

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 3012
Westliches Baugebiet II.2



1. Erfordernis der Planaufstellung

Ein Grundstückseigentümer stellt den Antrag, die südliche Baugrenze zu verschieben, um die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses zu ermöglichen. Der Baulinienplan Westliches Baugebiet Teil II sieht eine überbaubare Fläche nur in einer Tiefe von 21,5 m vor. Der rückwärtige Bereich mit einer Tiefe von 20 m durfte bisher nicht überbaut werden.

Aus Gründen der Gleichbehandlung wird die Änderung auf die komplette Zeile der Anwesen Schlesierstraße 3 bis 17 (ungerade Zahlen) ausgedehnt. Sofern die Grundflächenzahl (GRZ) bereits ausgeschöpft ist (sh. Schlesierstraße 17) kann jedoch keine zusätzliche Wohneinheit errichtet werden.

Der Stadtrat hat einer Vergrößerung des Bauraumes zugestimmt und die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Entwicklung

Aus städtebaulichen Gründen und zur Erhaltung eines innerörtlichen Grünzuges wurden bisher Befreiungen nicht befürwortet.

In Anbetracht des starken Flächenverbrauchs für bauliche und verkehrstechnische Anlagen muss die bisherige Haltung jedoch überdacht werden. Sowohl auf Landes- wie auch auf Bundesebene werden Anstrengungen und Überlegungen angestellt, wie der Flächenverbrauch reduziert werden kann. Ein wesentlicher Punkt hierbei bildet die Nachverdichtung von Bauquartieren. Grundstücke mit über 1000 m² sind heutzutage nicht mehr zeitgemäß. Die Grundstücksgrößen hatten ihre Berechtigung, als eine Wohnnutzung mit der Selbstversorgung der Bewohner durch Obst- und Gartenbauerzeugnisse kombiniert wurde. Zum Anbau der Produkte waren entsprechend große Nutzgärten erforderlich. Heute hat sich das Bild grundlegend gewandelt. Die Gärten werden vorwiegend für Erholungs- und Freizeitwecke genutzt. Als Folge davon kann der Zuschnitt deutlich reduziert werden.

Im Flächennutzungsplan ist die gesamte Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

3. Örtliche Lage

Betroffen von der Baulinienplanänderung sind die Grundstücke der ungeraden Hausnummern 3 bis 17 in der Schlesierstraße (Westliches Baugebiet).

Das Baugebiet befindet sich im Nordwesten des Stadtgebiets und grenzt an die Hauptsammelstraße, die Iglinger Straße, an.

4.1. Planung

Die bauliche Nutzung der rückwärtigen Grundstücke wird in städtebaulich vertretbarem Maße ermöglicht. Die Grundstücke sind nunmehr mit einem zusätzlichen freistehenden Einfamilienhaus bebaubar. In Abhängigkeit zur Grundstücksgröße ist die Anzahl der Einfamilienhäuser zu beschränken. Für ein Einfamilienhaus sollte die Grundstücksgröße mindestens als 500 m² betragen. Im Geltungsbereich des beiliegenden Vorentwurfes lassen sich somit je Grundstück max. zwei Einfamilienhäuser (einschließlich dem Bestand) realisieren.

Um auf den Bestand - zum Teil sind schon zwei Wohneinheiten vorhanden - und die vor angesprochene Nachverdichtung zu reagieren, wurden im WA1 zwei Wohneinheiten zugelassen. Diese können in Form von Zweifamilien- bzw. Doppelhäusern realisiert werden.

4.2. Baubeschreibung

Die Anzahl der Geschosse und die Dachform passen sich dem Bestand an. Zur Vermeidung einer verstärkten Verdichtung wird das Maß der baulichen Nutzung (GRZ/ GFZ) an die Änderung des Baulinienplanes Westliches Baugebiet Teil II.1 angelehnt. Die Werte von 0,21 für die GRZ und 0,42 für die GFZ sind übernommen worden. Die Baugrenze wird bis auf einen Abstand von 7,0 m zur südlichen Grundstücksgrenze verschoben. Sie besitzt damit den gleichen Abstand, wie die südlich gelegenen Grundstücke. Durch die Änderung kann auch eine Gleichbehandlung mit dem südlichen Teil des Bauquartiers erreicht werden.

Es dürfen maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden wobei das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß zu liegen kommt.

Die Gebäude sind mit Satteldächern in der Neigung von 50° mit roten Dachziegeln zu decken. Das Garagendach ist in gleichem Material des Hauptdaches oder als begrüntes Flachdach auszuführen.

4.3. Grünordnung und naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Ausgleichspflanzungen erfolgen gemäß Bebauungsplan. Je 300m² Grundstücksfläche ist, beziehungsweise sind mindestens ein hochwüchsiger Laub- oder zwei Obstbäume zu pflanzen.

Es ist keine Ausgleichsfläche erforderlich, da die Flächen im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen sind.

4.4. Erschließung

Die Erschließung der hinteren Grundstücke erfolgt über einzelne Stiche.

4.5. Altlasten

Auf dem Grundstücken im Geltungsbereich sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4.6. Plangebiet in Zahlen

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 9.820 m². Die Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

- | | |
|---|----------------------|
| • Grundstücke WA1 (Bestand) | 5.270 m ² |
| • Grundstücke WA2 (Neu) | 3.871 m ² |
| • öffentliche Straßenverkehrsfläche (Bestand) | 679 m ² |

Durch die geänderten Festsetzungen lassen sich ca. 10 - 14 Wohneinheiten zusätzlich errichten. Dies entspricht einem Einwohnerzuwachs von ca. 30 - 40 Personen.

5. Regenwasserableitung

Anfallendes Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Hierbei ist die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung zu beachten.

6. Eigentumsverhältnisse und Planrealisierung

Die betroffenen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Mit einer zügigen Umsetzung ist in Teilbereichen zu rechnen.

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 27.02.2003

aufgestellt: Ref. 441

Grießinger
Baudirektor