestellt. Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Flächen weiter differenziert.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Dillinger Straße (B 16)
- im Osten durch Gartengrundstücke
- im Süden durch einen Anliegerweg Fl.Nr. 3399/2
- im Westen durch die Straße zum Unteren Brunnental (sog. "Ködelberg")

Die Gartengrundstücke Fl.Nr. 3397/1 und 3397/2 wurden nicht in den Geltungsbereich aufgenommen, da derzeit kein bauplanungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht.

4. Bestand

Der umfangreichere nördliche Teil des Geltungsbereiches liegt auf der Donauhochterrasse. Der kleinere südliche Teil gehört schon zur steilen Terrassenkante.

Über lange Zeit hinweg war nur der Bereich des "Kannenkellers" und die Grundstücke in der Terrassenkante baulich genutzt.

Vor kurzem wurden die Grundstücke Fl.Nr. 3398/2 und 3398/10 mit kleinmaßstäblichen Einfamilienhäusern bebaut.

Die übrigen Flächen sind als Gärten genutzt.

Der üppige Baumbestand wurde kartiert und bewertet.



Der "Kannenkeller", ein Speichergebäude mit Mansarddach, ein barocker Pavillon sowie ein barokkes Gartentor stehen unter Denkmalschutz.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Flächen des "Kannenkellers" und die Flächen entlang der Dillinger Straße und des sog. "Ködelberges" werden ihrer besonderen Lage und Eignung entsprechend als Mischgebiet, unter Ausschluß an dieser Stelle unerwünschter Nutzungen wie Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügsstätten, ausgewiesen.

Die ruhigeren, von der Dillinger Straße abgesetzten Flächen, eignen sich besonders für eine Wohnnutzung; sie werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bei den bereits bebauten Grundstücken bestandsorientiert festgesetzt.

Die Neubebauung direkt an der Dillinger Straße ist mit hoher baulicher Dichte (1.2), die zurückliegende Neubebauung mit mittlerer baulicher Dichte vorgesehen.

6. Verkehr

6.1 Fließender Verkehr

Der Geltungsbereich ist dreiseitig von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben, d. h. die Verkehrerschließung ist gesichert.

An der Einmündung des "Ködelberges" in die B 16 werden direkte Grundstückszufahrten zur Sicherung der Busbucht und des Stauraumes unterbunden.

6.2 Ruhender Verkehr

Im Bereich der geringen baulichen Dichte kann der ruhende Verkehr in ebenerdigen Garagen und Stellplätzen untergebracht werden.

Die hohe Ausnutzung im Bereich des Mischgebietes zwingt zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen.

Besonders günstig läßt sich die Tiefgaragenebene aus dem "Ködelberg" anfahren.

6.3 Fußgänger

Ursprünglich war an der Terrassenkante ein öffentlicher Fußweg vorgesehen; dieser Weg ist nicht realisierbar, da die Stadt Lauingen dafür die notwendigen Flächen nicht erwerben konnte.

Die fußläufige Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt entlang den anliegenden Straßen.



7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom sowie die Ableitung der Abwässer ist gesichert. Im Geltungsbereich liegt eine Trafostation.

8. Grünflächen, Großgrün

Die Grünflächen der Terrassenkante und der Umgriff um das barocke Gartentor werden gesichert.

Große Teile des Baumbestandes werden erhalten. Einzelne Bäume sollen den Bestand ergänzen.

9. Gestaltung der baulichen Anlagen

Für den Geltungsbereich sind das Amt für Landwirtschaft und der "Kannenkeller" maßstabgebend.

Die Traufhöhe des Amtsgebäudes wird an der Dillinger Straße fortgeführt.

Zur Terrassenkante hin wird die Traufhöhe reduziert.

Das Walmdach des Amtsgebäudes wird bei den Neubauten in modifizierter Form übernommen.

Die zwingende Baulinie an der Dillinger Straße sichert zum einen das Baudenkmal "Kannenkeller" und zum anderen die erwünschte straßenraumbildende Gebäudeflucht.

10. Schallschutz

Zur Ermittlung der Lärmsituation im Bebauungsplangebiet wurde von der Firma UTP Umwelt-Technik und Planungs-GmbH, Altomünster, eine schalltechnische Untersuchung angefertigt.

Die schalltechnische Untersuchung des Bebauungsplanes "Dillinger Straße - Süd" durch das Beratende Ingenieurbüro "UTP Umwelt-Technik und Planungs-GmbH" hat gezeigt, daß ohne die Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen, die einschlägigen Orientierungswerte von tagsüber/nachts 55/45 dB(A) bzw. 60 dB(A)/50 dB(A) in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet bzw. Mischgebiet durch die Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B 16 und der Schabringer Straße erheblich überschritten werden. Durch die vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen kann den Überschreitungen sinnvoll begegnet werden.

Für die Wohn-, Schlaf- und Ruheräume muß eine Grundrißorientierung zur verkehrslärmabgewandten Seite erfolgen.

Falls eine ausschließliche Grundrißorientierung nicht in allen Fällen möglich ist, so sind für die Außenbauteile (Fenster, Wand) ausreichende Schalldämm-Maße vorzusehen.

11. Kosten

Erschließungskosten entstehen durch den Bebauungsplan nicht.