

**Begründung**  
zum Bebauungsplan Nr. 2012  
**Westliches Baugebiet I.2**



---

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Ein Grundstückseigentümer stellt den Antrag, die innere Baugrenze zu verschieben, um die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses zu ermöglichen. Der Baulinienplan Westliches Baugebiet Teil I sieht eine überbaubare Fläche nur in einer Tiefe von 20,0 m vor. Der rückwärtige Bereich zum öffentlichen Kinderspielplatz mit einer Tiefe von 13 - 15 m durfte bisher nicht überbaut werden.

Aus Gründen der Gleichbehandlung wird die Änderung auf die komplette Zeile der Anwesen Angelus-Silesius-Str. 1 bis 9 (ungerade Zahlen), der Otto-Leybold-Str. 1 bis 9 (ungerade Zahlen) und der von-Eichendorff-Str. 2 bis 8 (gerade Zahlen) ausgedehnt. Eine weitere Wohneinheit kann jedoch nur errichtet werden, wenn je Wohnung eine Mindestgrundstückgröße von mindestens 350 m<sup>2</sup> nachgewiesen werden kann.

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

## **2. Entwicklung**

Mit dem Inkrafttreten des neuen Baugesetzbuches vom 20.07.2004 sollen insbesondere Maßnahmen zur Innenentwicklung besonders gefördert werden. Der Gesetzgeber möchte damit erreichen, dass der Flächenverbrauch im Außenbereich nachhaltig verringert wird. Aus diesem Grund soll der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung, also dem Bauen auf der grünen Wiese, eingeräumt werden.

In Anbetracht des starken Flächenverbrauchs für bauliche und verkehrstechnische Anlagen muss die bisherige Haltung 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 knapp 1000 m<sup>2</sup> 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 Bebauungsplanänderung sind Grundstücke an der Angelus-Silesius-Str. 1 bis 9 (ungerade Zahlen), der Otto-Leybold-Str. 1 bis 9 (ungerade Zahlen) und der von-Eichendorff-Str. 2 bis 8 (gerade Zahlen).

Das Baugebiet befindet sich im Westen des Stadtgebiets, eingefasst durch den Hindenburgring (B17) im Osten und die Breslauer Str. im Westen. Im Süden befindet sich der von-den-Hoff-Platz, während im Norden die Weststadtschule nahe liegt.

## 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 (WA1). Im WA2 dürfen auch Doppelhaushälften errichtet werden. In Abhängigkeit zur Grundstücksgröße ist die Anzahl der Einfamilienhäuser zu beschränken. Für ein Einfamilienhaus muss die Grundstücksgröße mindestens 350 m<sup>2</sup> betragen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lassen sich somit je Grundstück max. zwei Einfamilienhäuser (einschließlich dem Bestand) realisieren.

## 4.2. Baubeschreibung

Die Anzahl der Geschosse und die Dachform passen sich dem Bestand an. Zur Vermeidung einer übermäßigen Verdichtung wird das Maß der baulichen Nutzung auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,24 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,48 eingeschränkt. Die Baugrenze wird bis auf einen Abstand von in der Regel 5,0 m zum Kinderspielplatz (öffentliche Grünfläche) verschoben.

Es dürfen maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden wobei das zweite Vollgeschosß im Dachgeschosß zu liegen kommt.

Die Gebäude sind mit Satteldächern in der Neigung von 48° bis 52° mit roten Dachziegeln zu decken. Das Garagendach ist in gleichem Material des Hauptdaches oder als begrüntes Flachdach auszuführen.

## 4.3. Grünordnung und naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Je 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist, beziehungsweise sind mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum oder zwei Obstbäume zu pflanzen.

Wie im beiliegenden Umweltbericht erläutert und durch die vereinfachte Vorgehensweise nachgewiesen, ist für das zusätzliche Baurecht keine Ausgleichsfläche notwendig.

## 4.4. Erschließung

Die Erschließung der hinteren Grundstücke erfolgt über einzelne Stiche, die als Privatweg zu errichten sind.

## 4.5. Altlasten

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

## 4.6. Plangebiet in Zahlen

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 13.627 m<sup>2</sup>. Die Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

- Grundstücke WA1 5.407 m<sup>2</sup>
  - mit Baurecht (neu): 3.651 m<sup>2</sup>
  - davon Bestandsbaurecht: 2.525 m<sup>2</sup>
  - zusätzliches Baurecht: 1.126 m<sup>2</sup>
- Grundstücke WA2 5.276 m<sup>2</sup>

• mit Baurecht (neu):	4.136 m <sup>2</sup>
• davon Bestandsbaurecht:	2.231 m <sup>2</sup>
• zusätzliches Baurecht:	1.905 m <sup>2</sup>
• Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Bestand)	1.018 m <sup>2</sup>
• Öffentliche Gehwege (Bestand)	792 m <sup>2</sup>
• Öffentliche Grünflächen (bestehender Kinderspielplatz)	1.134 m <sup>2</sup>

Durch die geänderten Festsetzungen lassen sich ca. 6 - 8 Wohneinheiten zusätzlich errichten. Dies entspricht einem Einwohnerzuwachs von ca. 18 - 24 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 09.11.2005

aufgestellt: Ref. 441

Michler  
Stadtbaurätin