

TEIL C: BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB

1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN Nr. 56

BAUGEBIET: „Hinterm Pfarrer „



STADT NEUSÄSS

Landkreis Augsburg
OT Ottmarshausen

Neusäß, den 17.10.2006
geändert, den 27.02.2007

D. Krenz, Stadtbaumeister

Stadt Neusäß - Bauamt
Hauptstraße 28, 86356 Neusäß

Tel.: 0821 / 4606-240
Fax.: 0821 / 4606-243
E-Mail: bauamt@neusaess.de

A. Vorgaben und Bestand

Der Bebauungsplan Nr. 56 „Hinterm Pfarrer“ wurde vom Landratsamt Augsburg mit Bescheid vom 18. November 1966 genehmigt und ist seit dem 21. Januar 1967 rechtsverbindlich.

1. Darstellung im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neusäß wurde von der Regierung von Schwaben mit Bescheid vom 29. August 1989 Az. 420-4621-313-12 genehmigt und ist seit dem 01. Februar 1990 rechtswirksam.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Hinterm Pfarrer“ als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

2. Bestehende Bebauungspläne

Im Süden des Plangebietes grenzt, der am 06. März 1978 rechtsgültig in Kraft getretene, Bebauungsplan Nr. 55 „Im Gäßle“ an.

B. Veranlassung der Bebauungsplanänderung

Die Durchführung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt mit der Zielsetzung, in diesem Bereich die städtebauliche Entwicklung durch Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung zu steuern und dabei besonderes Augenmerk darauf zu legen die Platzsituation um das alte Feuerwehrhaus herum ebenso zu berücksichtigen wie die sich aus dem Gebäudebestand ergebenden Baufluchten.

Der Stadtrat Neusäß hat daher in seiner Sitzung am 14.12.2004 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 56 „Hinterm Pfarrer“ im südlichen Bereich der Bürgermeister-Huber-Straße zu ändern.

C. Städtebauliche und ortsplanerische Zielvorstellungen

1. Art der Baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Um zu verhindern, dass an dieser Stelle städtebaulich unverträgliche Nutzungen wie in § 4 Abs. 3 BauNVO beschrieben errichtet werden können, sind diese ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der Grundfläche (GR), Geschossflächenzahl (GFZ) und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

Die Festsetzungen stellen somit eine Fortsetzung der umgebenden Bebauung und deren Maßstäblichkeit dar. In jedem Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, um dem privaten Eigenheimbau Rechnung zu tragen.

Die Flst. Nr. 16 als Wohngebäude mit maximal 4 Wohneinheiten ist als Übergang zur bestehenden dichteren Bebauung städtebaulich vertretbar.

3. Bauweise

Es wird offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Gestaltung der Gebäude

Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung und Firstrichtung ist in der Planzeichnung vorgegeben.

Der gesetzte Gestaltungsrahmen behandelt eingehend die Dachgestaltung, die für das Ortsbild in seiner Gesamtheit maßgeblich prägend ist.

Weitere Festsetzungen zu Gestaltung und Bauausführung der Gebäude und Dächer sind unter Ziff. III § 7 der textlichen Festsetzungen angeführt.

5. Lage des Plangebiets

Das Gebiet liegt in der Gemarkung Ottmarshausen im südlichen Bereich der Bürgermeister-Huber-Straße zwischen Aystetter Straße und Hohlweg.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 ergibt sich aus der Planzeichnung.

6. Größe des Plangebiets

Das gesamte im Geltungsbereich liegende Gebiet umfasst ca. 5.300 m².

D. Erschließung, Ver- und Entsorgung

1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist allseits durch öffentliche Straßen erschlossen.

Das gesamte Planungsgebiet ist bebaut.

2. Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Änderungsbereiches erfolgt über die bestehende Kanalisation. Zu deren Entlastung wird die Nutzung bzw. Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers angeordnet.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Bei Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen. Die Abwasserversorgung ist gesichert.

3. Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser ist durch „Zweckverband zur Wasserversorgung der Loderberggruppe“ der Stadt Neusäß gesichert und durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes jederzeit möglich und ausreichend.

Ebenso ist der Löschwasserbedarf für den Grundschatz über zentrale Wasserversorgung gesichert.

Der Stadt Neusäß liegen keine für eine Bebauung des Gebiets nachteiligen Kenntnisse über Baugrund, Grundwasserverhältnisse vor. Es wird jedoch auf den möglichen hohen Grundwasserstand hingewiesen.

4. Flächen mit Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

5. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Da der Bebauungsplan keine oberirdische Leitungen zulässt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

Für die Neubauten ist seitens LEW die Errichtung von Mehrspartenhausanschlüssen vorgesehen.

Die Versorgung mit Erdgas ist über das bestehende Leitungsnetz der Stadtwerke Augsburg Energie GmbH möglich.

6. Müllbeseitigung

Die Müllentsorgung kann über die vorhandenen öffentlichen Straßen abgewickelt werden.

Bei Grundstücken (Anwesen) welche nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können, sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.

7. Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist nach den technischen Regeln über die zentrale Wasserversorgung sichergestellt.

8. Denkmalschutz

Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, in Thierhaupten mitgeteilt werden.

Solche Entdeckungen unterliegen nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz der gesetzlichen Anzeigepflicht.

9. Immissionsschutz

Die Straßen im Baugebiet haben den Charakter örtlicher Verkehrs- und Sammelstraßen. Sie bedürfen wegen ihrer geringen Verkehrsmenge keiner schelltechnischen Beurteilung.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben evtl. auftretende landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Bearbeitung der angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücke bzw. der in Nachbarschaft befindlichen Hofflächen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass dies auch Beeinträchtigungen durch das Befüllen bzw. die Futterentnahme aus Fahrsilos einschließt. Ebenso ist mit Lärmbelästigung auch vor 6.00 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr (z.B. Fahrverkehr durch das tägliche Futterholen) zu rechnen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit „ländlichem Wohnen“ vereinbar.

E. Natur und Landschaftsschutz

1. Grünordnung

Der Baumbestand im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde aufgenommen und soweit sinnvoll als zu erhaltender Baumbestand festgeschrieben.

Dem Bauantrag ist Freiflächengestaltungsplan mit Höhenangaben in NN und dem vorhandenen Baumbestand (Art, Lage und Größe) beizufügen.

Sämtliche privaten Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen.

2. Naturschutz

Im Planungsgebiet sind keine nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. Bayerischen Naturschutzgesetz geschützten Biotope vorhanden. Weitere Aussagen zu Natur und Landschaft sind nicht im Flächennutzungsplan enthalten.

Im Bereich des Bauleitplanes befinden sich keine bedeutenden oberirdischen Gewässer.

3. Ausgleich

Die Vorschriften über die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung sind gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht anzuwenden, weil die jetzt beplanten Flächen bereits nach § 30 BauGB überplant waren. Da die jetzige Planung durch Bauleitplanung bereits zulässige Versiegelungen nicht vergrößert, tritt keine Ausgleichspflicht ein.

F. Sonstige Maßnahmen

1. Sonstige Fachplanungen

Sonstige Fachplanungen sind vom Plangebiet nicht berührt.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Derartige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3. Kosten

Kosten fallen nicht an.

Neusäß, den 05.06.2007

Dr. N o z a r
1. Bürgermeister