Stadt Neusäß **Landkreis Augsburg**

Bebauungsplan Nr. 78 der Stadt Neusäß für das Gebiet "Östlich der Blumenstraße"

Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neusäß als Wohnbaufläche dargestellt.

Die betroffenen Grundstücke sind, mit Ausnahme einiger rückwärtiger Gartenflächen, bereits bebaut. Die Art der Bebauung entspricht einem reinen Wohngebiet.

Das Interesse an einer nachträglichen Verdichtung des Baugebietes durch Bebauung der vorgenannten Gartenflächen erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Zur Sicherung der Planung wurde am 4.5.1995 eine Veränderungssperre in Kraft gesetzt.

2. Planungsziele

Die Art der baulichen Nutzung wird teilweise als reines Wohngebiet beibehalten und festgesetzt. Insbesondere bei den Grundstücken an der Oskar-von-Miller-Straße und an der Gartenstraße wird die Wohnqualität, die üblicherweise in einem reinen Wohngebiet unterstellt wird, durch angrenzende, relativ hochfrequentierte innerörtliche Verkehrswege und benachbarte Handwerksbetriebe (Spenglerei, Metzgerei) sowie durch die mittelbare Nachbarschaft zu überörtlichen Verkehrstrassen nicht erreicht. Daher werden diese Grundstücke als allgemeines Wohngebiet unter Ausschluß der Ausnahmen des Art. 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Baubestand und läßt maßvolle Erweiterungen zu. Die Zahl der Vollgeschosse wird ebenfalls analog zum Bestand auf zwei Vollgeschosse festgeschrieben. Das vorhandene Nebeneinander von E + D und zweigeschossiger Bebauung wird hierbei übernommen und kann, unter Beachtung der jeweils zulässigen Dachneigung (E + D 43 - 48° und bei zweigeschossiger Bebauung 28 - 33°), fortgeführt werden.

Die überbaubare Fläche konnte, mit Ausnahme eines 5-m-Abstandes zur Straße großzügig bemessen werden, da die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 bzw. Geschoßflächenzahl von 0,6 das Maß der baulichen Nutzung konkretisiert.

Bezüglich der bisher nicht bebauten (Ausnahme: Nebengebäude) rückwärtigen Grundstücksflächen waren weitgehendere Festsetzungen notwendig. Insgesamt wurden überbaubare Flächen für fünf Wohngebäude festgesetzt. Die überbaubare Fläche definiert, in Verbindung mit der Geschoßzahl (I + D), die Größe der Gebäude und somit das Maß der baulichen Nutzung eindeutig. In Anbetracht der privat zu regelnden Erschließung und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gesamtsituation werden zusätzlich die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei beschränkt.

Unter Beachtung des Rücksichtnahmegebotes und der maximalen Bewahrung der Garten- und Ruhebereiche auf den einzelnen Grundstücken ist auch die Umgrenzung von Flächen für Garagen- und Nebenanlagen vorgegeben.

Darüber hinaus werden aus ortsgestalterischen Gründen weitere Gestaltungskriterien in die textlichen Festsetzungen übernommen.

3. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist gewährleistet und im wesentlichen vorhanden. Aufgrund der vorhandenen Parzellengrößen wird für die rückwärtigen künftig bebaubaren Teilgrundstücke auf eine öffentliche wegemäßige Erschließung verzichtet. Diese Flächen sind im Einzelfall durch Geh- und Fahrtrecht zu erschließen.

Die Einrichtungen der Ver- und Entsorgung sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen in ausreichendem Umfang gegeben.
Soweit rückwärtige Grundstücksflächen bebaut werden, wird seitens der Deutschen Telekom AG darauf hingewiesen, daß der betreffende Grundstückseigentümer auf eigene Kosten ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernsprechversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grund auszulegen hat.

Bezüglich der Wasser- und Gasversorgung wird darauf hingewiesen, daß die Übergabe des Wassers in einem Schacht mit 1,5 m Durchmesser, die Übergabe des Gases in einem oberirdischen Schrank mit ca. 0,7/0,3 m Grundrißabmessungen vorgesehen ist. Die Übergabestellen sind unmittelbar hinter der Gehsteigkante vom Bauherrn zu erstellen und bleiben in dessen unterhaltspflichtigem Eigentum. Eventuell erforderliche Dienstbarkeiten hat der Bauherr beizubringen.

4. **Baugrund / Altlasten**

Der Stadt Neusäß liegen keine, für eine Bebauung des Gebietes nachteiligen Kenntnisse über Baugrund, Grundwasserverhältnisse oder Altlasten vor.

Neusäß, 28. Mai 1996

Dr. N o z a r
1. Bürgermeister

Geändert:
Neusäß, 3. Juni 1997

Dr. N o z a r
1. Bürgermeister

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 78, in der Fassung vom 03.06.1997, wird hiermit ausgefertigt.

Neusäß, 12.08.1997

Bayern * Stadt Neusäß *

Stadt Neusäß

Dr. N o z a r
1. Bürgermeister

Inkrafttreten/Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Neusäß vom 04.09.1997

Neusäß, 08.09.1997

Bayern * Stadt Neusäß *

Stadt Neusäß

Dr. N o z a r
1. Bürgermeister