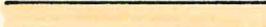


Stadt L a u i n g e n ; Landkreis D i l l i n g e n

Bebauungsplan " P f a r r f e l d - M i t t e "

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
	Öffentliche Parkstreifen
	Flächen für Stellplätze
	Maße für Straßen und Vorgärten

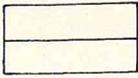
(WA)

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; das in § 17 enthaltene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden.

(MI)

Mischgebiet nach § 6 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; das in § 17 enthaltene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden.

 Baugrenze



Firstrichtung für Hauptgebäude



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes

I

Zahl der Vollgeschosse, 1 Vollgeschoß

IW

Zahl der Vollgeschosse, 1 Vollgeschoß, Walmdach

II, IV, VI

Zahl der Vollgeschosse, 2 bzw. 4 bzw. 6 Vollgeschosse als Höchstgrenze

Im Allgemeinen Wohngebiet westlich der Bürgermeister Reinhard Straße sind die zwischen den Wohnwegen vorgesehenen Zeilen mit einheitlicher Geschößzahl und mit einheitlicher Dachform zu bauen.

II, IV

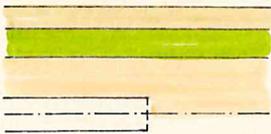
Zahl der Vollgeschosse, 2 bzw. 4 Vollgeschosse zwingend



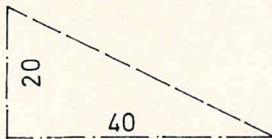
Hochspannungs-Freileitung, 110 KV der LEW, nebst Maststützpunkten und Schutzstreifen mit Maßangaben



Trafostation, 20 KV der Stadtwerke



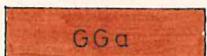
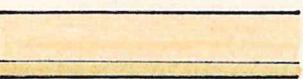
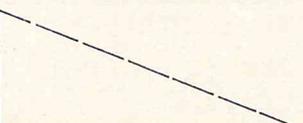
Unterteilung der Verkehrsfläche in kombinierten Rad- und Gehweg im Bereich des Grünstreifens, Fahrbahn mit Linksabbiegespur; der Gehweg ist außenseitig lückenlos einzufrieden.



R 30/10/20

Sichtdreiecke mit Maßangaben, Schleppkurven mit Angabe der Radien; innerhalb der Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen, Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 0,90 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

c) FÜR DIE HINWEISE

	Abgrenzung benachbarter Baugebiete
	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Gepante Grundstücksgrenzen
1275	Flurstücksnummern
P 16	Parzellenummerierung
	Vorhandene Hauptgebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	Stellung der baulichen Anlagen
	Flächen für Garagen mit Zufahrt
	Flächen für Gemeinschaftsgaragen
	Unterteilung der Verkehrsflächen (Straßenflächen, Gehwege)
	Sichtdreiecke ohne Maßangaben
Ⓣ	Tankstellen, vorhanden oder geplant
I+D	Außerhalb des Geltungsbereiches; Zahl der Vollgeschoße, Erdgeschoß und ausbaubares Dachgeschoß, höchst- zulässig 2 Vollgeschoße, wobei das obere Geschoß im Dachraum liegt.

S a t z u n g

der Stadt Lauingen (Donau) über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Pfarrfeld-Mitte"

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 vom 1. August 1962 (GVBl. S.179) folgende mit EntschlieÙung der Regierung von Schwaben vom

Nr. genehmigte

S a t z u n g

§ 1

Geltungsbereich

Für die Bebauung des Gebietes "Pfarrfeld-Mitte" Flst.Nr.

1426/1, 1426/2, 1433, 1434, 1698/1, 1675/1, 1675/2, 1697, 1695, 1698/2, 1698/8, 1696, 1696/1, 1694/1, 1694/2, 1694/3, 1694/4, 1694/5, 1694/6, 1694/7, 1694/8, 1694/9, 1694/10, 1694, 1693, 1690/1, 1691, 1692, 1690

sowie Teilstücke aus Flst.Nr.

1425/2, 7224/21, 1426/3, 1699, 1652/12, 1654/2, 1655, 1656, 1660/1, 1660/2, 1689, 1688, 1687, 1686, 1685, 1684, 1683, 1675, 1674/2, 1704, 1710/4, 1711 und 1712,

gilt die vom Architekten und Regierungsbaumeister Helmut Christian Prechter, Harburg (Schwaben) am 15. Februar 1966, in der Fassung vom 1. Dezember 1970 und 1. ~~August~~ ¹⁹⁷³ gefertigte Bebauungsplanzeichnung; sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNV und südlich des Pfarrfeldweges Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNV.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die höchstzulässige Grundflächenzahl 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 8	0,5
Parzellen 9 mit 23	0,8
Parzellen 24 (und 25 mit 50) und Mischgebiet)	1,1

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

*1,1 ← ändern auf 0,8
außen Parz. 24*

§ 4

Größe der Baugrundstücke

Die Baugrundstücke müssen folgende Mindestgröße aufweisen:

I Ebenerdiges Wohngebäude mit Walmdach	600 qm
II Zweigeschossiges Wohnhaus	600 qm
II (Hausgruppe)	120 qm
IV Wohngebäude	900 qm

§ 5

Bauweise

- (1) Im Geltungsbereich gilt vorbehaltlich des Absatzes 2 die offene Bauweise.
- (2) Im Bereich der Parzellen 25 - 50 sind Hausgruppen mit einer Länge von mehr als 50 m bis zu der durch die überbaubare Fläche möglichen Ausdehnung möglich.

§ 6

Dachform und Dachneigung

Die Dächer müssen folgende Neigung aufweisen:

I Ebenerdiges Wohngebäude mit Walmdach	30°
II Zweigeschossiges Wohnhaus	28° - 30°
II (Hausgruppe)	} 0° - 30°
IV Wohn- und Geschäftsgebäude zweigeschossig bzw. ebenerdig	

Eternitdächer sind nur in einem rotbraunen engobierten Zustand zulässig.

§ 7

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

§ 8

Sockelhöhe

Der Fußboden des Erdgeschosses darf nicht mehr als 0,35 m über das endgültige Gelände hinausragen.

§ 9

Kniestöcke

Kniestöcke dürfen nicht ausgeführt werden.

§ 10

Fassadengestaltung

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

§ 11

Garagen

Kellergaragen sind nicht zugelassen.

§ 12

Sonstige Nebengebäude

Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNV nicht zulässig.

§ 13

Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen einschließlich des Sockels darf 0,9 m nicht überschreiten. Die höchstzulässige Sockelhöhe wird mit 0,25 m festgelegt.

§ 14

Sichtdreiecke

Im Bereich der in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind Bebauungen und Bepflanzungen mit einer Höhe von über 0,90 m, gemessen ab Straßenoberkante, nicht zugelassen.

§ 15

Gebäudehöhe

Im Bereich des in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Schutzstreifens der 110 kV-Hochspannungsleitung Q VII dürfen Gebäude einschließlich von Schornsteinen, Fernsehantennen usw. nur bis zu einer Gesamthöhe von 9,0 m über dem jetzigen Gelände errichtet werden.

§ 16

Zufahrten zur B 16

Zufahrten zur B 16 dürfen nicht angelegt werden. Zwischen Flst.Nr. 1695 im Osten und Flst.Nr. 1688 im Westen ist entlang der Südgrenze dieser Grundstücke ein Zaun ohne Tor zu errichten.

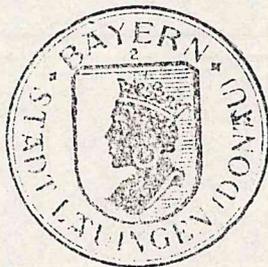
§ 17

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Lauingen (Donau), den 14. Feb. 1975

Stadt Lauingen (Donau)


Bürgermeister



Stadt Lauingen (Donau)

Landkreis Dillingen a.d. Donau

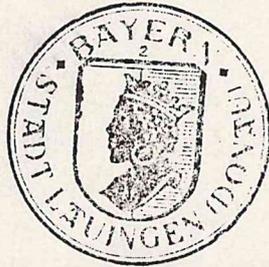
Bebauungsplan

" P f a r r f e l d - M i t t e "

Vermerke zum Bebauungsplan im Sinn der Planungsrichtlinien vom 17.11.1967

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Pfarrfeld-Mitte" in Lauingen (Donau) wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs.6 BBauG vom ..10.9.1973..... bis10.10.1973..... in Lauingen (Donau) öffentlich ausgelegt.

(Siegel)



Lauingen (Donau), den ..19.2.1974..

Stadt Lauingen (Donau)

.....
(Bürgermeister)

2. Die Stadt Lauingen (Donau) hat mit Beschluß des Stadtrates vom ..17.9.1974 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

(Siegel)



Lauingen (Donau), den ..31.10.1974..

Stadt Lauingen (Donau)

.....
(Bürgermeister)

3. Die Regierung von Schwaben (~~Das Landratsamt Dillingen a.d. Donau~~) hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..12.12.74 Nr. 420-22 475/74 gemäß § 11 BBauG (~~in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 17. Oktober 1963 - GVBl.S.194~~) genehmigt.

(Siegel)

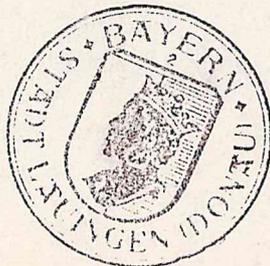


Angabe....., den ..12.12.74
Regierung von Schwaben

S. 17.
J. Müller

4. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom ..23.12.1974 bis ..17.1.1975... in Lauingen (Donau) gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am ..27.12.1974... ortsüblich durch Bekanntmachung an der Amtstafel bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

(Siegel)



Lauingen (Donau), den ..14.2.1975..

Stadt Lauingen (Donau)

.....
(Bürgermeister)

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

Bebauungsplan " P f a r r f e l d - M i t t e "

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

Schon im Entwurf zum letzten Flächennutzungsplan war das zukünftige Bau-
gebiet im Westen der Stadt, also zwischen der Bundesstraße 16 im Süden
und der Bahnlinie Donauwörth - Neuoffingen - Günzburg im Norden, als das
Haupterweiterungsgebiet für eine geschlossene Wohnbaufläche vorgesehen
gewesen. In der Zwischenzeit wurde die bisherige Gemeinde Faimingen nach
Westen geschoben und des weiteren wurde durch einen städtebaulichen Wett-
bewerb ein grundsätzliches Konzept für dieses umfangreiche Wohnbaugbiet
erarbeitet.

Der hier vorgelegte Bebauungsplan stellt den südöstlichsten Teil dieser
Wettbewerbsfläche dar und grenzt dabei im Norden an den genehmigten Be-
bauungsplan "In der Hülle-Süd", sowie im Osten an den Bebauungsplan
"Pfarrfeld-Ost", während sich im Süden und damit südlich der B 16 der
Bebauungsplan "Galgenberg-West" anschließt und schließlich noch weiter
östlich davon das Baugebiet "Galgenberg-Ost" besteht. All diese genann-
ten Gebiete sind weitgehend als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, wäh-
rend lediglich ein Streifen im nördlichen Anschluß an die Bundesstraße
schon bisher die Funktion eines Mischgebietes erfüllt hat. Die bisheri-
gen Planungsgrenzen wurden auch für die neuerliche Planung allgemein zu-
grunde gelegt; lediglich wurde das östlichste Grundstück zwischen dem
Pfarrfeldweg und der Gundelfinger Straße der geänderten Nutzung wegen
und des straßenmäßigen Anschlusses halber aus dem Bebauungsplan "Pfarr-
feld-Ost" entnommen und der vorliegenden Planung eingefügt.

Der jetzt vorgelegte Bebauungsplan bringt in weitgehender sinngemäßer
Übereinstimmung mit dem vorgenannten städtebaulichen Wettbewerb im we-
sentlichen drei Planungsabschnitte, nämlich im Norden eine differenzier-
te Wohnbebauung mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet und in einem
Flächenumfang von rund 2,9 ha, während sich im Süden ein z.T. schon in
dieser Weise genutztes Mischgebiet im Umfang von etwa 3,2 ha anschließt,
und schließlich im Süden die umfangreiche Straßenverkehrsplanung im Be-
reich der B 16 mit Neutrassierung der Straße A und deren Einmündung
nebst Ausbau der Einmündung der bestehenden Friedrich-Eber-Straße und
der notwendigen Planung eines verkehrsgerechten Ausbaus einschließt.

Der geplante Ausbau der B 16 in diesem Bereich mit der leicht versetzten
Einmündung der beiden zuletzt genannten Straßen bringt gleichzeitig die
Begrenzung der Planung nach Westen, womit die bisherige Zufahrt des et-
was weiter westlich liegenden Wirtschaftsweges aufgegeben wird; ebenso
werden die beiden weiter östlich liegenden Wohnstraßen, die Bürgermei-
ster-Reinhard-Straße und die Wilhelm-Ködel-Straße nicht mehr zur B 16
durchgeführt, sondern vom Pfarrfeldweg aufgenommen und in Höhe der
Paul-Böhm-Straße in einem Abstand von rund 480 m östlich der neuen Ein-
mündung eingeführt. Die Angaben für diese Straßenplanung, besonders die
Querschnittsbemessung und die Sichtdreiecke und Radien der Schleppkurven
stammen vom Straßenbauamt Neu-Ulm; ebenso die Begrenzung des Geltungsbe-
reiches in diesem Abschnitt. Während von kommunaler Seite es wünschens-
wert erschiene, daß diese Wohnsammelstraße A bis zur nördlichen Begren-
zung des Baugebietes, also bis in Höhe der Haydnstraße eingezogen werden
wollte, um damit die umfangreiche Planung zu rechtfertigen und um nach
Möglichkeit auch beidseits der Straße zu Erschließungsbeiträgen zu ge-
langen, wollte die hier vorgesehene Wohnbauplanung nur angedeutet und
außerhalb des Geltungsbereiches belassen werden, um das Genehmigungsver-
fahren für den restlichen Bereich möglichst zu vereinfachen.

Andererseits erscheint die Hereinnahme des soeben geschilderten Bereiches einschließlich der Flurstücksnummer 1683 im Westen innerhalb der üblichen Frist von 3 - 5 Jahren durchaus möglich zu sein, womit sich auch von Westen her ein sinnvoller zeitlich begrenzter Abschluß nördlich und südlich der B 16 ergäbe. Das hier überplante Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches und einschließlich der bebauten Anschlüsse kann nach Planimeterverfahren mit rund 7,6 ha angegeben werden, während die restliche Wohnbauplanung außerhalb des Geltungsbereiches weitere 2,4 ha umfaßt. Die in Frage stehenden Flächen sind weitgehend eben, nur ist die B 16 im mittleren Teil um durchschnittlich 2 m höher liegend, als das nördlich anschließende Gelände. Im westlichen Anteil wird das Gebiet von der 110 KV Hochspannungsfreileitung der Lechwerke überspannt, wobei ein Gittermast innerhalb des Geländes steht. Im Anteil des Wohnbaugebietes ist neben einer Trafostation der Stadtwerke ein viergeschossiges Wohnhaus der Heimbau AG mit 16 Wohneinheiten in der Fertigstellung begriffen und ein Reihenhaus mit drei Wohneinheiten erstellt, während die übrigen Wohnbauflächen noch frei sind. Innerhalb des Mischgebietes bestehen bereits einige Betriebe, wobei die meisten Betriebsflächen relativ neu erstellt oder erneuert sind und sich für die Betriebsräume der Firma Feller-Eckert ein Neubau abzeichnen dürfte.

Schon in früheren Planungen war versucht worden, im Anschluß an die östliche Bebauung der Ulrichstraße mit eingeschossigen Wohnhäusern und Walmdach für den westlichen Straßenanteil dieselbe Bauform zu wählen. Weiter westlich wurde durch die Vorplanung und Parzellierung für kurze Reihenhäuser mit je 3 Einheiten das schon bestehende Konzept aufgenommen und für die Ostseite der Bürgermeister-Reinhard-Straße weitergeführt. Westlich dieser Straße hatte die Heimbau AG den breiten Grundstücksstreifen der Parzellen 1691 bis 1693 erworben, wobei jedoch der südliche Anteil, also südlich des Pfarrfeldweges, der Belästigungen der Verkehrsstraße wegen nicht dem Wohnbau zugeführt werden sollte, was andererseits zu dem Nachweis einer Fortsetzung etwa der bisherigen höheren Bebauung westlich des jetzt im Ausbau befindlichen viergeschossigen Wohnhauses führt. In diesem Zusammenhang wollte südlich der höheren Bebauung, sowie in Anlehnung an den Wettbewerb, eine niedrigere und dichtere Wohnbebauung mit neuzeitlicheren Bauformen vorgeschlagen werden. Eine solche L-förmige oder kammartige Bebauung kann auch variiert werden, wobei die hier vorgeschlagenen vier Wohnzeilen drei verschiedenartige Wohnhöfe ergeben können. Des weiteren wurde hier versucht, die Frage der Garagen oder Stellplätze so zu lösen, daß die Grünräume innerhalb der Wohnsiedlung möglichst frei von Kraftfahrzeugverkehr bleiben, während durch die Anordnung von Garagen entlang der beiden Wohnstraßen eine zusätzliche Abschirmung, besonders nach Westen zu, vorteilhaft ermöglicht wird. Um für die Gestaltung eine möglichst große Freiheit zu belassen, wollte eine Höhenbeschränkung auf 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze vorgenommen werden, wobei jedoch auch eine Abstufung zwischen 1 und 2 Vollgeschossen möglich wäre oder auch eine durchgehende Bebauung mit nur einem Vollgeschoß. Eine Unterbauung der genannten Hochspannungsfreileitung bis zur genannten Höhe ist in diesem Bereich ebenso möglich, wie diese im südlich anschließenden Baugebiet bereits durchgeführt wurde. Auch für das Mischgebiet wurden 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze angenommen und in Übereinstimmung mit dem früher genannten Wettbewerb eine Tankstellenanlage, von der Straße A zugänglich, vorgesehen.

Die vorgelegte Planung ist in der Zeichnung 191/057 vom 15. Juni 1973 dargestellt. Für den Erwerb und die Erschließung des Baugebietes werden folgende Kosten im Sinn der §§ 127 - 130 des Bundesbaugesetzes nach den bisherigen Schätzungen vorberechnet.

Straßenflächen im Umfang der in der Planung enthaltenen Längen und Breiten, ohne den Ausbau der B 16, jedoch einschließlich des Anteiles der Straße A nebst Ausrundung und Einmündung, sowie aller Straßen- und Gehweganteile innerhalb des Geltungsbereiches, wobei die begrenzenden Straßenzüge der Haydnstraße im Norden, der Ulrichstraße im Osten und des östlichen Anteiles des Pfarrfeldweges nur zur Hälfte einberechnet werden, nachdem diese Straßen bereits zum größeren Teil schon bestehen und in den anschließenden Bebauungsplänen bereits Berücksichtigung fanden. Ausbaukosten, jeweils mit ortsüblichem Unterbau und Deckenbehandlung einschließlich der Gehwege, pauschal	350.000 DM
Frischwasserleitungen innerhalb der genannten Straßenzüge mit Anschluß an das bestehende Netz und Schaffung von mehrfachen Ringleitungen, Kostenanteile nach Satzung, jedoch noch ohne Fachplanung, Wohngebiet pauschal 80.000 DM und Mischgebiet rund 50.000 DM, pauschal	130.000 DM
Abwasserleitungen wieder innerhalb der genannten Straßenzüge und einschließlich von 16 Haushauptabzweigen und einschließlich der Straßenentwässerung, pauschal	280.000 DM
Stromversorgung für den genannten Bereich für Licht- und Kraftstrom für sämtliche Hauptgebäude mit den üblichen Vierleitern 220/380 V, Versorgung von der bestehenden Trafostation der Stadtwerke aus, einschließlich der zu erwartenden Einfachversorgung für das Mischgebiet, pauschal	100.000 DM
Straßenbeleuchtung entlang der genannten Straßenzüge mit zusammen 37 Auslaßpunkten außerhalb der B 16, sowie einschließlich 10 Kreuzungspunkten, jeweils mit Langfeldleuchten installiert, pauschal	45.000 DM
Nebenkosten für die planliche Erschließung des Geländes, jedoch ohne die ingenieurhaften Berechnungen, die in den obengenannten Berechnungen bereits enthalten sind, pauschal	15.000 DM
	<u>920.000 DM</u> =====

Der 10%ige Pflichtanteil der Stadt würde damit rechnerisch 92.000 DM nach dieser Vorschätzung betragen und somit zu Lasten der Bauwerber rechnerisch 828.000 DM verbleiben. Eine rechnerische Aufteilung auf die einzelnen Parzellen erscheint hier nicht sinnvoll, weil deren Nutzung sehr verschiedenartig ist, und die örtlichen Satzungen eine genauere Berechnung erlauben werden. Als Durchschnittspreis für die Gesamtfläche ergäbe sich theoretisch ein Betrag von rund knapp 11 DM/qm, was bei der gegebenen Aufschließungsart als angemessen erscheinen dürfte.

Aufgestellt:
15. Juni 1973

gez. Prechter