

Begründung
Zur 2.Änderung des Bebauungsplan
KELTENSTRASSE



INHALTVERZEICHNIS

| | Seite |
|--|-------|
| 1 Planungsvoraussetzungen | 2 |
| 1.1 Ziel | 2 |
| 1.2 Rechtliche Grundlagen | 2 |
| 1.3 Ortsplanerische Grundlagen | 2 |
| 1.4 Natürliche Grundlagen | 2 |
| 2 Planungskonzept | 2 |
| 2.1 Ortsplanerisches Konzept | 2 |
| 2.2 Art und Maß der Nutzung | 2 |
| 2.3 Gestaltung | 3 |
| 2.4 Verkehrskonzept | 3 |
| 2.5 Ver- und Entsorgung | 3 |
| 3 Auswirkungen der Planung | 4 |
| 3.1 Belange der Ortsplanung und des Verkehrs | 4 |
| 3.2 Bodenordnung | 4 |
| 3.3 Statistik | 4 |
| 3.3.1 Flächenbilanz | 4 |
| 3.3.2 Anzahl der Wohneinheiten | 5 |
| 4 Einwohnerzuwachs | 5 |

1.0 Planungsvoraussetzungen

1.1 Ziel

Die geplante Bebauungsplanänderung soll dazu beitragen, die bestehende Baulücke mit kostengünstigen familienfreundlichen Einfamilienhäusern zu bebauen, deshalb werden auf dem Grundstück mit einer Größe von ca. 1.676 m² 3 Einfamilienhäuser mit einer Grundstücksgröße von je ca. 550 m² geplant.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Im bestehenden Bebauungsplan (1.Änderung) der Stadt Landsberg am Lech ist dieser Bereich bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

1.3 Ortsplanerische Grundlagen

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Südwestens der Stadt Landsberg am Lech. Die Flächen im Baugebiet Keltenstrasse sind mittlerweile bis auf dieses Grundstück komplett bebaut. Die an das Grundstück angrenzende Baubauung ist überwiegend mit Einzelhäusern (Größe ca. 10 m x 12 m). Im bestehenden Bebauungsplan ist ein Wohnhaus mit einer Größe von 10 m x 12 m und ein Wohnhaus mit Garage und einer Größe von 8 m x 17 m dargestellt. In der Bebauungsplanänderung werden aus dem größeren Wohngebäude 2 kleinere Einzelhäuser.

1.4 Natürliche Grundlagen

Das geplante Grundstück wird bisher als Gartenfläche genutzt.

Das Gelände fällt auf einer Länge von ca. 81 m um rd. 2,30 m. Dies entspricht einem Gefälle von ca. 2,9 %.

Besonders erhaltenswerten Heckenstrukturen oder Bäume sind nicht vorhanden.

2.0 Planungskonzept

2.1 Ortsplanerisches Konzept

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes führt die locker strukturierte Einzelhausbebauung fort. Der Bezug zur Nachbarbebauung wird durch die erdgeschossige Bauweise mit nicht zu hohem Kniestock (max. 50 cm), moderater Dachneigung (39° bis 45°), keine zu große n Dachvorsprünge (ist in unseren Breiten nicht üblich) hergestellt.

2.2 Art und Maß der Nutzung

Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) wie im bestehenden Baubauungsplan festgesetzt.

2.3 Gestaltung

Zur Gestaltung des Baugebiets hinsichtlich der Gebäude wird auf den bestehenden Ausbau des Gebiets in Keltenstrasse verwiesen. Die getroffenen Festsetzungen reichen aus der Sicht der Stadtplanung aus.

2.4 Verkehrskonzept

Die Anbindung des Baugebiets erfolgt für das nördliche Wohngebäude über den Wendehammer in der Alpenstrasse, das mittlere Wohngebäude wird über die Keltenstrasse erschlossen. Das südlichste Wohngebäude wird von der öffentlichen Verkehrsfläche an der Gotenstrasse erschlossen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung kann durch die Anbindung an bestehende Netze sichergestellt werden, bzw. ist teilweise schon vorhanden.

Die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen ist bei den vorherrschenden Bodenverhältnissen mittels einer punktuellen Versickerung möglich.

3.0 Auswirkungen der Planung

3.1 Belange der Ortsplanung und des Verkehrs

Eine weitgehende optische Einfügung der Bebauung in das bestehende Erscheinungsbild ist durch die Festsetzungen von Planzeichen und Text sichergestellt.

Durch die vorgesehene Bebauung wird sich keine Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs ergeben, da jedes Baugrundstück von einer anderen öffentlichen Verkehrsweg erschlossen wird.

3.2 Bodenordnung

Bodenordnende Verfahren sind nicht erforderlich.

3.3 Statistik

3.3.1 Flächenbilanz

| | |
|---------------------|----------------------|
| Nettobauland gesamt | 1.676 m ² |
|---------------------|----------------------|

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Geltungsbereich Bebauungsplan | 1.676 m ² |
|-------------------------------|----------------------|

3.3.2 Anzahl der Wohneinheiten

| | | | |
|--------------------------------|---|--------|----------|
| Freistehende Einfamilienhäuser | 3 | a 1 WE | ca. 3 WE |
|--------------------------------|---|--------|----------|

| | | | |
|---------------|--|--|----------|
| Wohneinheiten | | | ca. 3 WE |
|---------------|--|--|----------|

3.3.3 Einwohnerzuwachs

Es wird mit einem Einwohnerzuwachs von rd. 8 Personen gerechnet.

Ingenieurbüro Frank, den 10.03.2009

Frank Michael
Dipl. Ing. (FH)