

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Gemeinde Neusäss vom 12.3.1969 für das Gebiet Ecke Hammeler Strasse - Etzelstrasse, umfassend die Grundstücke mit den Plan Nr. 147/2, 148, 148/1 bis 148/5, 148/8, 148/9, 148/73, 148/48 bis 148/55.

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan vom 20.12.1965, genehmigt mit RE Nr. XX 215/68 vom 28.3.1968 entwickelt.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Gebiet liegt ca. 500 m nordwestlich des Ortskernes von Neusäss. Es grenzt im Südwesten an die St. 2032 an. Im übrigen grenzt das Gebiet an mit Reihenhäusern und Einzelhäusern bebaute Gebiete. Es hat eine Größe von ca. 1,41 ha.

Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

| | |
|--------------------------|-------|
| Bahnhof, bzw. Haltepunkt | 250 m |
| Bahnbushaltestelle | 150 m |
| Kath. Kirchen | 700 m |
| Volksschule | 760 m |
| Math. naturw. Gymnasium | 400 m |
| Versorgungsläden | 150 m |

Das Gelände ist eben und für die vorgesehene Bebauung gut geeignet. Besondere Massnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes sind nicht erforderlich.

Folgende Bebauung ist bereits vorhanden:

- 2 Reihenhauszellen mit 6 bzw. 7 Reihenhäusern
- 2 Einfamilienhäuser, etwa 35 Jahre alt, die beim Bau der vorgesehenen Reihen- und Doppelhäuser abgebrochen werden sollen.

C. Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 der Bauutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. IS.429) in der Fassung vom 26. 11.1968 festgesetzt.

**BEBAUUNGS
PLAN NR. 25**

Im Baugebiet sind vorgesehen:

23 zweigeschossige Wohngebäude mit 23 Wohnungen, von diesen 23 Wohngebäuden sind 13 bereits vorhanden.

27 Garagen und 4 PKW-Stellplätze.

1 Evang. Kirche mit Pfarrwohnheim und sonstigen Einrichtungen, hiezu 55 PKW-Stellplätze.

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Dann werden ca. 95 Einwohner mit ca. 10 schulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

| | |
|---|----------------|
| Das Nettowohnbauland umfasst ca. | 0,63 ha |
| die Verkehrsflächen für die innere Erschliessung umfassen ca. | <u>0,37 ha</u> |

| | |
|---|---------|
| Somit umfasst das Bruttowohnbauland ca. | 1,00 ha |
|---|---------|

| | |
|---|----------------|
| Die Flächen für Gemeindebedarfseinrichtungen(Kirche) umfassen ca. | <u>0,41 ha</u> |
|---|----------------|

| | |
|---|-------------------------|
| Somit umfasst die Bruttowohnbaufläche ca. | <u>1,41 ha</u> ===== |
|---|-------------------------|

Von der Bruttowohnbaufläche entfallen demnach auf

| | |
|--|------|
| das Bruttowohnbauland | 71 % |
| die Flächen für Gemeindebedarfseinrichtungen | 29 % |

Vom Bruttowohnbauland entfallen auf

| | |
|---------------------------------------|------|
| das Nettowohnbauland | 63 % |
| die Verkehrsflächen zur Erschliessung | 37 % |

Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 25 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland,

Nettowohnbaudichte von 40 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Massnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um eine ordnungsgemässe Bebauung zu ermöglichen, ist eine Grenzregelung nur zwischen den Grundstücken mit Fl. Nr. 148 und 148/2 in geringerem Umfange erforderlich.

E. Erschliessung

Das Baugebiet erhält über die Wolfhartsstrasse und die Siegmundstrasse Anschluss an das bestehende Wegenetz. Die bestehende Etzelstrasse und die Kreuzung mit der ST. 2032 muss aufgeweitet und verkehrsgerecht gestaltet werden.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene, zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Augsburg.

Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluss des Baugebietes an die vorhandene Sammelkanalisation der Gemeinde Neusäss.

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss des Baugebietes an das Versorgungsnetz der Lech-Elektizitätswerke Augsburg.

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die öffentliche Müllabfuhr.

Die Erschliessung erfolgt hinsichtlich der Strassen und der Kanäle durch die Gemeinde Neusäss. Die sonstigen Anlagen (Strom, Wasser) werden durch die entsprechenden Unternehmensträger erstellt.

F. Überschlägig ermittelte Erschliessungskosten

| | | |
|---|--------|-------------------|
| a) Freilegung von Erschliessungsflächen (Abbruch und Neubau von drei Garagen) | ca. DM | 15.000,-- |
| b) Herstellung der Fahrbahnen | ca. DM | 90.000,-- |
| c) Herstellung der Gehbahnen | ca. DM | 10.000,-- |
| d) Strassenbeleuchtung | ca. DM | 7.000,-- |
| e) Grunderwerb | ca. DM | 90.000,-- |
| f) Kanalisation | ca. DM | 25.000,-- |
| | ca. DM | <u>237.000,--</u> |
| | | ===== |

Nach § 129 des Bundesbaugesetzes hat davon die Gemeinde 10 % der beitragsfähigen Erschliessungsleistungen zu tragen. Die Kosten der Aufweitung Etzelstrasse trägt die Gemeinde alleine. Die Belastung der Gemeinde durch Erschliessungsmassnahmen dürfte etwa DM 55.000,-- betragen.

Nachfolgelasten entstehen durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes keine.

G. Sonstige Erläuterungen

Die Bebauung mit Wohngebäuden passt sich der angrenzenden, bereits vorhandenen Bebauung an.

Im südlichen Teil des Bebauungsplanbereiches soll ein evang. Gemeindezentrum entstehen. Diese Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan für diesen Zweck vorgesehen und ausgewiesen.

Neusäss, den 20.3.1969

Gemeinde Neusäss

Franz Hein

(Schönsteiner)

1. Bürgermeister