

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 5/68 für den Bereich
südlich der Preuschwitzer Straße vom 14.7.1967

Im Auftrag des Grundbesitzers der Fl.Nr. 3238, [REDACTED], beantragte Herr [REDACTED] die Ausweisung einer Teilfläche als Baugebiet. Das genannte Gebiet ist nach dem Flächennutzungsplan für landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Östlich daran grenzt das mit Regierungsentschließung vom 28. 7. 1964 Nr. IV/3 - 5212-2/64 rechtskräftig festgesetzte Baugebiet als Abschluß der Wohnbebauung an.

Nach eingehenden Untersuchungen stehen der Ausweisung von weiteren 3 Bauparzellen auf dem östlichen Grundstücksteil der Fl.Nr. 3238 keine Bedenken entgegen, da für dieses Gebiet eine einwandfreie Wasserversorgung und die Abwasserableitung ohne Verstärkung der vorhandenen Kanäle noch gewährleistet sind. Zur Erschließung dieser Parzellen ist an der Grenze zwischen den Grundstücken [REDACTED] (Fl.Nr. 3238) und [REDACTED] (Fl.Nr. 3240) eine 5,5 m breite Stichstraße mit beidseitigen Gehsteigen von 1,25 m Breite vorgesehen, die mit einem Wendehammer abschließt. Die Verbindung der Stichstraße mit der an der Südgrenze in ostwestlicher Richtung verlaufenden Feldfuhr wird durch einen 2,5 m breiten Fußweg hergestellt. Für die Bebauung der 3 Parzellen sind erdgeschossige Einfamilienhäuser vorgesehen. Vermessungstechnische Untersuchungen haben ergeben, daß im Bereich der Parzellen östlich der geplanten Stichstraße Hangbebauung möglich ist. Die im Bebauungsplan dargestellten Firstlinien legen die Richtung der Gebäude fest. Den Grundstücksgrößen entsprechend errechnet sich eine Grundflächenzahl von 0,22 - 0,23.

Die Erschließungskosten belaufen sich nach den Ermittlungen des städtischen Tiefbauamtes auf ca. 138.200,-- DM.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5/68 liegen die Grundstücke Fl.Nr. 3237, 3238/Teilfläche, 3239/Teilfläche, 3239/5/Teilfläche, 3240, 3241/Teilfläche, 3242/Teilfläche, 3747/Teilfläche.

Festsetzungen gemäß § 9 i.V.m. § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) sowie auf Grund der Verordnung vom 22. 6. 1961 (GVBl. Nr. 13/61) zu § 9 Abs. 2 BBauG, der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 (§§ 3,12,14,16,17,18,19,20,22, 23 u.a.), der Bayer. Bauordnung vom 1. 8. 1962 (Art. 6, 107 Abs. 4 u.a.):

Reines Wohngebiet (WR), offene Bauweise (o) gemäß § 17 BNVO
Straßenseitig 1 Vollgeschoß

Giebeldach 25°, keine Dachaufbauten, kein Kniestock

Zulässig sind Dachgeschoßausbauten für Wohnzwecke nach den Bestimmungen der Bayer. Bauordnung, soweit die Dachgeschoßflächen nicht für Abstell- und Trockenräume benötigt werden und das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird.

Dargestellte Firstlinie legt die verbindliche Stellung der Gebäude fest.

Straßenseitige Einfriedung: Gekreuzter Staketenzaun 80 cm hoch

Seitl. u. rückw. Einfriedung: 80 cm hoher Maschendraht mit Stahlprofilen.

Stadtplanungsamt:

