

**ORTSGEMEINDE LAUTZENHAUSEN
VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG**

**Begründung zum
Bebauungsplan "Wassergall"
2. Änderung**

B e g r ü n d u n g
für die Anzeige nach
§ 11 Abs. 3 BauGB
sowie endgültige
Fassung

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE LAUTZENHAUSEN**

Stand:
Projekt-Nr. 10 821

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU • VERKEHRSWESEN • LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSCHAUSEN ☎ 0 26 05/30 36



Inhaltsverzeichnis

1. AUFGABENSTELLUNG	3
2. GEÄNDERTE PLANUNGSINHALTE	4
2.1. Überbaubarkeit Wegeparzelle 144	4
2.2. Anpassung der Stichstraßen	4
2.3. Verminderung der Höhenentwicklung der Baukörper	5
2.4. Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohnhaus	6



1. AUFGABENSTELLUNG

Der Bebauungsplan "Wassergall" der Ortsgemeinde Lautzenhausen, erlangte am 10.09.1987 Rechtsverbindlichkeit. Für diesen Bebauungsplan wurde eine 1. Änderung durchgeführt, in der Änderungen bezüglich der Höhenentwicklung der Baukörper durchgeführt wurden.

Zwischenzeitlich haben sich für den Ortsgemeinderat weitere Punkte ergeben, die eine 2. Änderung des Bebauungsplans erforderlich werden lassen. Da durch die geringfügigen Veränderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll eine vereinfachte Änderung im Sinne des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Die Änderungen beziehen sich auf die Überplanung eines Wirtschaftswegs, auf die Ausgestaltung der Stichstraßen, sowie auf die Traufhöhenfestsetzung.

Darüber hinaus wurde der Plan neu gezeichnet, wobei eine aktualisierte Katastergrundlage als Grundlage herangezogen wurde.

Der hiermit vorgelegte Bebauungsplan liegt im Originalmaßstab 1:500 vor. Er ist für die vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB bestimmt.



2. GEÄNDERTE PLANUNGSINHALTE

2.1. Überbaubarkeit Wegeparzelle 144

Der Wirtschaftsweg (Parzelle Nr. 144) im Nordwesten des Plangebiets, trennt bisher die südlich daran anschließenden Bauplätze von der Dorfbebauung ab. Da die Zuwegung zu der Feldflur westlich der Ortslage von der Straße "Auf der Hurt" nicht unbedingt erforderlich ist, wird der Wirtschaftsweg an dieser Stelle im Planbereich aufgehoben. Durch diese Maßnahme können die überbaubaren Flächen in nördlicher Richtung ausgedehnt werden und dem auf dem südlich des ehemaligen Wirtschaftsweges liegenden Grundstücks, eine großzügigere Bebaubarkeit ermöglicht werden. Der aufgehobene Wirtschaftsweg kann an die südliche Grenzen der Parzelle 18/1 in dem Bereich der Stromversorgungsfreiflächen verschoben werden. Somit ist nun das Wiesengrundstück, das den Planbereich westlich und südwestlich umschließt nunmehr auch südwestlich des Planbereichs über einen Wirtschaftsweg zu erreichen.

2.2. Anpassung der Stichstraßen

Die beiden für das Baugebiet vorgesehenen Stichstraßen werden entsprechend der tatsächlich vorgenommenen, katasteramtsmäßigen Vermessung eingeplant. An der östlichen Stichstraße, wo bisher in Form eines "Trompetengrundstücks" die Erschließung der Parzelle 19/18 vorgesehen war, wird nun eine öffentliche Zuwegung geplant. An der anderen, westlich gelegenen Stichstraße wird die Zuwegung zu den beiden südlich gelegenen Grundstücken einseitig, nach Westen hin verbreitert.



2.3. Verminderung der Höhenentwicklung der Baukörper

Im Ursprungsplan "Wassergall" sowie in der 1. Änderung dieses Bebauungsplans, wurde keine Aussage über die maximal zulässige Traufhöhe getroffen. Um das Maß der baulichen Nutzung insoweit zu vervollständigen und um Bauten, die sich um die Umgebungsbebauung der bereits vorhandenen Wohnhäuser nicht einfügen im Voraus zu verhindern, wird für die 2. Änderung des Bebauungsplans vorgesehen, die Traufhöhe zu definieren. Demnach ist festgesetzt, daß die Traufhöhe maximal 3,50 m über Erdgeschoß Fußbodenhöhe (EGF) betragen darf. Dadurch ergibt sich für die Traufhöhe eine maximale Zulässigkeit von 4,00 m über der höchsten Gehweg- oder Straßenoberkannte, was für die Zulässigkeit von einem Vollgeschoß im aufgehenden Mauerwerk als ausreichend anzusehen ist.

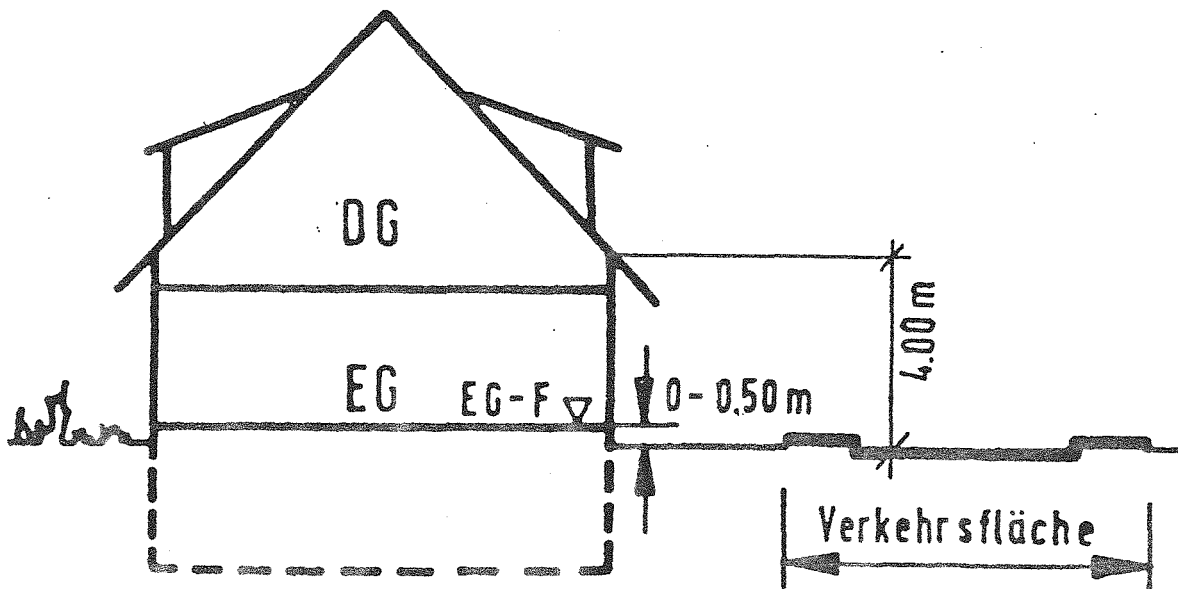
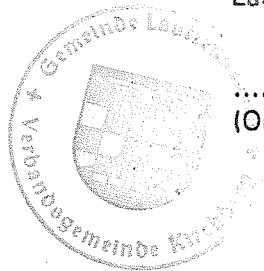


Abb.: Höhenentwicklung der Baukörper

2.4. Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohnhaus

In die 2. Änderung des Bebauungsplans "Wassergall" soll die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden. Durch das Baugebiet soll der dörfliche Charakter der Ortsgemeinde Lautzenhausen nicht angetastet werden. Hier ist aufzuführen, daß die Ansammlung von Mehrfamilienhäusern, die "blockartig" die bauliche Struktur durchbrechen würden, in der Ortslage Lautzenhausen aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar wären. Somit würde die bestehende Struktur aufgebrochen und überdimensionierte Baukörper, die sich nicht in das Gesamtbild der Ortslage einfügen, könnten entstehen. Aus diesen besonderern städtebaulichen Gründen wird eine Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude - es sind maximal 3 Wohnungen pro Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig - vorgenommen.

KARST INGENIEURE GMBH
10 821 no-be



Lautzenhausen, 05. 11. 97

.....
(Ortsbürgermeister)

