

Stadt Neuburg an der Donau



Übersichtslageplan

Bebauungsplanänderung
mit Grünordnungsplan

„Ostendstraße-Längenmühlbach I“

Nr. 1-12.4

B e g r ü n d u n g

Inhalt

	Seite
1. Verfahren	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Ziele und Zweck der Planung	3
3.1 Anlass zur Planänderung	3
3.2 Plangrundlagen	3
3.3 Grundzüge der Planung	3
4. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen/ Grünordnung	4
4.1 Ausgangssituation	4
4.2 Geplante Maßnahmen	4
4.2.1 Ressourcenschutz	4
4.2.2 Schutz des Kleinklimas	4
4.2.3 Schutz der Kleintierlebewelt/ Verbund der Lebensräume	4
4.2.4 Schutz der heimischen Flora- und Faunazusammensetzung	4
4.2.5 Ökologische Ausgleichsfläche	5
5. Umweltbericht	5

1. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuß der Stadt Neuburg hat in seiner Sitzung vom 23.06.2004 die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist begrenzt durch die Ostendstraße im Westen, die Sudetenlandstraße im Süden, den Längenmühlbach im Osten und die Rohrenfelder Straße im Norden. Der zu ändernde Bereich wird umschlossen von der Breslauer Straße im Westen, der Stettiner Straße im Süden und der Gablonzer Straße im Osten und Norden. Von der Änderung sind die Grundstücke der Gemarkung Neuburg a.d. Donau mit den Flur Nummern 2145/1 bis 8, 2145, 2144/1 bis 8 und 2144 betroffen.

3. Ziele und Zweck der Planung

3.1 Anlass zur Planänderung

Eine Bauvoranfrage im Frühjahr 2004 veranlaßte das Planungsamt der Stadt Neuburg an der Donau zu untersuchen, ob eine weitere Verdichtung der Wohnbebauung im betroffenen Bereich aus ortsplannerischer Sicht gewünscht ist. An der Stettiner Straße war vor mehreren Jahren bereits einer zusätzlichen Bebauung auf zwei Parzellen zugestimmt worden. Die vorhandenen Wohngebäude haben eine relativ kleine Grundfläche, sodass für heutige Verhältnisse große Freiflächen vorhanden sind, die eine maßvolle zusätzliche Bebauung in etwa wie die Vorhandene aufnehmen können. Bei der weiteren Untersuchung stellte sich heraus, dass die bestehenden Grund- und Geschoßflächenzahlen auch bei zusätzlicher Bebauung beibehalten werden können. Der betroffene Bereich ist voll erschlossen, es werden keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig.

Aufgrund dieser Feststellungen und der Verpflichtung mit Grund und Boden schonend umzugehen wurde vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuß der Stadt Neuburg die Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes beschlossen.

3.2 Plangrundlagen

- Flächennutzungsplan: Im rechtsgültigen FNP ist der betroffene Bereich als Reines Wohngebiet, im neu aufgestellten Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Aus diesem Grund ist ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan nicht erforderlich.

3.3 Grundzüge der Planung

Die betroffenen 16 Bauparzellen wurden mit zwei Ausnahmen von einem Bauträger mit demselben Haustyp E+I bebaut. Wesentliche Unterschiede bestehen nur in kleineren Anbauten und bei den Nebengebäuden. Die tatsächlich genutzte GRZ ist < 0,20. Im rechtskräftigen Bebauungsplan umschließt die Baugrenze jeweils das dargestellte Einzelhaus. Mit der Vorgabe einer Baulinie wurde die charakteristische Stellung der Wohngebäude zur Erschließungsstraße im Abstand von 5 Metern geschaffen. Durch diese Festsetzungen entstanden jeweils auf der der Erschließungsstraße abgewandten Seite relativ große Gartenflächen.

Die geänderte Planung übernimmt die zwei wesentlichen Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes: Abstand der Bebauung zu den Erschließungsstraßen und die GRZ 0,4 . Die Baugrenzen werden so geändert, dass Baufelder entstehen, die die weitere Bebauung im hinterliegenden Teil des Grundstücks ermöglichen. Sie sind allerdings so angeordnet, dass zwischen den östlichen und westlichen Grundstücken zwingend ein Grüngürtel von mindestens 10 bis ca. 14 Metern Breite entsteht. Die neue Bebauung wird zusätzlich begrenzt durch verschiedene Festsetzungen zur zulässigen Gesamtgröße und die Zahl der Wohneinheiten von Neu und Alt, sowie die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

4. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen/ Grünordnung

4.1 Ausgangssituation

Die zur weiteren Bebauung vorgesehenen Flächen innerhalb des Baugebietes werden derzeit als Garten und Kleingartenflächen genutzt. Teilweise sind Garagen und sonstige Nebengebäude vorhanden.

4.2 Geplante Maßnahmen

4.2.1 Ressourcenschutz

- Das von Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten, über sickerfähige Schächte bzw. ganz zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.

4.2.2 Schutz des Kleinklimas: Durchgrünung/ Durchlüftung/ Verdunstungsflächen

- Die festgesetzte Durchlässigkeit der Einfriedungen unterstützt die lokale Durchlüftung und lässt auch eine optische Verbindung der Grünbereiche allgemein zu.
- Die satzungsgemäße Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen trägt ebenfalls zur Erhöhung der Verdunstungsfläche und der Sauerstoffproduktion bei.
- Sämtliche Bodenbefestigungen haben mit sickerfähigem Material (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, usw.) zu erfolgen. Dadurch entstehen - neben einer Anreicherung des Grundwassers - auch weitere Verdunstungsflächen.

4.2.3 Schutz der Kleintierlebewelt/ Verbund der Lebensräume

- In der Satzung werden durchgehende Betonsockel untersagt, damit keine Barrieren den Lebensraum von flugunfähigen Insekten (-stadien) oder Kleintieren einengen.
- Auch die vorgeschriebene Durchlässigkeit der Zäune an sich verhindert stärkere Zäsuren zwischen den Lebensräumen bzw. Grünflächen.
- Die Einfriedungshöhe wurde auf 1,20 m begrenzt.

4.2.4 Schutz der heimischen Flora- und Faunazusammensetzung

- Zur Durchgrünung der Bauflächen mit heimischen Arten wurde ein Durchgrünungsfaktor

festgelegt: je angefangene ~~300~~ m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

4.2.5 Ökologische Ausgleichsfläche

Ausgleichspflichtig sind nur Eingriffe, die über die bereits nach dem heute bestehenden Baurecht möglichen Eingriffe hinaus gehen.

Da die Grundflächenzahl im rechtsgültigen Bebauungsplan bereits mit GRZ 0,4 festgesetzt ist und durch die Bebauungsplan-Änderung keine höhere GRZ festgesetzt wird erhöht sich der Grad der Versiegelung nicht. Zusätzlich wurden Verminderungsmaßnahmen wie z.B. die Ausbildung von Bodenbefestigungen mit sickerfähigem Material zur Verringerung der Versiegelungsflächen aufgenommen.

5. Umweltbericht

Da der Änderungsbeschluss für diesen Bebauungsplan am 23.06.2004 gefasst wurde und die Bekanntmachung hierzu am 14.07.2004 erfolgte, wurde das Bebauungsplan-Verfahren vor dem 20.07.2004 eingeleitet.

Nach der Übergangsvorschrift zur BauGB-Novelle 2004 ist somit kein Umweltbericht erforderlich.

Neuburg an der Donau, den 15.09.2005
Stadt Neuburg an der Donau


Dr. Gmehling
Oberbürgermeister



