

Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Neusäß für das Gebiet "Östlich der Sebastian-Kneipp-Straße"

B e g r ü n d u n g

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

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

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke sind zum Teil bereits bebaut. Die Art der Bebauung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet.

Das Interesse an einer nachträglichen Verdichtung des Baugebietes durch eine zweizeilige Bebauung erfordert die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes.

2. Planungsziele:

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet beibehalten und festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen.

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, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachraum liegen muss.

Die überbaubare Fläche konnte mit Ausnahme eines 4 m Abstandes zur Straße großzügig bemessen werden, wobei die festgesetzte maximale Grundfläche für Wohngebäude das Maß der baulichen Nutzung konkretisiert. Auf der Ostseite wird ein 3 m breiter Pflanzstreifen als Ortsrandeingrünung festgesetzt.

3. Erschließung:

Die Erschließung des Plangebietes ist gewährleistet und im wesentlichen vorhanden. Lediglich im nördlichen Bereich des Plangebietes ist die Festsetzung einer Verkehrsfläche erforderlich, um für die rückwärtigen künftig bebaubaren Teilgrundstücke eine ausreichende Erschließung zu schaffen.

Die Einrichtungen der Ver- und Entsorgung sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen in ausreichendem Umfang gegeben.

4. Immissionsituation:

Verkehrslärm:

Nach Verwirklichung des Planungsvorhabens werden die von der Westheimer Straße und der Bahnlinie Augsburg - Ulm ausgehenden Geräusche nennenswert zur Lärmbelastung des Planungsgebietes beitragen. Die Beurteilungspegel an den der Bahnlinie nächstgelegenen Fassaden betragen tags bis zu 51 dB(A), nachts bis zu 53 dB(A). An der der Westheimer Straße nächstgelegenen Fassade betragen die Beurteilungspegel bis zu 61 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts.

Demnach werden die maßgeblichen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, für allgemeine Wohngebiete für Verkehrslärmeinwirkungen (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) tags um bis zu 6 dB(A) und nachts um bis zu 9 dB(A) überschritten.

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung im Planungsgebiet vor schädlichen Immissionseinwirkungen ausgehend Verkehrslärm ist daher durch die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden (passiver Schallschutz) Abhilfe zu schaffen.

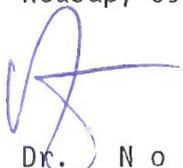
Anlagen- und Gewerbelärm:

Die Geräuscheinwirkungen aus den benachbarten Gewerbebetrieben und Freizeitanlagen überschreiten auch bei Vollausschöpfung der zulässigen Geräuschemission die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Gewerbelärmeinwirkungen und somit die zahlgleichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der geplanten Wohnbebauung nicht. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen zur Verminderung der Geräuscheinwirkungen sind nicht erforderlich.

5. Baugrundaltlasten:

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

Neusäß, 09.11.2000



Dr. Nozar
1. Bürgermeister