

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.

"Eichelgartenstraße"
(Stadtteil Heinrichsheim)

Nach dem Flächennutzungsplan ist das Gebiet an der Eichelgarten-, Heinrichsheim- und Schulstraße in Heinrichsheim als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Nachdem hier das dringende Bedürfnis besteht, die künftige Bebauung mit der bereits vorhandenen in Einklang zu bringen und die bauliche Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Die Überplanung dieses Bereiches ist auch wegen der starken Nachfrage nach Einzelbaugrundstücken erforderlich; außerdem liegt ein Antrag eines Grundstückseigentümers vor. Durch die Lage in nicht allzu großer Entfernung vom Industriegebiet Grünau eignet sich dieser Bereich besonders für die Schaffung von neuen Wohnräumen. Insgesamt beinhaltet der Bebauungsplan die Schaffung von 76 neuen Gebäuden mit ca. 110 Wohneinheiten.

Der Bebauungsplanbereich wird mit Ausnahme der Grünflächen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der nördliche Teil an der Heinrichsheimstraße, der bereits überwiegend mit unterschiedlicher Nutzung bebaut ist, wurde 2geschossig als Höchstmaß ausgewiesen.

Zwischen Eichelgartenstraße und verlängerter Wiesenstraße (sowie im Bereich an der Schulstraße zwischen Kindergarten und Friedhof), wo bereits überwiegend 2geschossig gebaut ist, wurden auch die restlichen Bauplätze mit zwingend 2geschossiger Bebauung festgesetzt.

Das übrige Bebauungsplangebiet wurde mit E + D ausgewiesen bis auf einen Bereich westlich des Spielplatzes, der zur Auflockerung des Ortsbildes zwingend 2geschossig festgesetzt ist.

Für den Fall, daß eine gütliche Einigung in dem Bereich zwischen Wiesenstraße und Schulstraße (nördlich der landwirtschaftlich genutzten Fläche) nicht möglich sein sollte, ist hier ein Umlegungsverfahren erforderlich.

Die nicht überbaubaren Flächen südlich der Neubebauung und der vorhandenen Bebauung an der Schulstraße wurden entsprechend dem Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Als weitere Grünflächen befinden sich im Bebauungsplangebiet der Friedhof, der Kinderspielplatz sowie öffentliche Grünflächen an der Einmündung Heinrichsheimstraße in die Eichelgartenstraße und an der Einmündung Eichelgartenstraße in die Schulstraße.

Am Westrand des Bebauungsplangebietes ist als Übergang in die freie Landschaft ein privater Grünstreifen vorgesehen.

Neben dem Spielplatz ist eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, auf der ein Feuerwehrgerätehaus errichtet werden soll.


Innerhalb der Lärmschutzzone II sind die Vorschriften des Fluglärmggesetzes und der Schallschutzverordnung zu beachten.

Die Haupteerschließung erfolgt über die Eichelgarten-, Wiesen-, Heinrichsheim- und Schulstraße sowie durch verschiedene Querverbindungen dieser Straßen. Durch 2,5 m breite Fußwege wurden kurze Verbindungen vom Norden und Westen des Baugebietes zum Kinderspielplatz geschaffen.

Entlang der Westseite des in Nordsüdrichtung verlaufenden Teils der Schulstraße wurde aufgrund der nur 6 m breiten Fahrbahn eine Parkbucht angelegt.

Neuburg a. d. Donau, 1. MRZ. 1983

Stadt Neuburg a. d. Donau


(Lauber)

Oberbürgermeister