

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

EINFACHER

BEBAUUNGSPLAN Nr. 124

**ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
GEMÄSS § 13a BauGB**

BAUGEBIET: "SONNENSTRASSE"



N **Stadt
Neusäß**

Neusäß, den 27.11.2014
geändert, den 17.03.2015
geändert, den 23.06.2015 (redaktionell)

Planung:

Eberhard von Angerer Dipl.-Ing. Architekt
Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22
81241 München

T.:089-561602 | F.:089-561658
mail@vonangerer.de
www.vonangerer.de

C.1 Anlass der Planung, Verfahren



Luftbild von Süden mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124

Der Umgriff des Bebauungsplans "Sonnenstraße" ist mit Ausnahme des westlichen Teilbereichs, in dem zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen vorliegen, geprägt durch Einfamilienhausbebauung auf verhältnismäßig großen Grundstücken. Neben dem Bautyp des klassischen Steildach-Siedlungshauses aus der Entstehungszeit der sog. Eisenbahnersiedlung" findet sich vereinzelt auch der Typ des zweigeschossigen Hauses mit einer Dachneigung bis 35°.

Von Seiten verschiedener Grundeigentümer werden Neu- und Ergänzungsbauten angestrebt. Um die Nachverdichtung vertraglich regeln und den Charakter des Gebietes erhalten zu können, hat der Stadtrat im Jahr 2013 beschlossen, für das Gebiet einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, der Art und Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen regelt.

Bei der Entwicklung des bebauten Gebietes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die im Bebauungsplan zulässige GR übersteigt nicht die Höchstgrenze des § 13a Abs. 1 Nr. 1. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit zulässig. Die Umweltprüfung entfällt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1.

C.2 Beschreibung des Planbereichs

C.2.1 Geltungsbereich, Lage und Größe, verkehrliche Anbindung



Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt ca. 500 m östlich des Stadtzentrums im Stadtteil Alt-Neusäß am Rand des Stadtgebiets. Es schließt nach Osten und Süden unmittelbar an Augsburger Flur an (Stadtteil Bärenkeller).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 189, 189/3, 189/5 - 189/8, 189/10 - 189/20, 189/22 - 189/26, 189/28 - 189/36, 189/38, 189/40 (Teil), 189/41 - 189/ 56 der Gemarkung Neusäß. Die Größe des Planungsgebiets beträgt ca. 3,45 ha.

Der Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 124 wird begrenzt von der Straße Am Mittelfeld im Westen, der Bebauung Am Stelzenacker (Stadt Augsburg) im Süden sowie der Straße Am Bergacker (Stadt Augsburg) im Osten. Die nördlich angrenzenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Baugrundstücke im Planungsgebiet sind sämtlich bebaut. Das Gelände ist weitgehend eben.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Neusäß aus über die Straße Am Mittelfeld.

C.2.2 Bestandserhebungen

Im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung wurden im Planungsgebiet detaillierte Bestanderhebungen zur Baustruktur und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Durchgrünung unternommen und Vorschläge zu einer möglichen Nachverdichtung erarbeitet.



Bestand – Geschosse, Dachformen



Bestand – Grundflächenzahl

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus diesen Bestanderhebungen entwickelt.

C.2.3 Umliegende Strukturen

Am Umgriff des Bebauungsplanes liegen sowohl auf Neusäß als auch Augsburger Seite bestehende Wohngebiete an. Westlich der Straße Am Mittelfeld liegt die Gemeinbedarfsfläche des Pfarrzentrums St. Ägidius.

Unmittelbar nordöstlich des Planungsgebietes mündet die Ortsumgehungsstraße Neusäß (Staatsstraße 2032) in den Tunnel, der zwischen der sog. Eisenbahnersiedlung und den Flächen des Stadtwerke Sportvereins Augsburg zum Kobelweg führt.

C.2.4 Denkmalschutz

Es sind in der amtlichen Denkmalliste weder Bau- noch Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verzeichnet.

C.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

C.3.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Neusäß als Wohnbaufläche dargestellt.

C.3.2 Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet befindet sich im Besitz verschiedener Grundeigentümer. Der Bebauungsplan bedingt keine Veränderungen bestehender Grundstücksgrenzen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

C.4 Ziele der Planung, Planungskonzept und wesentliche Ausführung der Planung

C.4.1 Ziele der Planung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine städtebauliche Nachverdichtung unter Wahrung des weitgehend homogenen baulichen Charakters des Gebiets geregelt werden.

C.4.2 Planungskonzept

C.4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Haustypen

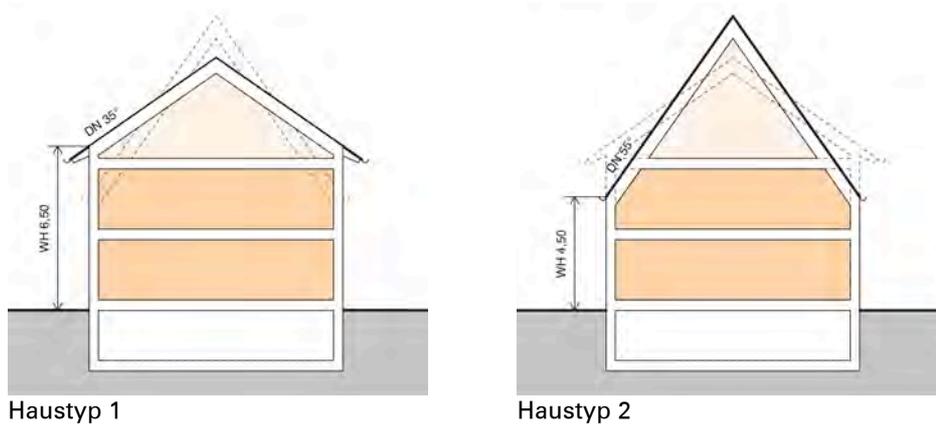


Bebauungsplan Nr. 124

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist jeweils über die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl und maximal zulässiger Wand- und Firsthöhen festgelegt. Zudem wird die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei je Gebäude begrenzt.

Für Überschreitungen der zulässigen GRZ durch Flächen nach § 19 Absatz 4 BauNVO werden Höchstgrenzen (Summenmaß der Versiegelung) definiert.



Hierdurch und durch die zwingende Festsetzung von zwei Vollgeschossen für die Hauptgebäude sowie zulässiger Dachneigungen, die sich an dem jeweils vorherrschenden Bestand orientieren, kann sichergestellt werden, dass der Gebietscharakter gewahrt bleibt und überall, wo es möglich ist, eine angemessene Nachverdichtung realisiert werden kann.

C.4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung großzügiger überbaubarer Grundstücksflächen soll ein Höchstmaß an Flexibilität für die bauliche Entwicklung ermöglichen.

Garagen und Nebenanlagen können ebenfalls überall innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Offene Stellplätze sind auch außerhalb zulässig.

C.4.2.3 Dächer

Im Planungsgebiet werden für die Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer zugelassen. Hierbei können die Haustypen H1 (zweigeschossig mit Wandhöhe 6,50 m) und einer Dachneigung von 25 – 35° sowie H2 (zweigeschossig E+D mit Wandhöhe 4,50 m) und einer Dachneigung von 40 – 45 ° realisiert werden. Zusätzlich werden erdgeschossige Anbauten zugelassen, die mit Flachdächern ausgebildet werden müssen. Ausnahmsweise können hier auch Satteldächer zugelassen werden mit einer der Dachneigung, die der des Hauptgebäudes entspricht.

Um eine möglichst ruhige Dachlandschaft erreichen zu können, werden Dacheinschnitte ausgeschlossen. Es wird für die flachen Dachneigungen die Geltung der Gaubensatzung der Stadt Neusäß angeordnet und ansonsten werden Dachgauben ausschließlich für den Steildachtypus zugelassen. Aus demselben Grund werden grelle oder reflektierende Dachdeckungsmaterialien mit Ausnahme der für Solarenergienutzung vorgesehenen Dachflächen ausgeschlossen.

C.4.2.4 Einfriedungen

Durch die Festsetzung zu den Einfriedungen soll sichergestellt werden, dass keine dem Gartenstadtcharakter widersprechenden Zäune und Mauern errichtet werden.

C.4.2.5 Baumbestand

Zur Grünordnung wird festgesetzt, dass erhaltenswerter Baumbestand zu schonen und unbedingt erhaltenswerter Baumbestand dauerhaft zu sichern und ggf. angemessen zu ersetzen ist.

C.4.2.6 Einfacher Bebauungsplan

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsreich des Bebauungsplans nach § 34 BauGB.

C.5 Ver- und Entsorgung

C.5.1 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die städtische Kanalisation.

C.5.2 Wasser- und Gasversorgung

Die Wasser- und Gasversorgung im Plangebiet erfolgt über das Leitungsnetz der Stadtwerke Augsburg.

C.5.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt über den Landkreis Augsburg.

C.6 Städtebauliche Statistik

C.6.1 Planungsgebietsfläche

Bruttobauland (Geltungsbereich) 3,45 ha = 100,0 %

davon entfallen auf:

Nettobauland 3,16 ha = 91,6 %

sonstige Flächen 0,29 ha = 8,4 %

Neusäß, den

Richard Greiner

1. Bürgermeister