

STADT LAUINGEN
LANDKREIS DILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
WITTISLINGER BILD II

BEGRÜNDUNG
gemäß § 9, Abs. 8 BauBG

MOSER + ROTT
Architektur und Städtebau
Mittlere Gerbergasse 2
8860 Nördlingen

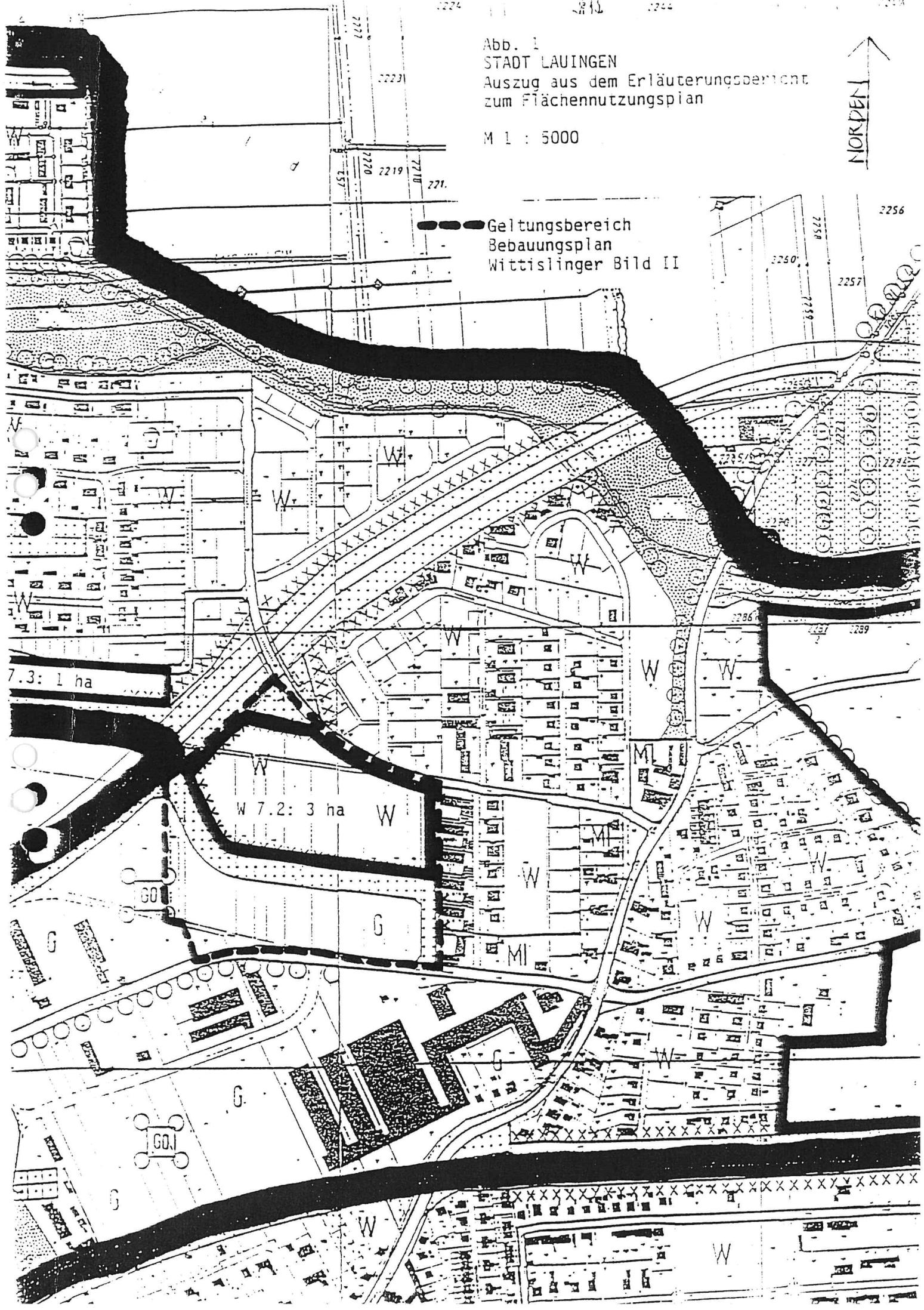
XVIII + XVIII a-d
4B87.98

Abb. 1
STADT LAUINGEN
Auszug aus dem Erläuterungsbericht
zum Flächennutzungsplan

M 1 : 5000



——— Geltungsbereich
Bebauungsplan
Wittislinger Bild II



STADT LAUINGEN
BEBAUUNGSPLAN WITTISLINGER BILD II

Begründung gemäß § 9, Abs. 8 BauBG

1. Zur Situation

Die Wohnbauflächen nördlich der Trasse der geplanten B 16 neu sowie im Bereich zwischen Lindenstraße und Trasse B 16 neu sind vergeben und schon weitgehend bebaut.

Weitere rege Nachfrage nach Wohnbau land veranlaßt die Stadt Lauingen, die letzte noch freie Baufläche an der Lindenstraße zu überplanen.

Nördlich der Max-Eyth-Straße wurden von Gewerbebetrieben Flächen zur Betriebsansiedlung erworben. Der vorliegende Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Absicherung dieser Bauabsichten.

2. Bezug zum Flächennutzungsplan (Abb. 1)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lauingen ist in Aufstellung. Die Träger öffentlicher Belange wurden angehört. Die öffentliche Auslegung wurde durchgeführt. Die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen bzw. gewerbliche Bauflächen dargestellt.

3. Bestand

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Lindenstraße
- im Osten durch die Reihenhausbauung an der Fichtenstraße
- im Süden durch die Max-Eyth-Straße
- im Westen durch die Trasse der geplanten Bundesstraße B 16 neu und das Grundstück Fl.Nr. 2146.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

Die Flächen sind eben. Es steht schwerer bindiger Boden an.

Nördlich und östlich grenzen Allgemeine Wohngebiete, südlich Gewerbegebiete an.

Flächen westlich des Geltungsbereiches werden noch die nächsten Jahre landwirtschaftlich genutzt werden. Die Erwerber bzw. Nutzer der Baugrundstücke haben die Bewirtschaftung dieser landwirtschaftlichen Nutzflächen ohne Einschränkung zu dulden.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der größere nördliche Teil des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Ausnahmen nach BauNVO, wie nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind zur Wahrung der Wohnqualität ausgeschlossen.

Innernaib der Allgemeinen Wohngebiete sind insgesamt 46 Wohneinheiten realisierbar, verteilt auf 13 Reihenhausparzellen und 33 Einfamilienhausparzellen.

Die kleineren südlichen Flächen des Geltungsbereiches werden wegen der Nähe zum Wohngebiet als Gewerbegebiet mit reduziertem höchstzulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel 60/45 dB(A)/qm ausgewiesen.

Die Trennung zwischen Wohngebiet und reduziertem Gewerbegebiet wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Schallschutzwall erreicht.

Die Wohnqualität wird durch den Anschluß von Gewerbebetrieben mit einer unverändert hohen Produktion während der Nachtzeit, einem nächtlichen Ladeverkehr, lautstarken Arbeiten oder Anlagen im Freien sowie mit Emissionen an luftverunreinigenden Stoffen, die im Wohngebiet zu Belästigungen führen können, sichergestellt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthaltenen Gewerbegebietsflächen sind Teil eines wesentlich umfangreicheren, teilweise schon bebauten Gewerbegebietes.

Der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes bleibt erhalten, da nur die eine Teilfläche der zusammenhängenden gewerblichen Bauflächen wegen ihrer Nähe zum Wohngebiet als reduziertes Gewerbegebiet ausgewiesen wird.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei der Grundflächenzahl GRZ den höchstzulässigen Werten der Baunutzungsverordnung (WA: 0,4; GE*: 0,8).

Zur Erzielung einer mehr aufgelockerten Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet wurde die Geschosflächenzahl (GFZ) gegenüber den höchstzulässigen Werten der BauNVO teilweise reduziert.

Die GFZ des GE*-Gebietes wird mit dem üblichen Wert 1,6 festgesetzt.

5. Erschließung

5.1 Fließender Verkehr

Das Wohngebiet wird über die Lindenstraße, das Gewerbegebiet über die Max-Eyth-Straße an das Straßennetz der Stadt Lauingen angebunden.

Zur Unterbindung von möglichem Durchgangsverkehr und zur Erzielung einer maximalen Verkehrsberuhigung wird das gesamte Wohngebiet nur über einen Anschlußpunkt an die Lindenstraße angebunden.

Da im Wohngebiet nur Quell- und Zielverkehr zu erwarten ist und somit die Aufenthaltsfunktion überwiegt, werden die Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen mit wechselnder Straßenraumbreite gestaltet.

Die Gewerbegebietsflächen werden über die Max-Eyth-Straße bei Trennung der Verkehrsarten direkt erschlossen.

5.2 Fußgänger

Sämtliche Mischverkehrsflächen werden fußgängerfreundlich ausgebaut.

Kurze Fußwegabschnitte verknüpfen die Mischverkehrsflächen und die Hauptfußwegbeziehungen an der Lindenstraße und entlang der geplanten B 16 neu zu einem feinmaschigen Fußwegenetz.

Im Gewerbegebiet an der Max-Eyth-Straße werden die Fußgänger auf fahrbahnbegleitenden, separaten Gehwegen geführt.

5.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird grundsätzlich auf den privaten Grundstücken untergebracht. Der öffentliche ruhende Verkehr kann bei Bedarf auf den Mischverkehrsflächen bzw. entlang der Max-Eyth-Straße untergebracht werden.

5.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Baugebiet ist gesichert. Die Hauptrohrleitungen erbringen im Brandfalle die notwendige Leistung.

5.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung für das Baugebiet ist sichergestellt. Die Niederschlagswässer werden weitestmöglich auf den Grundstücken selbst versickert.

5.6 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke. Lage und Anzahl der Trafostationen orientieren sich an den Angaben der Stadtwerke.

6. Grünflächen und Bepflanzung

Als öffentliche Grünflächen sind festgesetzt:

- der Schallschutzwall zwischen Wohn- und Gewerbegebiet

An das Baugebiet grenzen später die Begleitgrünflächen der B 16 neu an.

Die innerhalb der Straßenverkehrsflächen dargestellten Grünflächen mit Bepflanzung stellen zusammen mit den öffentlichen Grünstreifen die Grundausstattung an Grün dar. Die zahlenmäßig festgesetzten Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken sollen diese Grundausstattung komplettieren.

Spielflächen (DIN 18 034) Berechnung für den Bebauungsplan Wittislinger II

Spielflächen für Kleinkinder bis zu 6 Jahren werden auf den privaten Grundstücken angelegt.

Spielflächen für Kinder von 6 - 12 Jahren werden in Form eines Spielplatzes im Straßenraum geschaffen.

Annahmen: ca. 45 Wohneinheiten
ca. 120 Einwohner
Bruttospielplatzfläche/Einw.: $0,75 \text{ m}^2$

Sollfläche: 90 m^2
Istfläche: 350 m^2

7. Schätzung der Erschließungskosten

7.1 Grunderwerb für Verkehrs- und Grünflächen 10 800 m ² à DM 30	324 000 DM
7.2 Kosten für Verkehrsflächen Anteil Ausbau Lindenstraße 0,5 x 140 lfm à DM 950	66 500 DM
Anliegerstraßen in Wohngebiet 400 lfm à DM 700	280 000 DM
Genwege, befestigt, frei geführt 150 lfm à DM 150	22 500 DM
Straßenentwässerung 400 lfm à DM 200	80 000 DM
Straßenbeleuchtung 16 Auslässe à DM 3 000	48 000 DM
7.3 Kosten für Grünflächen und Bepflanzung	
Lärmschutzwälle 410 lfm à DM 200	82 000 DM
Kinderspielplatz pauschal	30 000 DM
Bepflanzung, pauschal	40 000 DM
Summe	973 000 DM

Nördlingen, 10.10.1990/10.01.1991
mo/ro

15 März 1993

Stadt Laingen (Donau)

G. Gindler
Bürgermeister

