

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 2/70  
Westlich der Eubener Straße / Schießhaus

Im Hinblick auf die bauliche Entwicklung im Bereich Hussengut - Versorgungskrankenhaus hat der Bauausschuß in seiner Sitzung am 17. 2. 1970 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den im Plan vom 6. 2. 1970 dargestellten Geltungsbereich begutachtet. Der Stadtrat hat mit Sitzungsbeschluß vom 25. 2. 1970 das Stadtplanungsamt beauftragt, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten und in seiner Sitzung am 22. 7. 1970 dem Bebauungsplanentwurf vom 17. 7. 1970 sowie der Erweiterung des Geltungsbereiches auf die Fl.Nr. 4450 und 4447 zugestimmt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan, in dem der gesamte Planungsbereich für die Wohnbebauung ausgewiesen ist, entwickelt. Für den westlich angrenzenden Wohnbereich liegen bereits rechtskräftige Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung vor. Östlich der Eubener Straße liegt das große Wohnareal der Südheimbau, festgelegt mit Bebauungsplanverfahren Nr. 9/69.

Die Hapterschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über die neu auszubauende Eubener Straße von der drei kurze Stichstraßen mit abschließendem Wendeplatz abzweigen. Insgesamt können somit 35 Wohneinheiten im Reinen Wohngebiet erschlossen werden. Geplant sind erdgeschossige Wohnhäuser, Dachneigung 33 bis 35° mit der Möglichkeit des Dachausbaues. Bei entsprechender Hanglage kann auch ein Untergeschoßausbau vorgesehen werden.

Die Wohnstraßen erhalten eine Fahrbahnbreite von 6 m mit beidseitigen Gehsteigen von 1,5 m Breite. Auf der nördlichen Seite der bereits ausgebauten Straße Am Schießhaus ist ein 1,5 m breiter Gehsteig eingeplant. Die Schieß- und Minigolfanlage der Privilegierten Schützengilde St. Georgen ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Eine Nutzungsänderung dieser Grundstücke ist nicht beabsichtigt. Im südwestlichen Teil des Grundstückes Fl.Nr. 4458 der Privilegierten Schützengilde nördlich der Straße Am Schießhaus ist eine Terrassenbauweise von erdgeschossigen Häusern mit der Zulassung von ausgebautem Dach- und Untergeschossen geplant. Die Erschließung dieser Häuser erfolgt durch die von der Eubener Straße abzweigende Stichstraße. Am Ende des Wendeplatzes werden die nötigen Sammelgaragen für diese Wohneinheiten ausgewiesen. Die Entwässerung der geplanten Wohngebäude kann nur über die eigenen Grundstücke in den Abwasserkanal am Steilweg erfolgen. Der vorhandene Baum- und dichte Heckenbestand auf dem Grundstück Fl.Nr. 4458 ist weitgehendst zu erhalten. Die Schießanlage der Schützengilde wird durch die geplante Wohnbebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 4458 wesentlich verkleinert.

Die Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 4450 und 4447 östlich der Eubener Straße haben die Erweiterung des Geltungsbereiches und gleichzeitig die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9/69, Hussengut, für ihre Grundstücke beantragt. Der Änderungsvorschlag fügt sich in die Gesamtplanung Hussengut ein und nimmt weitgehendst Rücksicht auf die bestehenden Grundstücksgrenzen und auf die geplante Nachbarbauweise.

Im gesamten Geltungsbereich sind die erforderlichen Garagen und Stellplätze ausgewiesen. Im Bereich Hussengut - Minigolfanlage sind insgesamt 55 Stellplätze eingeplant. Zusätzlich können 4 öffentliche Parkplätze an der Elsastraße geschaffen werden. Als Einfriedung ist ein 80 cm hoher Maschendraht mit Heckenhinterpflanzung zugelassen.

Die Erschließungskosten belaufen sich nach den Ermittlungen des Tiefbauamtes auf ca. 500.000,- DM.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2/70 liegen die Grundstücke Fl.Nr. 4468, 4467, 4476/5, 4476/7, 4476/6, 4476, 4467/1, 4467/2, 4467/3, 4466, 4464, 4465, 4462, 4461, 4458, 4457, 4450, 4447, 4454, 4456, 2435, 2821/2.

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

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Mindestgröße der Bauparzellen = 600 qm

WR Reines Wohngebiet Im WR sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 3 Abs. 4 BauNutzVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

I, I + DG, II Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze  
UG

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

UG = Untergeschoßausbau bei sich eignender Geländeform nach den Bestimmungen der BayBO zulässig, soweit das zul. Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird.

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

o = offene Bauweise  
g = geschlossene Bauweise

△ = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD = Satteldach

D = Eindeckung eng. Pfannen, keine Dachaufbauten, Kniestock

D = Dachneigung 33 - 35° ≤ 70 cm

←→ Firstrichtung


FD = Flachdach

Freileitung mit Masten, 110/110 KV Spannung Schutzstreifen 16 m. Mindestabstand von baul. Anlagen bei max. Durchbiegung und Ausschwingung der Leiterseile 6,00 m.

~~Für die Fl.Nr. 4450 und 4447 gelten die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9/69.~~

Stadtplanungsamt:

I. V.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. W.', written in a cursive style.