

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 2/71 Saas - Edelweißweg

Um die städtebauliche Entwicklung im südwestlichen Bereich des Kleinsiedlungsgebietes Saas, am Edelweißweg, zu ordnen, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 3.3.1971 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2/71 beschlossen und am 1. 12. 1971 den Geltungsbereich festgelegt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan zum Teil als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist für dieses Gebiet somit zu ändern. Den entsprechenden Beschluß hierfür faßte der Stadtrat am 1. 12. 1971.

Ausgelöst wurde das Verfahren durch die Voranfrage eines Grundstücksbesitzers, der die Bebauung seines Grundstückes mit einem Wohnhaus anstrebte. Dem voraus gingen Anfragen mehrerer Interessenten, die in dem fraglichen Gebiet Bauabsichten bekundeten. Das Bebauungsplankonzept kommt dem Bedarf an Baugrundstücken für Einzelhausbebauung entgegen.

In Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes Saas sind westlich der vorhandenen Einzelhausbebauung am Edelweißweg 2 Parzellenreihen mit je 4 Bauplätzen ausgewiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gestatten die Bebauung der Grundstücke mit 1geschossigen, einzeln stehenden Wohnhäusern, die in ihrer Gestaltung dem angrenzenden

Baubestand und dem Charakter der Siedlung Saas anzupassen sind. Das kleine Bauquartier wird durch eine vom verlängerten Südlichen Ringweg nach Süden abzweigende Stichstraße mit abschließendem Wendeplatz erschlossen.

Durch vorausgegangene Arrondierungen auf privater Initiative entstanden südlich der vorhandenen Reihenhäuser der Südheimbau am Edelweißweg Grundstücke, die sich für eine sinnvolle Bebauung eignen. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 3419 ist ein Baurecht für eine 2geschossige, nach Süden orientierte Reihenhausbauung mit den zugehörigen Garagen eingeräumt. Der relativ große Grundstücksumgriff ermöglicht die Anlage eines privaten Kinderspielplatzes. Die Erschließung erfolgt durch eine 6 m breite Zufahrt vom Edelweißweg aus.

Für das angrenzende, bereits in seiner entgeltigen Form vermessene Grundstück Fl.Nr. 3436/4 sind eine 2geschossige Doppelhausbauung mit Satteldach in versetzter Bauweise und 4 Garagen geplant.

Zur Erschließung ist der vorhandene Orts Verbindungsweg entsprechend den Dimensionen des Edelweißweges bis auf eine Breite von 6,0 m mit einseitigem Gehsteig, Breite 2,0 m, auszubauen. Die hierfür notwendigen Flächen sind aus den angrenzenden Grundstücken abzutreten.

In den Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Nr. 2/71 sind folgende Grundstücke einbezogen:

Fl.Nr. 3419, 3426 Teilfl., 3436, 3436/1, 3436/3, 3436/4, 3436/5, 3436/6, 3437, 3437/3, 3438 Teilfl., 3439 Teilfl., 3439/2, 3439/3, 3456 Teilfl.

Die Erschließungskosten für dieses Gebiet belaufen sich laut Berechnung des städt. Tiefbauamtes auf 339.000,- DM.

Größe der vom Geltungsbereich erfaßten Bauflächen:

Bruttowohnbaufläche = 1,48 ha
Öffentl. Verkehrsflächen = 0,26 ha
Nettowohnbaufläche = 1,22 ha

Geplante und vorhandene Anzahl der Wohnungen ~ 22 WE
Einwohnerzahl ~ 66 EW
Einwohnerdichte ~ 54 EW/ha

Verbindliche Festsetzungen

gem. § 9 BBauG sowie aufgrund 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, 22, 23 u.a.), der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 21.8.1969 (Art. 6, 7, 107 Abs. 4 u.a.).

1. Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet WR

2. Maß der baulichen Nutzung:

I; I + D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (1 Vollgeschoß + Dachgeschoß)

(II) Zahl der Vollgeschosse zwingend

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) = (0,8)

3. Bauweise: A = nur Einzelhäuser zulässig

o = offene Bauweise

4. Baugestaltung: SD = Satteldach

D 40°, 50° = Dachneigung

Stadtplanungsamt:

