

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

BEBAUUNGSPLAN Nr. 96

BAUGEBIET:
„AM MEIERS KREUZ“



STADT NEUSÄSS
Landkreis Augsburg

Neusäß, den 19.07.2005
geändert, den 02.02.2006
geändert, den 30.05.2006



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 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. Darstellung im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neusäß ist das Planungsgebiet bis auf einen Bereich im Nord-Osten als eine Wohnbaufläche mit aufgelockerter Bebauung und starker Durchgrünung dargestellt.

Im Bereich der Grundstücke mit den Flurnummern 570, 570/1, 570/4 und 569 ist Grünland mit bedeutender ökologischer Bedeutung eingetragen.

2. Bestehende Bebauungspläne

Im Norden und Westen des Plangebietes grenzt direkt, der am 27. März 1981 rechts-gültig in Kraft getretene, Bebauungsplan Nr. 44 „Hirtenberg“ in der Fassung der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes an.

B. Entwicklung und Veranlassung

Jahrzehntelang hat die Stadt Neusäß die Auffassung vertreten, dass insbesondere die Flurnummer 570 nicht bebaubar ist. Aufgrund der Entwicklung der Rechtsprechung hat sich allerdings im Rahmen eines Verwaltungsrechtsstreitverfahrens herausgestellt, dass durchaus plausible Gründe dafür sprechen, dass eine Bebaubarkeit nach § 34 BauGB gegeben ist.

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 20. Dezember 2001 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 des Ortsrandes an dieser Stelle 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 am Ortsrand von Hainhofen und dem Außenbereich.

C. Städtebauliche und ortsplanerische Zielvorstellungen

1. Art der Baulichen Nutzung

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

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Die Festsetzungen stellen eine Fortsetzung der umgebenden Bebauung und deren Maßstäblichkeit dar.

Die Wohnungsanzahl pro Gebäude wurde begrenzt, um dem privaten Eigenheimbau Rechnung zu tragen.

3. Bauweise

Es werden Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt, um den Anspruch einer lockeren und qualitativ hochwertigen Bebauung Rechnung zu tragen.

4. 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 und 7.4 enthaltenen Regelungen der Zwerchgiebel und der Dachaufbauten getroffen.

5. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst das Gebiet nördlich der Straße Am Meiers Kreuz, östlich der Ottmarshauser Straße und wird vom Außenbereich im Osten abgegrenzt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 ergibt sich aus der Planzeichnung.

6. Baugrund / Überschwemmungsgebiet

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

Bezüglich der im Flächennutzungsplan dargestellten Überschwemmungsgrenze ist festzuhalten, dass nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth die Darstellung in diesem Bereich nicht den tatsächlichen Verhältnissen entspricht. Auf Grund der gegebenen topographischen Verhältnisse verläuft die tatsächliche Überschwemmungsgrenze entlang des östlichen Randes des Plangebietes.

tes auf dem tiefer liegenden Talboden. Im Zuge der vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth derzeit durchgeführten Neuberechnung der Hochwassergrenzen ist auch geplant die Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes anzupassen. Damit erfolgt die Korrektur dann automatisch.

7. Größe des Plangebiets

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 9.000 m².

D. Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die bereits vorhandenen öffentlichen Straßen (Ottmarshauer Straße und Am Meiers Kreuz) und über eine öffentliche Stichstraße, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Neusäß und des Eigentümers des Grundstückes Nr. 570 und deren Nutzungsberechtigten zu belasten ist, 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.

6. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich hinsichtlich Verkehrslärm von der Ottmarshäuser 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die festgelegte Bauausführung ein Schutz der Freibereiche nicht bewirkt und in ungeschützten, straßennahen Bereichen insoweit eine der Gebietsausweisung adäquate Wohnqualität nicht eingefordert werden kann.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben evtl. auftretende landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Bearbeitung der im Anschluss an das Plangebiet liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke 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.

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.

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.

Entlang der künftigen Außenabgrenzung des Plangebietes ist eine Randbegrünung (Ortsrandeigrünung) festgesetzt.

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 ²	%
Geltungsbereich	9.000	100
Überbaubare Grundstücksflächen	2.140	23,8
Flächen für Nebenanlagen	210	2,3
Private Grünflächen	5.600	62,2
Verkehr / Erschließung		
besonderer Zweckbestimmung	460	5,1
öffentlich	590	6,6
Wohneinheiten	5 – 10 WE	

Neusäß, den 06.06.2006

Dr. Nozar
1. Bürgermeister

