

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Westliches Baugebiet Teil I.1



Anlass für die Änderung des Baulinienplanes (einfachen Bebauungsplan) ist der Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in der westlichen Grundstücks-hälfte des Anwesens Konrad-Schmalholz-Straße 7. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Baulinienplanes „Westliches Baugebiet Teil I“. Der Bebauungsplan sieht nur in einer Tiefe von 10,5 m bei einem Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie eine Bebauung vor. Die westliche Baugrenze wurde jedoch bereits im Zuge von Befreiungen mehrfach überschritten. Die sich daraus ergebende fiktive Baugrenze sollte bislang aus städtebaulichen Gründen von einer weiteren Bebauung frei gehalten werden.

Angesichts der bundesweiten Aktionen zur Einschränkung des Flächenverbrauchs, der sich auch aus dem Baugesetzbuch ergibt (mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden) und einer sozialgerechten Bodennutzung ist es naheliegend, wenn auf Flächenressourcen zurück ge-griffen wird. Im Bereich der westlichen Konrad-Schmalholz-Straße ist es vertretbar, wenn die überbaubare Fläche bis zu einem Abstand von ca. 20 m zur westlichen Grundstücksgrenze erwei-tert wird. Der Stadtrat hat sich dieser Argumentation angeschlossen und in der Sitzung vom 23.07.2003 der Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt.

Zur Wahrung des Gebietscharakters wird allerdings nur eine behutsame Erweiterung zugelassen. Die zusätzliche Bebauung darf deshalb auch nur mit einem weiteren freistehenden Einfamilienhaus erfolgen. In Abhängigkeit zur Grundstücksgröße ist die Anzahl der Einfamilienhäuser zu beschränken. Für ein Einfamilienhaus darf die Grundstücksfläche 400 m² nicht unterschreiten. In Geltungsbereich des Bebauungsplanes lassen sich somit je Grundstück max. 2 Einfamilienhäu-ser (einschl. dem Bestand) realisieren. Einige Grundstücke im Geltungsbereich sind bereits mit 2 Einfamilienhäusern bebaut. In diesen Fällen beschränkt sich eine Bebauung nur auch die Erwei-terung von vorhandenem Wohnraum. Eine zusätzlich Wohneinheit darf nicht errichtet werden.

Die Anzahl der Geschosse und die Dachform sind grundsätzlich dem Bestand anzupassen. Die vorherrschende Bauweise besteht hier aus Erdgeschoß und Dachgeschoß mit einem ca. 50° stei-len Dach.

Für Garagen und Stellplätze wird keine eng begrenzte Fläche ausgewiesen. Die Bauwerke kön-nen grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden.

Die Grundstücke im Geltungsbereich besitzen eine Fläche von 12.405 m². Die freien Flächenre-sourcen ermöglichen die Errichtung von 8 Einfamilienhäusern. Der Einwohnerzuwachs beträgt damit rd. 25 - 30 Personen. In Teilbereichen wird mit einer baldigen Realisierung von ersten Maß-nahmen gerechnet.

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 11.08.2003