

Bebauungsplan Nr. 66 der Stadt Neusäß für das Gebiet "Täfertingen-Süd"

B E G R Ü N D U N G

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan strebt der Stadtrat Neusäß eine maßvolle Ausdehnung der bestehenden Bebauung im Süden des Stadtteiles Täfertingen an. Der Bebauungsplanumgriff gründet auf der Darstellung im künftigen Flächennutzungsplan der Stadt Neusäß, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 29. August 1989 Nr. 420-4621/313.12. Eine darüber hinausgehende Ausweisung ist insbesondere zur langfristigen Freihaltung der landwirtschaftlichen Flächen zwischen den Stadtteilen Täfertingen und Alt-Neusäß unterblieben. Diese Grundausage des neuen Flächennutzungsplanes wurde als wesentliche planerische Vorgabe übernommen.

Die Baulandnachfrage im Bereich Täfertingen kann kurzfristig mangels geeigneter Baulücken auch nicht anderweitig gedeckt werden. Zudem sprechen die teilweise vorhandenen erschließungsmäßigen Voraussetzungen und die seit Jahren bestehenden Forderungen der Grundstückseigentümer auf Baulandausweisung für diesen Planbereich.

2. Beschreibung des Gebietes und der baulichen Nutzung

Das zur Bebauung vorgesehene Areal liegt am südlichen Ortsrand des Stadtteiles Täfertingen (südlich der Terlaner Straße) zwischen der Traminer Straße und dem Sedlweg. Es schließt im Norden an die hier vorhandene Ortsrandbebauung an, welche dort einer ausschließlichen Wohnnutzung zugeführt ist. Südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Planungsbereich an.

Das künftige Wohnbaugebiet mit einer Fläche von ca. 1,3 ha soll in Anlehnung an die bestehende Bebauung einer städtebaulich ausgewogenen Einzelhausbebauung zugeführt werden. Dem Ortsrandcharakter wird insbesondere durch die Art der baulichen Nutzung, die beschränkten Nutzungsziffern und die Vorgabe von Mindestgrundstücksgrößen Rechnung getragen.

Die möglichen Einzelhäuser sollen mit max. 2 Wohnungseinheiten je Gebäude entstehen.

Der Verlauf der Erschließungsstraße sowie die Situierung der künftigen Gebäude ist weitgehend durch den Umgriff des Bebauungsplanes vorgegeben. Dennoch wurde versucht, durch Zulassung wechselnder Firstrichtungen, der max. Baugrenzen, möglicher Dachgauben und Situierungsvarianten für Garagen und Nebengebäude keine zu starre Bebauung südlich der Terlaner Straße zu erreichen.

Gleichzeitig wird durch differenzierte Gestaltungsvorschriften auf die sensible Ortsrandlage hinsichtlich Bebauung, Einfriedung und Pflanzanlagen eingegangen.

3. Grüngestaltung

Zur Einbindung des Neubaugebietes in die Ortsrandsituation wird in Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen festgelegt, daß der in der Planzeichnung vorgesehene Pflanzstreifen mit mindestens 5 m Tiefe dicht mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen ist. In jedem der künftigen Baugrundstücke ist im Jahr der Fertigstellung des Wohngebietes ein Großbaum zu pflanzen.

Konkret sollen in diesem Bereich die nachfolgenden Gehölze gepflanzt werden:

Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula Pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose

Soweit landwirtschaftliche Grundstücke angrenzen, ist die vorgesehene Eingrünung so anzulegen, daß keine negative Beeinflussung (Schatten, Wurzeln, Laub) zu befürchten ist. Bei Pflanzen bis 2 m Wuchshöhe sind 0,5 m Grenzabstand, bei über 2 m Wuchshöhe mindestens 2 m Grenzabstand einzuhalten.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Erschließung und Neugestaltung der Grundstücke im künftigen Bauquartier ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach § 45 ff BauGB erforderlich.

Der Stadtrat Neusäß hat die Durchführung dieses Umlegungsverfahrens bereits mit Beschluß vom 14.7.1988 angeordnet.

5. Immissionssituation

Aus der Sicht des Immissionsschutzes ist vor allem darauf hinzuweisen, daß durch die Bewirtschaftung der an den Planungsbereich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit der zeitweiligen Einwirkung von Immissionen, die als belästigend empfunden werden können, zu rechnen ist. Gleiches gilt auch durch die Benutzung der am Baugebiet unmittelbar vorbeiführenden landwirtschaftlichen Feldwege.

Durch die mittelbare Nachbarschaft industrieller Anlagen sowie der Kreisstraße A 15 als überörtlichen Verkehrsweg können Störungen der Wohnqualität nicht ausgeschlossen werden, daher wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zur Gewährleistung einer ausschließlichen Wohnbebauung werden anderweitige Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Gerade in dieser sensiblen Ortsrandlage soll der Ziel- und Quellverkehr auf ein Minimum beschränkt bleiben.

6. Erschließung

a) Verkehr

Verkehrsmäßig wird das künftige Baugebiet durch Fortführung der bestehenden Terlaner Straße und einen Stichweg im Norden erschlossen. Der gerade Verlauf der Erschließungsstraße soll durch einen zu gestaltenden Platz unterbrochen und anschließend versetzt nach Westen geführt werden. Im Westen mündet die Terlaner Straße in die Fortsetzung der Traminer Straße. Der Einmündungsbereich wird so gestaltet, daß ein Einbiegen in den Feldweg Fl.Nr. 147 Gem. Täferlingen, entgegen den Bestimmungen der StVO, in südlicher Richtung stark eingeschränkt wird. Zur Gestaltung des Straßenraumes ist eine Verkehrsmischfläche vorgesehen, welche den Anforderungen eines verkehrsberuhigten Bereiches genügt.

b) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Neubaugebietes ist durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Loderberggruppe gesichert. Bei der Neuverlegung einer Wasserleitung im westlichen Erschließungsbereich wird auch eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt. Gleiches gilt für die Auswechslung der vorhandenen Wasserleitung im östlichen Erschließungsbereich.

c) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Anschluß des Baugebietes an die zentrale städtische Kanalisation. Die Weiterleitung erfolgt über das ausgebaute Kanalnetz zur Kläranlage Hirblingen des Abwasserzweckverbandes Mittlere Schmuttertalsgruppe. Das vorgesehene Baugebiet ist in den Planunterlagen im Einzugsgebiet des RÜ VII berücksichtigt.

d) Energieversorgung

Eine gesicherte Stromversorgung der geplanten Gebäude ist aus der vorhandenen Transformatorenstation Nr. 18 G (Ostseite Eppaner Straße) gewährleistet.

Das durch das Plangebiet verlaufende 20 kv-Kabel ist in dem Bereich der künftigen Erschließungsstraße zu verlegen. Alle Neubauten erhalten Kabelhausanschlüsse.

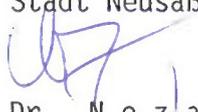
Mit den Kabelverlegungsarbeiten darf im übrigen erst nach Einbringung der Wasser- und Kanalleitung sowie Auskofferung der Straße begonnen werden.

Die erforderlichen Kosten für die Erschließungsstraße, Straßenbeleuchtung, Wasserleitung und Kanalisation werden im Haushalt 1990 veranschlagt.

Nach § 129 Baugesetzbuch trägt die Stadt Neusäß 10 % der beitragsfähigen Erschließungsleistungen, soweit es sich um eine noch nicht endgültig hergestellte Erschließungsanlage handelt. Im Bereich der vorhandenen Erschließungsstraße "Terlaner Straße" ging eine aus Gründen von Leitungsverlegungen verursachte Wiederherstellung der Straße vollständig zu Lasten der Stadt Neusäß. Die Wasserversorgungs- und Kanalherstellungsbeiträge werden entsprechend den derzeit geltenden Beitragssatzungen festgesetzt und erhoben.

Neusäß, 1. Sept. 1989

Stadt Neusäß


Dr. Nozlar
1. Bürgermeister

Ergänzung:

1. **Altlastenerkundung**

Innerhalb des zur Bebauung vorgesehenen Areals deuteten Hinweise auf eine wieder aufgefüllte Kiesgrube im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 161 Gem. Täferlingen.

Daraufhin veranlaßte die Stadt Neusäß die Untersuchung dieser Auffüllung. Das Gutachten des Ing.Büros Waschek über die Altlastenerkundung liegt vor. Es ergab sich der Nachweis auf örtliche Verunreinigungen des Auffüllungsmaterials. Aufgrund der Analyseergebnisse kann man allerdings nicht von einer Altlast im engeren Sinn sprechen.

Das Gutachten kommt zu dem Schluß, daß "gegen die vorgesehene Bebauung aus umwelttechnischer Sicht keine Bedenken" bestehen.

2. Baugrunduntersuchung

Die Stadt Neusäß beauftragte das Ing.Büro Waschek mit der Fertigung einer Baugrunduntersuchung. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß grundsätzlich eine Bebauung möglich ist. Dabei wird wie folgt differenziert:

a) Bereich Auffüllung

Bauwerkslasten müssen in gewachsenen Kies - falls dieser abgetragen ist - in die darunter liegenden Molasseschicht abgeleitet werden.

b) Wiesenstreifenbereich West

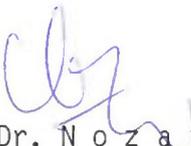
Die anstehenden Terrassenschotter sind für die Gründung der hier vorgesehenen Gebäude geeignet.

c) Wiesenstreifen Ost

Die Gründungsverhältnisse werden generell als ungünstig bezeichnet. Für die genaue Dimensionierung von Fundamenten sind weitere Baugrunduntersuchungen nötig.

Neusäß, 31.5.1990

Stadt Neusäß


Dr. Nozar
1. Bürgermeister