

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 1/72 Holunderweg/
Rheinstraße - Teilbereich

Um die städtebauliche Entwicklung im Bereich zwischen Rheinstraße/Roter Hügel und Meyernberg zu ordnen, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich. Gleichzeitig ist die Änderung des Flächennutzungsplanes mit vorgesehen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/72 wurde mit Beschlüssen des Stadtrates vom 16. 2. 72 und 30. 5. 73 eingeleitet. Aus dem Gesamtuntersuchungsgebiet wurde der Teilbebauungsplan Holunderweg/Rheinstraße entwickelt. In seiner Sitzung am 23. 1. 1973 stimmte der Bauausschuß dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf zu. Der Geltungsbereich liegt südlich des Holunderweges und westlich der Rheinstraße. Die westliche Abgrenzung ist in Höhe des Erlenweges.

Im Anschluß an die bestehende Bebauung am Holunderweg soll entsprechend dem Entwurf der Arbeitsgemeinschaft für Stadtplanung (AGS) Berlin - München eine Einzelhausbebauung durchgeführt werden. Damit soll einem dringenden Bedarf an Einzelhäusern abgeholfen werden. In dem als reinem Wohngebiet ausgewiesenen Areal sind nur erd- und 2geschossige Häuser wahlweise mit Satteldach oder Walmdach bei 28° Dachneigung möglich. Insgesamt können nach dem vorliegenden Entwurf 58 Einzelhäuser erstellt werden. Ein Kinderspielplatz wurde im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes ausgewiesen. Zur Abminderung von Schall und Lärm ist zur Rheinstraße hin eine Schallschutzmauer mit Anpflanzung vorgesehen. Die Rheinstraße selbst erhält zwischen Fahr-

bahn und Gehsteig zusätzlich beidseitig einen 5 m breiten bepflanzten Grünstreifen.

Erschlossen wird das Wohngebiet von einer Verbindungsstraße zwischen Rhein- und Preuschwitzer Straße, die als weitere Funktion die Erschließung des Klinikums übernimmt. Eine Ausbaubreite von 14 m mit 2,25 m breiten Gehsteigen im Süden und mit einem 4 m breiten Grünstreifen und abgesetzten 3 m breiten Gehsteigen im Norden ist somit angebracht. Das Baugebiet ist über eine 6,50 m breite, mit beidseitigen Gehsteigen von 1,50 m versehene Sammelstraße und über Wohnstraßen mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und 1,50 m breiten Gehsteigen angebunden. Der Holunderweg mündet nicht mehr wie bisher vorgesehen in die Rheinstraße ein, sondern erhält vor der Rheinstraße einen Wendeplatz und wird ab Grundstück Fl.Nr. 3247, Zappe, in Richtung Westen als öffentlicher Fußweg mit 4 m Breite weitergeführt. Für Besucher sind 31 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Zur verkehrssicheren Überquerung der Rheinstraße sind in Höhe des als Wendeplatz endenden Holunderweges und im Einmündungsbereich Rheinstraße - Erschließungsstraße Klinikum 2 Fußgängertunnels geplant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 3203, 3204, 3205, 3206, 3207, 3208, 3211, 3212, 3213, 3214, 3217, 3218, 3220, 3221, 3222, 3223, 3224, 3237, 3249/2, 3252/3.

Die Erschließungskosten belaufen sich nach Ermittlung des Städtischen Tiefbauamtes auf 4.785.000,-- DM.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BBauG wird auf eine besondere Änderung des Flächennutzungsplanes für dieses Gebiet verzichtet, da der Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes ein reines Wohngebiet vorsieht.

Verbindliche Festsetzungen gem. § 9 BBauG sowie aufgrund der Verordnung vom 22. 6. 1961 (GVBl. 13/61) zu § 9 Abs. 2 BBauG, der Verordnung über die baul. Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) vom 1.1.1969 (§§ 1,3,12,13, 14,15,16,17,18,19,20,21a,22,23,24), der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 21. 8. 1969 (Art. 6,7,107 Abs. 4 u.a.)

Art der baulichen Nutzung:

Reines Wohngebiet: nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 3 Abs. 4 BauNutzVO)

Nebenanlagen, die nicht dem Wohnen dienen sowie Werbeanlagen und Automaten unzulässig (§ 14 Abs. 1, 2 BauNutzVO).

Maß der baulichen Nutzung:

I,II Zahl (Z) der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	0,6 Geschosflächenzahl (GFZ)	bei II
0,5	"	bei I

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Dachneigung 28° - 36° Kniestock ≤ 50 cm

DG-Ausbau nach § 61 BayBO zulässig, keine Dachaufbauten

Satteldach Walmdach

Größe der Baufläche:

Bruttowohnbau land	8,026 ha
öffentl. Verkehrsanlagen	<u>3,519 ha</u>
Nettowohnbau land	4,507 ha

geplante + vorhandene Anzahl der Wohnungen 90 WE

Einwohner: 225

Einwohnerdichte: $225/4,51 = 50$ EW/ha

Stadtplanungsamt:

