

GEMEINDE UNTERMEITINGEN

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 “SÜDLICH DER LECHFELDER STRASSE”



BEGRÜNDUNG

**BETEILIGUNG NACH § 4 ABS. 2 BAUGB
IN VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 2 BAUGB**

Fassung vom 12.03.2015

1 ANLASS

Der Anlass zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 liegt bei einer vertiefenden Untersuchung des Altortbereiches durch den Gemeinderat. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44 „Am Schlossberg“ und einer Klausurtagung wurden wesentliche Vorgaben für die künftige Gestaltung der Ortsdurchfahrt, vor allem des Altortbereiches, erarbeitet. Das Gremium hat sich intensiv mit zulässigen Geschossen bzw. Dachformen auseinandergesetzt. In diesem Zusammenhang fiel die Entscheidung, künftig im Altortbereich an den Hauptverkehrsstraßen keine Pultdächer mehr zuzulassen, da diese sich nicht in das bestehende, erhaltenswerte Ortsbild einfügen.

2 LAGE DES BEBAUUNGSPLANS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Südlich der Lechfelder Straße“ erstreckt sich im Innenort südlich entlang der Lechfelder Straße vom gemeindlichen Bauhof im Osten bis zum Maibaumplatz im Westen.

Im Süden grenzt das Mischgebiet unmittelbar an vorhandene Wohngebiete. Der Geltungsbereich umfasst ca. 4,0 ha.

Das Gelände ist nahezu eben. Das Mischgebiet ist direkt an der Lechfelder Straße angeschlossen.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des bebauten und unbeplanten Innenbereiches im Ortszentrum von Untermeitingen und überschneidet sich im östlichen Bereich mit dem Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „südlich der Staatsstraße 2027“ v. 21.10.1971. Dieser Bebauungsplan wird gleichzeitig mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39, Südlich der Lechfelder Straße geändert.

3 REGIONALPLAN / LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM

Untermeitingen ist anlässlich der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplanes, als Unterzentrum eingestuft.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN

Der Bebauungsplan Nr. 39 „Südlich der Lechfelder Straße“ ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

5 ZIELE DER PLANUNG

Die konkreten Ziele der Planung für das Ortszentrum entlang der Lechfelder Straße sind:

- Erhalt des bestehenden Ortsbildes im Altort
-

6 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die festgesetzte bauliche Dichte orientiert sich an dem vorhandenen Gebäudebestand südlich der Lechfelder Straße. Hier sind max. 3 Vollgeschoße zu finden, wobei sich in der Regel das 3. Vollgeschoß im Dachgeschoß befindet. In Anlehnung an den vorhandenen Bestand wurde deshalb das Maß der baulichen Nutzung mit 3 Vollgeschossen festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wurde entsprechend der zugelassenen Vollgeschoße festgesetzt.

Eine vertiefende Untersuchung mit Rahmenplan für den historischen Altort und die darauf basierenden Aufstellung eines Bebauungsplans für den Altortbereich (Nr. 45 „Am Schlossberg“) haben zu einer eingehenden Diskussion darüber geführt, in welcher Form der Altortbereich für die Zukunft erhalten werden kann. Eine wichtige Grundlage hierfür ist die Ausrichtung der Gebäude zur Straße hin sowie die Dachform. Der Ortskern Untermeitingens ist heute noch geprägt von der typischen Baustruktur des Straßendorfes mit langgestreckten, giebelständig an der Straße aufgereihten Hofgebäuden mit zwei bzw. drei Vollgeschossen und einem mittelsteilen bis steilen Satteldach.

In Anpassung an den Bebauungsplan „Am Schlossberg“, welcher einen weiteren Teil des Altortes im Bereich der Lechfelder- und Fuggerstraße bzw. des Schlossbergs überplant, erscheint es für die Erhaltung eines einheitlichen Ortsbildes sinnvoll, die Dachform einheitlich festzulegen. Damit sollte für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 39 das bisher zulässige Pultdach entfallen und zwingend ein Satteldach vorgeschrieben werden.

Um Nachteile für die Grundstückseigentümer zu vermeiden, welche durch die Entnahme des Pultdaches als mögliche Dachform entstehen, wurde die Wandhöhe auf 8,5 m erweitert. Damit sind auch bei Erstellung eines flachen Satteldaches 3 Vollgeschosse ohne Kniestock möglich.

7 BETEILIGTE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Landratsamt Augsburg
 - Regionaler Planungsverband Augsburg
 - Regierung von Schwaben - Raumordnung und Landesplanung
 - Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
 - Staatliches Bauamt Augsburg
 - LEW Verteilnetz GmbH
 - Deutsche Telekom
-
-