

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

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 99

**BAUGEBIET:**  
„NÖRDLICH DER OSTWALDSTRASSE“



**STADT NEUSÄSS**

Landkreis Augsburg

Neusäß, den 19.07.2005  
geändert, den 20.12.2005

---

D. Krenz, Stadtbaumeister

**Stadt Neusäß - Bauamt**  
Hauptstraße 28, 86356 Neusäß

---

Tel.: 0821 / 4606-240  
Fax.: 0821 / 4606-243  
E-Mail: [bauamt@neusaess.de](mailto:bauamt@neusaess.de)

## **A. Vorgaben und Bestand**

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neusäß entwickelt. Der Flächennutzungsplan 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.

### **1. Lage, Vegetation und Topographie**

Das Plangebiet liegt zwischen Georg-Odemer-Straße und Ostwaldstraße. Es wird begrenzt durch die Hermann-Utech-Straße im Osten und die Keimstraße im Westen.

Das Areal des Bebauungsplanes Nr. 99 „Nördlich der Ostwaldstraße“ befindet sich am westlichen Rand des Siedlungsbereiches Alt-Neusäß. Neben einer Reihenhausbebauung und entlang der Ostwaldstraße bestehenden Garagenzeilen ist das Gebiet von eindrucksvollen Einzelgebäuden geprägt. Im Quartier bestehen zum Teil erhaltenswerte Grünstrukturen die aber in Teilbereichen, wohl im Hinblick auf die anstehende Verwertung, bereits ausgedünnt wurden.

Das Plangebiet weist ein leichtes Ost-West-Gefälle auf, welches der Hangleite des Schmuttertals entspringt.

### **2. Darstellung im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neusäß ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

### **3. Bestehende Bebauungspläne**

Im Nordosten des Plangebietes grenzt direkt der am 02. Mai 1997 rechtsgültig in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 42 Schmutterpark und dort speziell i. d. F. der 7. Änderung dieses Bebauungsplanes an.

### **4. Bestehende Strukturen und Nutzungen**

Im näheren Umgriff des Plangebietes sind Quartiersbildungen mit Reihenhauszeilen, Hausgruppen und Einzelhäusern prägend. Nördlich der Georg-Odemer-Straße befindet sich das Pflegeheim sowie zwei Anlagen zum betreuten Wohnen und Geschosswohnungsbau. Östlich des Plangebietes befindet sich eine Gaststätte. Nach einer weiteren Hauszeile öffnet sich nach Westen der Schmuttertalraum Richtung Ottmarshausen.

## **B. Entwicklung und Veranlassung**

Es entstand mit dem Verwertungsdruck die Frage nach einer Nachverdichtung der zur Ostwaldstraße hin ausgerichteten Grünflächen.

Um einerseits die Bauwilligkeit zu unterstützen, andererseits aber das gesamte Areal einer geordneten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) zuzuführen, hat sich der Stadtrat am 06. Juni 2002 entschlossen für dieses Quartier einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel des Bebauungsplans ist die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Planungsgebiet durch Festsetzungen zu Art, Maß und Grenzen der baulichen Nutzung. Darüber hinaus sollen grünordnerische Festsetzungen getroffen werden, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine geordnete Weiterentwicklung der im Gebiet vorhandenen Bebauung im Rahmen der städtebaulichen Zielvorstellungen des Stadtrates Neusäß zu sichern und die Struktur der künftigen Bebauungsmöglichkeiten zu entwickeln. Dadurch sollen Beeinträchtigungen der Bedeutung des Plangebietes durch ungeordnete bauliche Entwicklungen verhindert werden. Besondere Anforderungen an die weitere Entwicklung des Gebietes ergeben sich auch aus seiner Lage und dem Zuschnitt der zu überplanenden Grundstücke und den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten die z. T. eine verdichtete Bebauung aufweisen.

## **C. Städtebauliche und ortsplanerische Zielvorstellungen**

### **1. Art der Baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um zu verhindern, dass an dieser Stelle städtebaulich unverträgliche Nutzungen errichtet werden können sind einzelne Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung nicht, und die im § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung aufgeführten Ausnahmen generell nicht zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Zusammenspiel von GRZ, GFZ, und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse. Die Festsetzung stellen somit eine Fortsetzung der umgebenden Bebauung und deren Maßstäblichkeit dar. Die Wohnungsanzahl pro Gebäude wurde begrenzt, um dem privaten Eigenheimbau Rechnung zu tragen.

### **3. Gestaltung der Gebäude**

Der Rahmen der Bauweise, Dachausbildung und der einzelnen Gestaltungselemente nimmt Bezug auf die örtlich vorhandene Bebauung.

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

Im Rahmen dieser gewünschten geordneten Dachgestaltung wurden auch die in den textlichen Festsetzungen 7.3 enthaltenen Regelungen der Dachaufbauten getroffen.

### **4. Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet umfasst das Gebiet östlich der Bebauung an der Keimstraße, nördlich der Ostwaldstraße, südlich der Georg-Odemer-Straße (Mitte) und westlich der Hermann-Utech-Straße. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 ergibt sich aus der Planzeichnung.

## **5. Baugrund**

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

## **6. Größe des Plangebiets**

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 8.940 m<sup>2</sup>.

# **D. Erschließung**

## **1. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist allseits durch öffentliche Straße erschlossen.

## **2. Wasserversorgung und Entsorgung**

Der Anschluss des Planungsgebietes erfolgt über das vor Ort bereits vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz bzw. durch Heranführung der Leitungen an das Plangebiet.

## **3. 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.

Der Bebauungsplanbereich ist durch Erdgas-Hauptleitungen erschlossen.

## **4. Fernmeldeanlagen**

Die Stadt Neusäß wird darauf achten, dass in allen Erschließungsanlagen nach Vorschlag des zuständigen Trägers geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen werden.

## **5. 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.

## **6. Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich hinsichtlich Verkehrslärm von der Georg-Odemer-Straße. Es wird daher empfohlen bei der Neuerrichtung bzw. dem Umbau von Gebäuden eine Orientierung ruhebedürftiger Räume zur lärmabgewandten Straßenseite sowie eine hiermit korrespondierende Bauausführung entsprechend den ergänzenden Bestimmungen zu DIN 4109 erfolgen.

## **7. 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.

## **8. Sonstige Fachplanungen**

Sonstige Fachplanungen sind vom Plangebiet nicht berührt.

## **9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Derartige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **10. Kosten**

Kosten fallen nicht an.

## **11. Flächen mit Bodenbelastungen**

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

## **12. Brandschutz**

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

## E. Natur und Landschaftsschutz

### 1. Grünordnung

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Wohngebietes erfolgt eine deutliche Beschränkung der überbaubaren Flächen. Damit verbleiben im Planbereich der einzelnen Baugrundstücke ausreichend private Freiflächen, für die Grünordnungsmaßnahmen festgesetzt werden.

Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne 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.

## F. Städtebauliche Statistik

Fläche	m <sup>2</sup>	%
Geltungsbereich	8.940	100
Überbaubare Grundstücksflächen	2.100	23,5
Flächen für Nebenanlagen	820	9,2
Grünflächen		
privat	5.000	55,9
öffentlich	130	1,5
Verkehr / Erschließung		
privat	690	7,7
öffentlich	200	2,2
Wohneinheiten	20 WE	

Neusäß, 04.04.2006

Dr. N o z a r  
1. Bürgermeister