



margit glas  
architektin

## BEBAUUNGSPLAN „OBERER BIRKACKERWEG -NORD“ IN LAUINGEN

### BEGRÜNDUNG

#### 1. Anlaß für die Erstellung eines Bebauungsplanes

Die Bauflächen im vorgeschlagenen Geltungsbereich sind im Besitz der Stadt Lauingen/Donau. Das Gebiet war Ackerlandfläche. Die Stadt Lauingen will auf dieser Fläche kostengünstigen Wohnungsbau ermöglichen. In diesem Zuge soll eine ortsabrundende Bebauung entstehen, die zu den freien Ackerlandflächen mit einem Streuobstgürtel bepflanzt werden soll.

#### 2. Bezug zum Flächennutzungsplan

Im FLNP ist der Geltungsbereich als Wohngebiet ausgewiesen.

#### 3. Geltungsbereich

Der vorgeschlagene Geltungsbereich liegt östlich der Wittislinger Straße. Westlich der Wittislinger Straße wird noch ein Grünstreifen mit einbezogen. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die vorhandene Bebauung, im Norden durch die freie Ackerlandschaft begrenzt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine verkehrsberuhigte Wohnstraße im Süden und einzelne Stichstraßen.

#### 4. Immissionsschutz

Immissionen aus Gewerbebetrieben oder durch Verkehrslärm sind nicht zu erwarten.



margit glas  
architektin

-2-

## 5. Naturschutz

In dem Geltungsbereich sind öffentliche Grünflächen vorgesehen, die mit der geplanten Bebauung in Einklang gebracht worden sind.

## 6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0.25. Die maximale Geschosßflächenzahl wird mit 0.50 festgesetzt.

Die Bauweise ist offen und im gesamten Geltungsbereich sind Einzel- Doppel- und Reihenhäuser zugelassen. Bei 2 Vollgeschoßen sind maximal 2 Wohneinheiten möglich. Bei der dreigeschoßigen Bauweise ist die Wohneinheitenzahl nicht beschränkt.

## 7. Erschließung

### 7.1. Fließender Verkehr

Das Gelände wird über eine verkehrsberuhigte Wohnstraße im Süden erschlossen. Die interne Erschließung erfolgt über Stichstraßen.

### 7.2. Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird in oberirdischen Garagen und auf Stellplätzen untergebracht.

## 8. Kenndaten der Planung

- Bruttobauland	ca. 2.61 ha
- Nettowohnbauland	ca. 1.65 ha
- Öffentliche Grünfläche	ca. 0.48 ha
- Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0.48 ha

Minimale Ausnutzung des Gebietes 23 Einheiten a' 4 Personen  
Maximale Ausnutzung des Gebietes 142 Einheiten a' 4 Personen

92 Personen  
568 Personen



margit glas  
architektin

-3-

Netto Wohndichte (P/ha Nettowohnbauland)

min. 23 WE / 1,65 ha = 14,0 WE/ha

max. 142 WE / 1,65 ha = 86,1 WE/ ha

### 9. Entwurfsziele

Um eine Ortsabrundung zu erzielen wird eine lockere, offene Bauweise vorgeschlagen. Die Baukörper werden von der bestehenden Bebauung im Süden nach Norden zum freien Feld höhenmäßig abgestuft, um einen weichen Übergang zu schaffen.

Aufgelockert wird die Bebauung durch öffentliche Grünflächen und einen zentralen Platz.

22 MAI 1996 / 24.09.1996

Ingolstadt, Mai 1996

Margit Glas