

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1/76 Bereich
zwischen Naab- und Rheinstraße

1. Erfordernis der Planaufstellung:

Die für das Gebiet zum Teil bestehenden Baulinien aus den Jahren 1970 bis 1975 sehen für die Grundstücke zwischen Naab- und Rheinstraße südlich der Donaustraße drei- bis achtgeschossige Bebauung vor. Da jedoch nach derartigen Geschoßwohnungen kaum mehr Nachfrage besteht und innerhalb des Stadtgebietes zahlreiche derartige Wohnungen noch verfügbar sind, auf der anderen Seite jedoch größerer Bedarf an Grundstücken für Einfamilienhäuser besteht, wurde eine Änderung der rechtskräftigen Baulinien erforderlich.

1.1 Verfahrensgang:

Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 16. 12. 1975 in Würdigung der wirtschaftlichen Entwicklung und der geänderten Grundlagen einer Reduzierung der Einwohnerzahlen durch verminderte Ausnutzung mit erd- und zweigeschossigen Wohngebäuden zugestimmt und dem Stadtrat die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens empfohlen. Den Einleitungsbeschluß faßte der Stadtrat in seiner Sitzung am 25. 2. 1976.

1.2 Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch die Preuschwitzer Straße, im Osten durch die Naabstraße, im Süden durch den öffentlichen Fußweg zwischen Naab- und Rheinstraße und im Westen durch die Rheinstraße. Er erstreckt sich ganz oder teilweise auf die nachfolgenden Grundstücke Fl.Nrn.:

(Teilfläche = TF) 1570 TF, 1570/3 TF, 1572 TF, 1577 TF, 3216 TF, 3217 TF, 3218 TF, 3232/2, 3250/1, 3250/3, 3252 TF, 3252/3 TF, 3253, 3253/2, 3253/3, 3253/4, 3253/5, 3253/6, 3253/7, 3253/8, 3253/9, 3253/10, 3254, 3254/2, 3254/4, 3254/6, 3255, 3255/1, 3255/2, 3255/3, 3256, 3256/1, 3257, 3258, 3258/2 TF, 3258/3, 3258/4, 3258/5 TF, 3258/6 TF, 3258/7 und 3265 TF.

2. Vorhandene Bauleitplanung:

2.1 Flächennutzungsplan:

Sowohl im derzeit noch wirksamen Flächennutzungsplan wie auch im neuen Flächennutzungsplanentwurf ist der Bereich des Bebauungsplanes als reines Wohngebiet ausgewiesen und in den Bebauungsplanentwurf entsprechend übernommen.

2.1 Alte Baulinien:

Für den Abschnitt zwischen Donaustraße und Preuschwitzer Straße bestehen alte Baulinien, die eine zweigeschossige Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorsehen. Die Erschließung sollte über vier kurze Stichstraßen erfolgen. Für den Abschnitt südlich der Donaustraße bestehen rechtskräftige Baulinien aus den Jahren 1973 bzw. 1975 für eine Bebauung mit drei- bis achtgeschossigen Mehrfamilienhäusern.

3. Bestand im Geltungsbereich:

3.1 Gelände:

Das Gelände ist ein im wesentlichen nach Osten leicht fallender Hang der - soweit noch unbebaut - landwirtschaftlich genutzt wird.

3.2 Baubestand:

Der Baubestand umfaßt einige Mehrfamilienwohnhäuser an der Rhein- und Preuschwitzer Straße und eine Reihenhaushausgruppe an der Naabstraße.

3.3 Eigentümer:

Die unbebauten Grundstücke befinden sich zum kleineren Teil in Privatbesitz, der größere Teil ist Eigentum eines Bau-trägers.

4. Planinhalt:

4.1 Erschließung:

Die Anbindung des Baugebietes an das vorhandene Straßennetz erfolgt über die Naabstraße an die Preuschwitzer Straße. Die innere Erschließung ist über zwei Straßenschleifen vor-gesehen, die teils als Einbahnstraßen und teils im Gegen-verkehr befahrbar sind. Hierdurch wird erreicht, daß jede Parzelle in dem verdichteten Bereich südlich der Donaustraße unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt. Der Abschnitt nördlich der Donaustraße wird durch zwei Stich-straßen erschlossen, wobei eine von der Donaustraße und die andere von der Preuschwitzer Straße ausgeht.

Zur Rheinstraße hin ist ein Zu- und Ausfahrtverbot vorge-sehen.

Eine Spielanlage, die auch diesem neuen Baugebiet dient, ist bereits unmittelbar südlich angrenzend rechtskräftig festgesetzt und teilweise errichtet.

Die Entwässerung erfolgt zur Naabstraße.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Das Baugebiet ist als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Die vorgesehenen Baugrenzen und Festsetzungen lassen die Errichtung von maximal zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zu. Bei einer Dachneigung von $36^{\circ} \pm 3^{\circ}$ ist ein Dachgeschoßausbau im Rahmen der Bayerischen Bau-ordnung zulässig.

Die Zahl der Reihenhäuser wird durch folgende Festsetzungen beschränkt:

1. Maximale Länge einer Hausgruppe 38 m.
2. Es dürfen maximal $\frac{2}{3}$ der Wohneinheiten als Reihenhäuser errichtet werden. Die übrigen Wohneinheiten sind in Doppel- oder Einzelhäusern nachzuweisen.

Die Grund- und Geschoßflächenzahl ist in Abhängigkeit vom Haustyp wie folgt vorgesehen:

	GRZ	GFZ
Reihenhaus	0,4	0,8
Doppelhaus	0,3	0,6
Einzelhaus	0,3	0,5

In Abweichung von der Bayerischen Bauordnung wird für den Abstand der Hauszeilen südlich der Donaustraße ein Mindestabstand von $8 \text{ m} + 4 \text{ m} = 12 \text{ m}$ festgesetzt. Im übrigen gelten die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung.

An der Rheinstraße ist ein Baurecht für eine kleine Ladengruppe mit Flachdach ausgewiesen, in der ausschließlich Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs zulässig sind.

4.3 Schallschutz:

Zur Erzielung eines ausreichenden Schallschutzes zur Rheinstraße hin ist die Errichtung einer ca. 70 m langen Garagengruppe unmittelbar entlang der Rheinstraße vorgesehen. Nach Süden wird die Garagengruppe durch einen ca. 2,50 m hohen Lärmschutzwall verlängert, nach Norden schließt sich eine Ladengruppe mit ca. 30 m Länge an. Insgesamt wird hierdurch eine Schallschutzanlage von ca. 140 m Länge erzielt. Sollten einzelne Garagen oder z.B. die Ladengruppe nicht errichtet werden, ist die Lücke jeweils durch eine Mauer oder durch einen Erdwall zu schließen, um die Wirkung der Schallschutzanlage nicht zu beeinträchtigen.

Für die im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes bereits bestehenden Wohngebäude sind keine Schallschutzanlagen in der Form eines Walles oder einer Mauer möglich. Hier werden im Rahmen der Baugenehmigung in jedem Einzelfall erhöhte Anforderungen an den Schallschutz der Fenster und Außenwände bei Aufenthaltsräumen gestellt.

4.4 Flächen, Kosten:

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca.	5,16 ha
davon entfallen auf Straßenland	ca. 1,2 ha
Verkehrsgrün	ca. <u>0,13 ha</u>
Nettobauland	ca. 3,83 ha

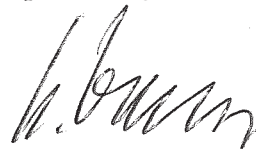
Im Baugebiet können 108 Wohneinheiten errichtet werden, was eine Einwohnerzahl von ca. 300 Einwohner und damit eine Einwohnerdichte von ca. 60 EW/ha ergibt.

Die Erschließungskosten für die noch nicht ausgebauten Verkehrsanlagen betragen nach der Ermittlung des Tiefbaureferates ca. 800.000,-- DM.

5. Rechtliche Festsetzungen:

Die Festsetzungen erfolgen nach § 9 u.a. Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F.d.Bek. vom 18. 8. 1976, nach der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 1. 1. 1969 und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 1. 10. 1974.

Stadtplanungsamt:



(Dr.-Ing. Vollet)
Stadtbaudirektor