

Stadt Lauingen ; Landkreis Dillingen

Bebauungsplan " Im Pfarrfeld - Ost II "

Begründung zum Bebauungsplan im Sinn des § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes.

Der hier erneut vorgelegte Bebauungsplan, der fast unmittelbar westlich an die Stadtpfarrkirche St. Martin anschließt, hat bereits eine längere Vorgeschichte. Schon im Jahr 1964 wurde, mit Herrn Dipl. Ing. Haberbosch als Planverfasser, eine erste Ausarbeitung besorgt, wobei schon damals durch eine Reihe von bestehenden Gebäuden verschiedener Nutzung eine Anzahl von Einschränkungen planlich ihren Niederschlag gefunden hatten. Diese genannte Planung wurde, nach verschiedenen Zwischenstufen, im Jahr 1968 geändert und in dieser Form zur Genehmigung gebracht, die mit RE vom 24.10.68 Nr. XX 1064/68 erfolgte und am 16.6.1970 ausgesprochen wurde. Durch den dann erfolgten Ausbau der beiden klassifizierten Straßen innerhalb bzw. am Rande dieses Baugebietes, der Riedhauser Straße als Staatsstraße 2025 zum einen und der Gundelfinger Straße als Bundesstraße 16 zum anderen, ergaben sich weitere Überlegungen und Änderungen, die seitens des Stadtbauamts Lauingen in den Jahren 1973 und 75 gezeichnet wurden, ohne daß das eigentliche Verfahren erneuert worden war; lediglich wurde im Jahr 1971 eine vereinfachte Änderung über eine Garagenfläche innerhalb der Flurstücksnummer 769 angeordnet. Nunmehr wurde die Planung nochmals erneuert, weil in der Zwischenzeit die schon erwähnten Ausbauten der klassifizierten Straßen auch vermessungstechnisch und mit der Eigentumsabgrenzung zwischen der Stadt Lauingen für die Gehwege und den öffentlichen Straßenflächen des Freistaates Bayern zu Änderungen führten, während andererseits durch die beiden benachbarten und rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne "Pfarrfeld-Mitte" im Westen des Gebietes und "In der Hülle-Süd" nördlich des Bereichs zu berücksichtigen waren, während schließlich zusätzlich aufgetretene Bauwünsche einzuarbeiten waren und ebenso die tatsächlich nunmehr bestehenden baulichen Nutzungen im Gegensatz zu früheren Annahmen.

Die hier bearbeitete Fläche grenzt im Norden an die Haydnstraße, deren Verkehrsanlagen selbst jedoch aus zeitlichen Gründen im benachbarten Bebauungsplan enthalten sind, während im Westen die Ulrichstraße die Planung abschließt. Im Süden wird die Planung vom Pfarrfeldweg begrenzt, wobei die beiden letztgenannten Verkehrswege ebenfalls außerhalb dieser Planung stehen und im benachbarten Verfahren enthalten waren. Im Süden schließlich bildet die ausgebaute Bundesstraße 16 die Planungsgrenze; im Gegensatz zur alten Bearbeitung dieses Gebietes, mit Begrenzung in Straßenachse, konnte nunmehr die Geltungsbereichsgrenze auf die Bordsteinkante des nördlichen Gehweges zurückverlegt werden. Das Ausmaß beträgt in Ostwestrichtung durchschnittlich 300 m, während die Nordsüderstreckung bei einem Mittel von rund 150 m zwischen 130 m und 180 m schwankt. Zu der sich ergebenden Nettogröße von rund 4,5 ha wären einschließlich der zu planenden und bebauten Anschlüsse nach Planimeterverfahren ein Umfang von rund 6,0 ha Bruttogröße anzugeben.

Innerhalb der baulichen Nutzung überwiegt eine offene oder halboffene Wohnbebauung mit bis zu 2 Vollgeschossen, wobei diese Bauform bis unmittelbar an die Pfarrkirche heranreicht. Dadurch, daß bestimmte Anteile von früher durchgehenden Grundstücken bereits vor einer Reihe von Jahren in den Besitz privater Grundstückseigner gekommen sind, hat sich eine für die Nähe des Stadtzentrums recht lockere Bebauung ergeben, die ursprünglich mit einem Vollgeschoß und ausgebauten Dachgeschoß begann, später sich in manchen Teilräumen auf 2 Vollgeschosse erhöhte, während in der letzten Zeit sowohl das ebenerdige Wohnhaus mit flachgeneigtem Dach sich durchsetzte, als auch die ähnliche Wohnform mit flachgeneigtem Walmdach.

Hier wurde nun versucht für die restliche Bebauung nach Möglichkeit wenigstens für die kleineren verbleibenden Quartiere die frühere begründete Bauform aufrecht zu erhalten. Neben der Wohnbebauung hatte sich westlich der Riedhauser Straße eine gemischte Nutzung schon relativ früh durchgesetzt, die ursprünglich z.T. der Landwirtschaft und z.T. dem produzierenden Gewerbe gedient hatte. Im vorliegenden Fall mußte diese Nutzungsart auf Grund der bestehenden Bausubstanz aufrechterhalten werden, auch wenn die Fortführung der Betriebe in der bisherigen Weise fraglich ist bzw. offensteht; dagegen konnte die im früheren Bebauungsplan festgesetzte gewerbliche Nutzung nicht mehr aufrecht festgesetzt werden, nachdem diese den heutigen Gegebenheiten nicht mehr entspricht. Auch in dem in Aufstellung begriffenen Flächennutzungsplan ist die hier gefundene Abgrenzung zwischen Wohn- und Mischgebiet in gleicher Weise vorgesehen.

Nachdem sämtliche Verkehrs- und Erschließungsstraßen am Rande des Bebauungsplanes bereits weitgehend bestehen und zum großen Teil bereits ausgebaut sind, steht lediglich noch die Durchführung der St.-Martin-Straße (bisher Paul-Böhm-Straße) offen; jedoch ist auch hier bereits eine weitgehende Eigentumsübertragung zu Gunsten der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt. Ein etwa mittig dieser Straße nach Osten abgehender Erschließungstichweg war in den früheren Planungen enthalten und soll in gleicher Weise übernommen werden. Zu einem besonderen Problem haben sich die frei zu haltenden Sichtfelder an den Einmündungen zu den klassifizierten Straßen entwickelt, weil die früher vom zuständigen Straßenbauamt Neu-Ulm verlangten Sichtdreiecke heute sowohl durch den Ausbau als auch durch die rechtliche Regelung überholt sind. darüberhinaus wurde neuerdings eine Baugenehmigung für die Aufstockung eines Wohnhauses innerhalb eines bisher bestehenden Sichtdreieckes erteilt, so daß angenommen werden muß, daß die in der früheren Planung enthaltenen jeweils zurückverlegte Baugrenze mit erheblichen Eingriffen in die Bausubstanz nicht mehr aufrecht zu erhalten ist. Wenn zudem die beiden Staßeneinmündungen in die klassifizierten Straßen, also die Haydnstraße im Nordosten und die St.-Martin-Straße im Süden als Stop-Straßen bezeichnet werden, ist dort nach der RAST-K 1973 von der verringerten Anfahrtsichweite auszugehen, die allgemein die einmündende Straße nur mit 3 m Tiefe vom Fahrbahnrand aus belastet, während auf der Staatsstraße mit notwendigerweise beginnender Bremsung von 40 km/h und damit einer Schenkellänge von 110 m auszugehen ist, während an der Einmündung der St.-Martin-Straße bei einer bestehenden Beschränkung auf 60 km/h sich eine Schenkellänge von rund 180 m rechnerisch ergibt. An der Kreuzung zwischen Staats- und Bundesstraße dürfte die erstgenannte Annahmegültigkeit haben und somit eine Schenkellänge von 100 m beiderseits für 40 km/h ausreichen, womit Eingriffe in die Bausubstanz, besonders auch im Hinblick auf die bestehende und wohl bleibende Verampelung, vermieden werden können.

Im Einwirkungsbereich der Staatsstraße 2025 sind zum Teil erhebliche Überschreitungen der im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet zulässigen Immissionsrichtwerte gegeben und zu erwarten. Die Überschreitungen (bezogen auf das Prognosejahr 1990) betragen hinsichtlich der Bundesstraße in 10 m Entfernung (Abstand der Gebäude) für das Mischgebiet 4/12 dB(A) tags/nachts und im allgemeinen Wohngebiet 9/17 dB(A) tags/nachts, hinsichtlich der Staatsstraße in 15 m Entfernung (Gebäudeabstand) im Mischgebiet 0/7 dB(A) tags/nachts und im allgemeinen Wohngebiet 4/12 dB(A) tags/nachts. Da es sich im wesentlichen um ein bestehendes Baugebiet handelt sind grundsätzlich städtebauliche Schallschutzmaßnahmen nicht mehr möglich. Zum Schutz der Wohnbevölkerung sind jedoch in einem Abstand bis zu 200 m zur Bundesstraße, unter Berücksichtigung des Lärms der Staatsstraße, bei Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren ausreichende Schallschutzmaßnahmen zu verlangen. Als bauliche Schallschutzmaßnahmen in Betracht kommen die Orientierung der Rüheräume und der Einbau von Schallschutzfenstern.

Zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs wurden zusätzlich Parkstreifen angeordnet, umso mehr, als sich entlang des Pfarrjugendheimes ein solcher Bedarf nachweisen läßt, während für einige bereits bestehende Wohnanlagen ohne Garagenflächen solche zusätzlich eingeplant wurden, um die öffentlichen Verkehrsflächen davon zu entlasten. Schließlich wurde eine für den endgültigen Ausbau notwendig werdende Trafostation in günstiger Versorgungslage im Einvernehmen mit den Stadtwerken vorgesehen.

Die vorgelegte Planung ist in der Zeichnung 182/626 vom 1. September 1976 dargestellt. Für den Erwerb und die Erschließung des Baugebietes werden folgende Kosten im Sinn der §§ 127 - 130 des Bundesbaugesetzes nach den bisherigen Schätzungen vorberechnet, wobei die jeweils ausgeworfene Zahl die Gesamtkosten der Maßnahme bezeichnet, während der in Klammern gesetzte R-Betrag den jetzt zu erwartenden Teilbetrag angibt.

Straßenflächen im Umfang der in der Planung enthaltenen Längen und Breiten, also der Albanusstraße, der St.-Martin-Straße mit Stich, sowie den Gehwegen entlang der beiden klassifizierten Straßen, wobei lediglich die beiden letztgenannten Straßenbaumaßnahmen noch ausstehen. Gesamtkosten nach ortsüblichen Preisen, pauschal (R 65.000 DM)	128.000 DM
Frischwasserleitungen innerhalb der genannten Straßenzüge mit Anschluß an das bestehende Netz und mit Schaffung mehrerer Ringleitungen, pauschal (R 24.000 DM)	45.000 DM
Abwasserleitungen wieder innerhalb der genannten Straßenzüge mit Anschluß an das bestehende Kanalnetz und ortsüblicher Ausbau auf Grund der bestehenden Satzung, pauschal (R 50.000 DM)	105.000 DM
Stromversorgung für den gesamten Bereich in weitgehend verkabelter Ausführung von bestehenden Trafostationen aus (ohne Ansatz für die zusätzliche Trafostation), pauschal (R 16.000 DM)	44.000 DM
Straßenbeleuchtung entlang der bestehenden und geplanten Straßenzüge, z.T. mit Überspannungen, insgesamt 20 Auslässe mit 6 Kreuzungspunkten, zusammen pauschal (R 14.000 DM)	20.000 DM
Nebenkosten für die geplante Erschließung des Bereichs, jedoch ohne ingenieurhafte Berechnungen, die in den vorgenannten Werten bereits enthalten sind, wegen Mehrfachbearbeitung (R 5.000 DM)	8.000 DM
	<hr/> 350.000 DM =====

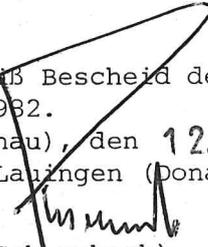
Damit ergibt sich rechnerisch für die Gesamterschließung ein Betrag von 350.000 DM, somit der 10%ige städtische Anteil mit rechnerisch 35.000 DM und einem zu Lasten der Bauwerber verbleibenden Anteil für rund 40 Parzellen von 315.000 DM. Ohne Berücksichtigung der verschiedenen Nutzungen und den örtlichen Satzungen würde sich damit ein Durchschnittsbetrag von rund 7.900 DM ermitteln. Der restliche Erschließungsanteil für nurmehr 14 Parzellen ergäbe einen rechnerischen Aufwand von 174.000 DM, damit eine Belastung der Stadt von noch rund 17.000 DM und mit einem Gesamtaufwand von noch rund 157.000 DM eine Durchschnittsbelastung von rund 11.200 DM, unter den wie bisher angesprochenen Einschränkungen, während die tatsächlichen Werte im Einzelfall beträchtlich von den rechnerischen Durchschnittskosten abweichen dürften.

Aufgestellt:
1. September 1976

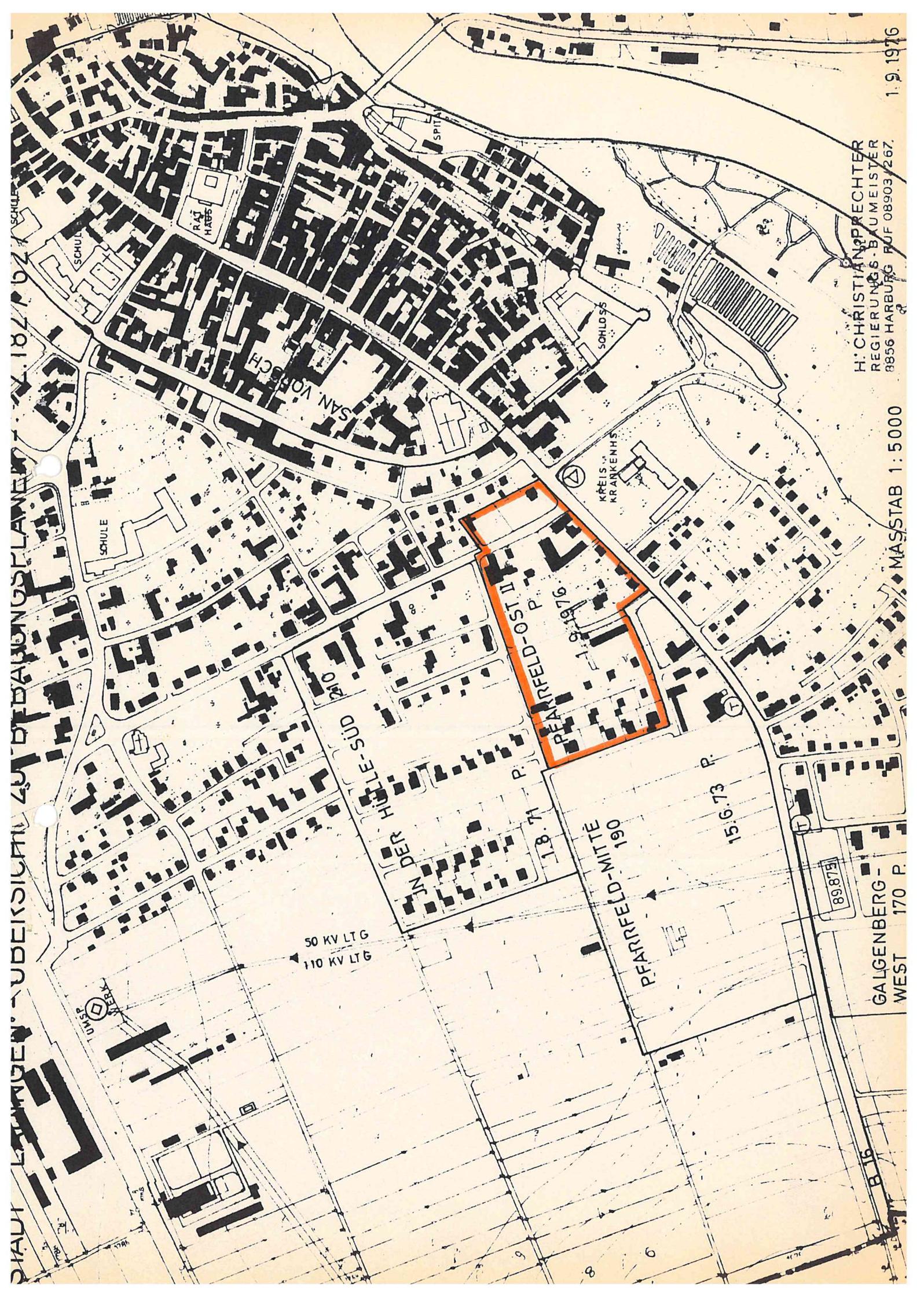
gez. Prechter

Geändert gemäß Bescheid der Regierung von Schwaben Nr. 420 - 40 - 983/81 vom 4. Februar 1982.

Lauingen (Donau), den 12. MAI 1982
Stadt Lauingen (Donau)


(Schermbach)

1. Bürgermeister



H. CHRISTIAN APPRECHTER
REGIERUNGS-BAUMEISTER
8856 HARBURG PUF 08903/267.

MASSTAB 1:5000

1.9.1976

PARRIED-SÜD II
15.6.73 P.

50 KV LTG
110 KV LTG

GALGENBERG -
WEST 170 P.

PARRIED-MITTE
15.6.73 P.

HÜLE-SÜD
210

IN DER
HÜLE-SÜD
P.

89875

B 16

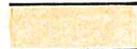
STADT LAGUNGEN - ÜBERSICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN

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

Bebauungsplan "Im Pfarrfeld - Ost II"

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
+ 8 + 3 +	Maße für Straßen und Vorgärten
	WA (im Kreis) allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO; § 4 Abs. 3 BauNVO findet keine Anwendung
	Mischgebiet nach § 6 BauNVO; § 6 Abs. 3 BauNVO findet keine Anwendung
	Baugrenze
	Firstrichtung für Hauptgebäude, Satteldach bzw. Walmdach
	Abgrenzung nach Art und Maß der Nutzung innerhalb des Baugebietes
I	Zahl der Vollgeschosse, 1 Vollgeschoß
IW	Zahl der Vollgeschosse, 1 Vollgeschoß mit Walmdach
ID	Zahl der Vollgeschosse, höchstzulässig 2 Vollgeschosse, wobei das obere Geschoß im Dachraum liegt

II

Zahl der Vollgeschoße, höchstzulässig
2 Vollgeschosse

II

Zahl der Vollgeschosse, 2 Vollgeschosse
zwingend

IID

Zahl der Vollgeschosse, höchstzulässig 3 Voll-
geschosse, wobei das obere Geschoß im Dachraum
liegt

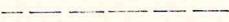
△

Trafostation, 20 kV der LEW bzw. der Stadtwerke



Sichtdreiecke an der B 16 bzw. St 2025 mit Maßangaben:
Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen Hoch-
bauten 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 Fahr-
bahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

B) F Ü R D I E H I N W E I S E

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Geplante Grundstücksgrenzen
1412	Flurstücksnummern (quergesetzt)
P 17	Parzellenummerierung
	Vorhandene Hauptgebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	Stellung der baulichen Anlagen
	Flächen für Garagen mit Zufahrt
	Unterteilung der Verkehrsflächen (Straßenflächen, Gehwege)