

Begründung zum Bebauungsplan "Hinter den Gärten" im Ortsteil Veitriedhausen

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt im Norden durch die Hofmarkstraße (Flst.Nr. 176 Gemarkung Veitriedhausen), die Pfannentalstraße (Flst.Nr. 4/3 Gemarkung Veitriedhausen) und den Weg Flst.Nr. 216/5 Gemarkung Veitriedhausen, im Osten durch das Grundstück Flst.Nr. 211 Gemarkung Veitriedhausen, im Süden durch das Grundstück Flst.Nr. 210 Gemarkung Veitriedhausen, den Weg Flst.Nr. 196 Gemarkung Veitriedhausen und die Grundstücke Flst.Nr. 184/1, 183, 182, 181 und den Weg Flst.Nr. 180 Gemarkung Veitriedhausen sowie im Westen durch die Grundstücke Flst.Nr. 179 und 179/1 Gemarkung Veitriedhausen.

Die Grundstücke Flst.Nr. 210/1, 210/2, sowie die Grundstücke Flst.Nr. 184/4 und 184/6 - 13 sind baulich genützt mit eingeschobiger Bebauung. Alle übrigen Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Flächen sind eben. Es steht schwerer bündiger Boden an. Die Grundstückseigentümer sind an einer baulichen Nutzung interessiert.

2. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hinter den Gärten" soll ein Angebot an Wohnbaugrundstücken in Lauingen (Donau), Ortsteil Veitriedhausen, geschaffen werden. Dabei wird die vorhandene Bebauung, entlang der Hofmarkstraße mit einbezogen.

3. Bezug zum Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lauingen (Donau) weist die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes als Wohnbaufläche aus.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Festsetzung der GRZ und GFZ liegen unter den zulässigen Werten der BauNVO. Die Festsetzung von Einzelhäusern in eingeschobiger Bauweise hat zum Ziel, den dörflichen Charakter zu bewahren und eine weniger dichte Bebauung als Übergang zur freien Landschaft sicherzustellen.

5. Erschließung

Der Grundstücksbereich wird von der Pfannentalstraße durch die Hofmarkstraße erschlossen, die als eine Art Ringstraße nach Westen und Norden weitergeführt wird und wieder in die Pfannentalstraße und in die Südstraße mündet.

Die Hofmarkstraße erhält einen einseitigen Gehweg.

Entlang dem bebauten Grundstück Flst.Nr. 184/4 stellt ein Fußweg die kurze Verbindung zur Dorfmitte her.

Der ruhende Verkehr wird ausschließlich auf den privaten Grundstücken untergebracht.

Die Wasserversorgung für das Baugebiet ist gesichert. Die Hauptrohrleitungen erbringen im Brandfalle die notwendige Leistung.

Die Abwasserbeseitigung für das Baugebiet ist sichergestellt.

Nach dem Entwässerungsplan der Stadt Lauingen (Donau) für den Ortsteil Veitriedhausen ist der Geltungsbereich problemlos zu entsorgen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die MÜAG.

6. Entlang der Südstraße ist als Abgrenzung des Geltungsbereiches nach Westen eine Grünfläche mit Baumbepflanzung vorgesehen, ebenso für die südliche Abgrenzung des Geltungsbereiches, da abzusehen ist, daß in naher Zukunft eine Erweiterung nach Süden nicht erfolgt.

Die Anpflanzungen auf den bereits bebauten Grundstücken und die dem Dorfcharakter entsprechend zu erwartende Bepflanzung machen zusätzliche Grünflächen nicht notwendig.

7. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange werden folgende Punkte in die Begründung aufgenommen:

- Für die Grundstücke südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die Stadt Lauingen (Donau) einen 5 m breiten Anwandweg (Grasweg) anlegen.
- Im Geltungsbereich muß mit Bodenfunden gerechnet werden. Im bauordnungsrechtlichen Verfahren wird schriftlich auf die Meldepflicht von archäologischen Funden nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz hingewiesen.
- Auf den östlich und südlich an das Baugebiet angrenzenden Grundstücken wird weiterhin Landwirtschaft betrieben. Die davon ausgehenden Lärm- und Geruchsimmissionen sind, wie sie bisher auch schon vorhanden waren, weiterhin zu dulden.
- Die vom Straßenbauamt Neu-Ulm geforderte Baugrenze im Abstand von mindestens 20 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße 2025 ist bei einer Verlegung der Staatsstraße 2025 nicht mehr einzuhalten. Es werden keine direkten Zugänge und Zufahrten zur Staatsstraße 2025 zugelassen.

Lauingen (Donau), den 25.02.1991/09.07.1991

Stadt Lauingen (Donau)

Stadtbaumeister

Stadt Lauingen (Donau)

1. Bürgermeister