

**STADT LAUINGEN  
LANDKREIS DILLINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN  
IM PFARRFELD OST II  
1. ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG  
GEMÄSS § 13 BAUGB**

**ARCHITEKTURBÜRO ZECH  
INH. NICOLE SPÄTH – FREIE ARCHITEKTIN  
FRIEDBERG  
04.07.2024**

**STADT LAUINGEN  
LANDKREIS DILLINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN IM PFARRFELD OST II, 1. ÄNDERUNG**

**Begründung gemäß § 13 BauGB**

**1. Anlass für die 1. Bebauungsplanänderung**

Der am 20.01.1981 in Kraft getretene Bebauungsplanes sieht für das Grundstück mit der Fl. Nr. 1473 eine zweigeschossige Bauweise vor mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von maximal 0,8. Unterirdische Parkgaragen sind ausgeschlossen.

Da unter Einhaltung dieser Vorgaben kein zeitgemäßer Neubau geschaffen werden kann, der sich auch entsprechend ins Stadtbild einfügt und für alle künftigen Bewohner genügend überdachte Parkplätze in einer Tiefgarage schafft, wurde die Änderung beantragt. Da auch in der Nachbarschaft bereits ein Mehrfamilienhaus mit 3 Vollgeschossen und einer Tiefgarage genehmigt wurde stellt das Bauvorhaben somit für das Gebiet auch keinen Einzelfall da. Durch die Anpassung der GRZ und GFZ auf die Orientierungswerte dieser Maße nach §17 BauNVO wird ermöglicht, das Grundstück sinnvoll nutzen zu können. In Zeiten des akuten Wohnungsmangels können so 32 Wohnungen in unterschiedlicher Größe und im Erdgeschoss Gewerberäume geschaffen werden. Somit wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch der Forderung nach flächensparender Bauweise nachgekommen.

**2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- Im Norden durch die Haydnstraße
- Im Westen durch die Nachbargrundstücke der Haydnstraße 1 und der St.-Martin-Str. 12
- Im Süden durch das Nachbargrundstück Riedhauser Straße 5
- Im Osten durch die Riedhauser Straße

Es wird nur die Teilfläche der Flurnummer 1473 geändert. Alle anderen Bereiche des Bebauungsplanes bleiben davon unberührt.

**3. Bestand**

Auf dem Grundstück befand sich eine Hofstelle mit Garagen und Scheunen.

**4. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die Nutzung des Grundstück 1473 bleibt weiterhin Mischgebiet im Sinne des §6 BauNVO ausgewiesen. Es gilt die offene Bauweise.  
Die zulässige GRZ wird auf 0,6 festgesetzt, die zulässige GFZ auf 1,2.

## **5. Erschließung, Parkgarage**

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Haydnstraße. Eine Zufahrt für Besucherstellplätze über die Riedhauser Straße ist nur mit Zustimmung der Tiefbauverwaltung des Landkreises Dillingen a. d. Donau zulässig.

## **6. Dachform, Dachneigung**

Es wird ein flachgeneigtes Walmdach errichtet und teilweise als Dachterrassen genutzte Flachdächer.

## **7. Grünflächen und Bepflanzung**

Alle freien Flächen, abgesehen von Zufahrten und Wegen werden als Grünflächen ausgeführt. Schottergärten sind unzulässig. Es sind heimische Laubbäume II. Ordnung bzw. Obstbäume (regionale Sorten), Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, StU14-16 cm zu pflanzen.

## **8. Erschließung**

### **8.1. Wasser/Abwasser:**

Das Grundstück wird an die bestehende Wasserversorgung und Abwasserbeseitigungsanlage (Mischsystem) angeschlossen.

### **8.2. Verkehr:**

Das Grundstück grenzt im Osten an die bestehende Kreisstraße DLG 28 an. Die Zufahrt erfolgt jedoch ausschließlich über die Haydnstraße.

Eine Zufahrt für Besucherstellplätze kann über die bestehende Zufahrt erfolgen. An der Zufahrt zur Riedhauser Straße sind Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 70m auf der Kreisstraße und 3m auf der Zufahrt, jeweils in den Straßenachsen und von deren Schnittpunkten aus gemessen, von Einfriedungen, Anpflanzungen aller Art, Stapel, Haufen und ähnlichen mit dem Grundstück nicht festverbundenen Gegenständen freizuhalten, soweit diese sich um mehr als 0,8 m über die Höhe des Gehwegs erheben.

Die Größe und Lage der Zufahrt ist mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

## **9. Umweltschutz**

Es wird gemäß § 13 BauGB darauf hingewiesen, dass im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen wird.