

## Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes West III-G

---



Der Bebauungsplan West III-G soll im Bereich des Kreuzungspunktes Ahornallee - Platanenstraße der aktuellen Wohnungsmarktlage angepasst werden. Für die im Bebauungsplan vorgesehene „freie Bauweise“ von Reihenhäusern findet sich kein Bauträger. Die ursprünglich an dieser experimentellen Bauweise interessierte Wohngruppe 99 konnte nicht für das Projekt gewonnen werden. Um eine adäquate städtebauliche und architektonische Lösung zu erzielen, ist eine ähnliche innovative Bauweise in Form von Pultdachhäusern vorgesehen. Die zwei bis zweieinhalb geschossigen Pultdachhäuser werden in 4 unterschiedlich langen Reihen geplant. Die Ausrichtung der Häuser erfolgt, energetischen Gesichtspunkten entsprechend, nach Süden bzw. Südwesten. Zur Einfügung der Häuser an die Umgebungsbebauung werden unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt. Die südlichen beiden Reihenhauszeilen nehmen in abgeschwächter Form die Höhen der 3-geschossigen östlich gelegenen Geschosswohnungsbauten auf. Obwohl max. zwei Vollgeschosse im Sinne des Artikels 2 der Bayer. Bauordnung zulässig sind, darf hier eine Firsthöhe von 9,0 m nicht überschritten werden. Die beiden nördlichen Reihenhauszeilen leiten den Übergang zu dem Grünstreifen und den östlich gelegenen zweigeschossigen Walmdachhäusern ein. Um hier keine Konkurrenz mit den Walmdachhäusern entstehen zu lassen, wird die Firsthöhe der Pultdachhäuser nur geringfügig über die Traufhöhe der Walmdachhäuser angehoben. In städtebaulicher Hinsicht kann dadurch eine ausgewogene Höhenentwicklung der Baukörper erreicht werden.

Die Erschließung mit dem Pkw erfolgt überwiegend über 3 individuell konzipierte Garagenhöfen mit Zufahrt von der Ahornallee aus. Lediglich 3 Endreihenhäuser erhalten eine Zufahrt für die direkt am Haus befindliche Garage. Der Vorteil dieser Erschließung liegt darin, dass kein Suchverkehr in die verkehrsberuhigte Straßen gezogen wird. Die Straße kann ihrem Nutzungszweck entsprechend als Wohn- und Spielstraße genutzt werden.

Die Garagen an der Ahornallee bilden zugleich auch ein Lärmschutzhindernis und tragen zu einer Lärminderung in den Wohngebieten bei.

Auf einer Grundstücksfläche von rd. 4100 m<sup>2</sup> lassen sich max. 19 Reihenhäuser mit jeweils einer Garage und einem Stellplatz realisieren. Bei einer Grundfläche von 1230 m<sup>2</sup> (nur Wohngebäude) errechnet sich damit eine GRZ von 0,30. Die Einfügung in die Umgebungsbebauung lässt sich damit auch hinsichtlich des Maß der baulichen Nutzung nachweisen.

Mit der Änderung kann in städtebaulicher Hinsicht ein gleichwertiger Ersatz für die an dieser Stelle in freier Bauweise vorgesehenen Reihenhäuser geschaffen werden.

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 04.06.2002  
i.A.

Grießinger  
Baudirektor