

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 6/73 St. Johannis -
Süd / Ochsenhut
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/61)

Die städtebauliche Entwicklung im Bereich der "Ochsenhut" südlich des Ortskernes von St. Johannis wurde durch den Bebauungsplan Nr. 3/61 in geordnete Bahnen gelenkt. Hier entstand in den Jahren 1963/64 eine gut gelungene, zwischenzeitlich von Bäumen und Sträuchern durchgrünte, Siedlung. Ausschließlich eingeschossige Einfamilienhäuser, zum Teil in Doppelhausbauweise und im Norden, entlang der Eremitagestraße, eine Zeile zweigeschossige Wohngebäude mit Läden für die Versorgung der Bewohner bestimmen das Bild des reinen Wohngebietes.

Ausgelöst durch die Absicht mehrerer Eigenheimbesitzer, ihre Wohnhäuser baulich zu erweitern, sah sich der Stadtrat veranlaßt, in seiner Sitzung am 28. 2. 1973 ein Bebauungsplanänderungsverfahren einzuleiten, da durch die geplanten Maßnahmen sowohl städtebauliche als auch bauordnungsrechtliche Probleme berührt werden.

In der genannten Sitzung hat der Stadtrat ergänzend beschlossen, in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes auch die zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der vorhandenen Siedlung bis zur Königsallee sowie das Grundstück mit der Volksschule St. Johannis miteinzubeziehen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6/73, dem der Bauausschuß in seiner Sitzung am 8. 5. 1973 zustimmte, sieht Erweiterungsmöglichkeiten um jeweils 4 m an den Giebelseiten von insgesamt 37 Wohngebäuden vor. Diese

Erweiterung ermöglicht die Schaffung von zusätzlich 37 kleineren Einliegerwohnungen. Der daraus resultierenden Verpflichtung zum Nachweis der zugeordneten Kfz-Stellplätze wird dadurch Genüge getan, daß auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 302 ein Sammelparkplatz ausgewiesen wird. Der Parkplatz ist für den öffentlichen Bedarf gedacht, dient jedoch zur Ablösung der privaten Stellplätze.

Bedingt durch die zum Teil schmalen Grundstückszuschnitte ist bei den Fl.Nrn. 294/22, 294/73, 294/81 und 294/86 für die u.a. Erweiterungsmöglichkeiten baugrenzenmäßig eingeräumt sind, die Festsetzung verminderteter Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken notwendig.

Die einwohnermäßige Entwicklung des Ortsteiles St. Johannis hat den Stadtrat bewogen, der Siedlung im Süden bis zur Königsallee eine Gemeinbedarfsfläche anzugliedern. Die Planung sieht hier die Errichtung von Sportanlagen für die Volksschule St. Johannis, eines größeren Kinderspielplatzes mit Bolzplatz im Ausmaß von ca. 8000 qm, einer Kindertagesstätte mit ca. 6000 qm Umfang und weiterer öffentlicher Grünflächen vor. Da diese Ausweisung im Entwurf des neuaufzustellenden Flächennutzungsplanes vorgesehen ist, wird auf eine verfahrensmäßige Änderung des derzeit noch rechtsgültigen Flächennutzungsplanes, der für dieses Gebiet landwirtschaftliche Nutzung ausweist, verzichtet. Es wird nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BBauG verfahren.

Hinsichtlich der Erschließung ist im Bereich der bestehenden Siedlung keine Änderung eingetreten. Neugeplant ist eine Fußwegverbindung von der Königsallee zur Volksschule St. Johannis mit Anbindung an den vorhandenen in Ost-/Westrichtung verlaufende Fußweg, der

später seine Fortführung zur Eremitage finden soll.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6/73 wird im Norden von der Eremitagestraße, im Süden und Osten von der Königsallee und im Westen von der Straße Ziegel-
leite begrenzt.

Folgende Grundstücke sind erfaßt: Fl.Nr. 134, 135, 135/1, 135/2, 135/3, 135/4, 221 Teilfl., 292 Teilfl., 294, 294/1, 294/2, 294/3, 294/4, 294/5, 294/6, 294/7, 294/8, 294/9, 294/10, 294/12, 294/13, 294/14, 294/15, 294/16, 294/17, 294/18, 294/20, 294/21, 294/22, 294/23, 294/24, 294/25, 294/26, 294/27, 294/28, 294/29, 294/30, 294/31, 294/32, 294/33, 294/34, 294/35, 294/36, 294/37, 294/38, 294/39, 294/40, 294/41, 294/42, 294/43, 294/44, 294/45, 294/46, 294/47, 294/48, 294/49, 294/50, 294/51, 294/52, 294/53, 294/54, 294/55, 294/56, 294/57, 294/58, 294/59, 294/60, 294/61, 294/62, 294/63, 294/64, 294/65, 294/66, 294/67, 294/68, 294/69, 294/70, 294/71, 294/72, 294/73, 294/74, 294/75, 294/76, 294/77, 294/78, 294/79, 294/80, 294/81, 294/82, 294/83, 294/84, 294/85, 294/86, 294/87, 294/88, 294/89, 294/90, 294/91, 294/92, 294/93, 294/94, 294/95, 294/96, 294/97, 294/98, 294/99, 294/100, 294/101, 294/102, 294/103, 294/104, 294/105, 294/106, 294/107, 294/108, 294/109, 294/110, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 303/1, 303/2, 303/3, 303/4, 303/5, 303/6, 303/7, 303/8, 303/9, 303/10, 303/11, 303/12, 304, 305, 306, 307, 308 Teilfl.,

Verbindliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG sowie auf Grund der Verordnung vom 22.6.1961 (GVBl. Nr. 13/61) zu § 9 Abs. 2 BBauG, der Baunutzungsverordnung vom 1.1.1969 (§§ 3, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21a, 22, 23, ua.), der Bayerischen Bauordnung vom 21.8.1969 (Art. 6, 7, 107 Abs. 4 u.a.

Abweichend von Art. 6 (3) und (4) werden gem. Art. 7 (1) i.V. mit Art. 107 (4) der Bayerischen Bauordnung ver-

minderte Abstandsflächen entsprechend den im Bebauungsplan angegebenen Maßen bei Fl.Nr. 294/22, 294/73, 294/81 und 294/86 zugelassen.

1. Art der baulichen Nutzung:

Reines Wohngebiet; gem. § 3 Abs. 3 BauNutzVO werden im Erdgeschoß der Wohngebäude auf Fl.Nr. 294/18, 294/20 und 305 ausnahmsweise Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung:

I, I + D, I + UG, II, II + D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

D = Dachgeschoß: Dachgeschoßausbau für Wohnzwecke nach den Bestimmungen der BayBO zulässig, soweit die Dachgeschoßflächen nicht für Abstell- u. Trockenräume benötigt werden und das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird.

UG = Untergeschoß: Untergeschoßausbau bei geeigneter Geländeform nach den Bestimmungen der BayBO zulässig, soweit das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird.

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) bei I = 0,5 Bei II = 0,8

3. Bauweise:

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Baugestaltung:

SD = Satteldach 20° Dachneigung, in Ausnahmefällen
33° Dachneigung (siehe Eintragung im Bebauungsplan);

keine Dachaufbauten, lediglich liegende Dachfenster

5. Bauliche Anlagen für den Gemeinbedarf und Grünflächen:

Kindergarten

Schulsportanlagen der Volksschule St. Johannis

Kinderspielplatz mit Bolzplatz

Öffentliche Grünanlagen im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 297, 298, 299, 300, 301, 302 und 307.

Stadtplanungsamt:

