Stadt Lauingen (Donau)
Landkreis Dillingen a.d.Donau

Bebauungsplan

"Hühlenstraße 1. Änderung"

Begründung
gemäß § 9 Abs 8 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan Hühlenstraße 1. Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Lauingen (Donau) für das Gebiet "Hühlenstraße" sieht auf den Grundstücken Flst.Nr. 1760,1761,1762/2 und einer Teilfläche auf 1763 Gemarkung Lauingen ein Gewerbegebiet vor, für das ein zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel tags/nachts 56/40 DBA pro m² Grundfläche zulässig ist. Es sind nur immissionarme Betriebe zugelassen, die in der Regel nur in einem Mischgebiet zulässig sind. Die entlang der gesamten Hühlenstraße vorhandene Bebauung weist überwiegend Wohnnutzung mit teilweise gewerblicher Nutzung auf. Auf Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 1760 und 1761 ist nun beabsichtigt entsprechend des genannten Bestandes zwei Wohngebäude mit teilweise gewerblicher Nutzung zu errichten. Seitens der Aufsichtsbehörde wurde angeregt, entsprechend der tatsächlich angestrebten Nutzung dieses Teilgebiet in ein Mischgebiet umzuwandeln. Nachdem die Stadt Lauingen (Donau) derzeit über keine weiteren Baugrundstücke verfügt, folgt die Aufstellung des Bebauungsplanes auch zur Deckung des Bedarfes für Mischgebietsflächen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan weist für das geplante Baugebiet eine eingeschränkte gewerbliche Baufläche aus; die Nutzung entspricht einem Mischgebiet. Der Umgriff des neu aufzustellenden Bebauungsplanes "Hühlenstraße, 1.Änderung" weist einen geringen Umgriff auf. Die Änderung wird im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan angepaßt.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt im Norden durch eine parallel im Abstand von ca. 37 m zur Hühlenstraße verlaufende Linie (die die Grundstücke Flst.Nr. 1760, 1761, 1762/2 und 1763 Gemarkung Lauingen durchschneidet), gemessen von der nördlichen Grundstücksgrenze der Hühlenstraße aus, im Osten durch das Grundstück Flst. Nr. 1759/1 Gemarkung Lauingen, im Süden durch die Hühlenstraße und im Westen durch das Grundstück Flst.Nr. 1764 Gemarkung Lauingen (Donau).

4. Bestand

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eben. Baumbestand ist nicht vorhanden. Die Grundstücke Flst.Nr. 1760 und 1761 werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Das Grundstück Flst.Nr. 1762-2 ist mit einem Wohnhaus und gewerblichen Flächen bebaut. Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Bedarfsgerecht wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischgebiet ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 dem höchstzulässigen Wert der BauNVO. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird mit 1,2 festgesetzt. Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

6. Erschließung

6.1 Fließender- bzw. ruhender Verkehr

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die bereits hergestellte Hühlenstraße. Die Garagen bzw. Stellplätze sind den Gebäuden direkt zugeordnet. Damit ist sichergestellt, daß die nach den Bauordnungsrecht notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken untergebracht werden müssen.

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Baugebiet ist sichergestellt.

6.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung für das Baugebiet ist sichergestellt. Auf den privaten Bauplätzen ist die Versickerung von Niederschlagswasser von Dach- und Hochflächen grundsätzlich möglich. Niederschlagswasser von Dachflächen ist direkt von in Sickerschächten zu versickern.

6.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Gas ist sichergestellt.

7. Grünflächen und Bepflanzung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden wie folgt berücksichtigt:

Die geplante Mischgebietsfläche befindet sich auf intensiv genutztem Ackerland. In den Bestand vorhandener Anwesen (Hausgärten) wird nicht eingegriffen. Entsprechend den naturschutzrechtilchen Anforderungen wird im Süden des geplanten Baugebietes auf privatem Grund ein mindestens 5 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche ist mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Bäume und Sträucher sind dauern zu unterhalten; bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

8. Gestaltungsvorstellungen

Zur Raumbildung entlang der Hühlenstraße wird eine maximal zulässige zwei geschossige Bebauung festgesetzt. Gemessen am Bestand der Umgebung (des bestehenden Gewerbegebietes) werden weitere gestalterische Festsetzungen für die Wohn- bzw. Betreibsgebäude nicht getroffen.

Aufgestellt
Stadt Lauingen (Donau), den 06.04.2001
Stadtbauamt

Constroffer
Verwaltungsfachwirt