

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 3

"Joshofen II"

1) **Allgemeines:**

Die ca. 4 km östlich vom Stadtkern gelegene selbständige Gemeinde wurde am 01.01.1976 von der Stadt Neuburg eingemeindet. Der Stadtteil wurde zum 05.01.1994 von 324 Einwohnern bewohnt.

2) **Aufstellungsbeschuß:**

Der Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan wurde am 31.05.1983 gefaßt. Der Antrag ging auf einheimische Grundstückseigentümer zurück, welche für ihre Kinder in Joshofen Bauland schaffen wollten. Hierdurch soll der Nachfolgenden Generation die Möglichkeit gegeben werden, in ihrem angestammten Stadtteil zu bleiben.

Wegen des landschaftlich sensiblen Bereichs, der Geländeform und der kritischen Ortsrandsituation war die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren konnte nicht zügig durchgeführt werden, da die Abwasserbeseitigung für den Stadtteil insgesamt abgeklärt werden mußte.

3) **Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgenden Bereich:

Ausgehend von der Westgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 35 entlang der Donaustraße nach Osten bis zur Nußschütt unter Einbeziehung der bereits bestehenden Parkbucht bis zur Nordostecke des Flurstücks Nr. 83/2, entlang dessen Nord- und Westgrenzen bis zur Nordgrenze von Fl.Nr. 81/2, von dort nach Westen entlang der Nordgrenze von Fl.Nr. 81/2, 80 und 35 bis zur Nordwestecke von Fl.Nr. 35, von diesem Punkt entlang der West-

grenze von Fl.Nr. 35, bis zum Ausgangspunkt (jeweils Gemarkung Joshofen).

4) Einfügen in die städtebauliche Ordnung:

a) Flächennutzungsplan:

Der Bereich entlang der Donaustraße und der Nußschütt ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Die Fläche im Norden ist als landwirtschaftliche Nutzfläche gekennzeichnet.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Joshofen II" zusätzliche Flächen zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung geschaffen wurden bzw. werden wird auf die Durchführung eines Flächennutzungsplanänderungsverfahrens nach § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG verzichtet. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan entsprechend angepaßt.

b) Bebauungsplanaufstellung:

Die Bebauungsplanaufstellung ist notwendig, um das kleine ergänzende Baugebiet organisch an den alten Dorfkern anzufügen. Insbesondere soll mit dem Bebauungsplan die natürliche Gestaltung der Übergangszone vom Dorf in die freie Landschaft durch Geländemodellierung und Ortsrandeingrünung sichergestellt werden.

5) Natürliche Grundlagen:

a) Geländeform:

Das Bebauungsplangebiet steigt bis in den Bereich der nördlichen Bauzeile (Nord-Süd-Richtung) um ca. 3 % an. Der nördliche Teil befindet sich in einer von West nach Ost verlaufenden Senke.

Die besonderen geologischen Gegebenheiten in diesem Bereich haben in der Vergangenheit dazu geführt, daß nach starken Regenfällen sich das Wasser in der nördlichen Mulde gesammelt hat und im Nordwesten in den Ortsbereich eingedrungen ist. Um dies künftig zu vermeiden und die Grundstücke baulich nutzbar zu machen wurden im nördlichen Bereich Aufschüttungen von ca. 1 m zugelassen.

b) Biotope:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Teilfläche des Biotops Nr. 105 betroffen. Hierbei handelt es sich um den ehemali-

- **Wasser:**

Das Baugebiet ist an die Wasserversorgungsanlage der Stadt Neuburg angeschlossen.

- **Kanal:**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens traten wegen der Entwässerung des Stadtteils Schwierigkeiten auf, da die vorhandene Kläranlage nicht mehr den technischen Vorschriften zur Abwasserbeseitigung entsprach. Diese konnten vorübergehend dadurch ausgeräumt werden, daß die Anlage mit einem provisorischen Tropfkörper nachgerüstet wurde.

Noch Ende dieses Jahres soll der Stadtteil an die Kläranlage der Stadt Neuburg angeschlossen werden. Zu diesem Zweck wird im Herbst mit der Errichtung eines Dückers unter der Donau begonnen.

Der Stadtteil wird im Mischsystem entwässert. Für starke Regenfälle steht auf dem Gelände der Kläranlage ein Regensammelsammelbecken zur Verfügung, aus dem das Wasser bei Bedarf in einen Flutgraben gepumpt werden kann.

Um die Menge des abzuleitenden Wassers gering zu halten wurden in der Satzung entsprechende Bestimmungen gegen eine Oberflächenversiegelung getroffen. Gleichzeitig wurde angeordnet, daß das auf den Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu versickern ist.

Zum Schutz der natürlichen Geländeoberfläche mußte die Kanaltrasse so gelegt werden, daß nur eine Mindestüberdeckung des Kanals möglich ist. Um einen Anschluß der Häuser an den Kanal ohne kosten- und unterhaltungsintensive Hebewerke zu gewährleisten, war in Teilbereichen des Gebiets eine Auffüllung der Baugrundstücke um ca. 1 m notwendig. Diese Maßnahme trägt auch zur Sicherheit der Anlage bei.

b) **Bebauung und Nutzung:**

Die für das Dorfgebiet (WD) getroffenen Festsetzungen bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung entsprechen dem tatsächlichen Bestand. Wegen der in der Nähe vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe wird der übrige Bebauungsplanbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Um eine massive Nutzung zu verhindern, wird das Höchstmaß der Bebauung im allg. Wohngebiet (WA) mit E + D, die Grundflächenzahl mit 0,3 und die Geschoßflächenzahl mit 0,5 festgesetzt.

Die Gestaltungsvorschriften, auch für die Nebengebäude und die Einfriedungen, dienen der besseren Anpassung des Neubaugebietes an den dörflichen Charakter der umgebenden Bebauung.

6) **Altlasten:**

gen Ortsrand des Stadtteils Joshofen. Der hierin befindliche Baum- und Strauchbestand wird durch entsprechende Festsetzung in der Satzung unter Schutz gestellt.

c) **Bauliche Struktur:**

Der Stadtteil Joshofen war in der Vergangenheit von einer dörflichen Struktur mit landwirtschaftlichen Betrieben geprägt. Bedingt durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft sind im westlichen Bereich der Straße "Am Grund" und entlang der Donaustraße Baugebiete mit Einfamilienhäusern entstanden. Von Bauträgern wurden bereits wegen des im Stadtgebiet knappen Baulandes Anfragen zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern gestellt. Zur Erhaltung der dörflichen Eigenart des Stadtteils wurde deshalb die Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück in der Satzung auf zwei begrenzt.

d) **Bevölkerungssituation:**

Die Initiative zur Aufstellung des Bebauungsplanes ging von mehreren jungen Bürgern von Joshofen aus, welche in ihrer angestammten Umgebung bauen und somit den Kontakt zu den im gleichen Ort lebenden Familien nicht verlieren wollten. Um in die gewachsene bäuerliche Struktur nicht einzugreifen und einer Abwanderung der Bevölkerung zu begegnen hat sich die Stadt zur Aufstellung des Bebauungsplanes entschlossen.

5) **Erschließung, Bebauung und Nutzung:**

a) **Erschließung:**

- **Straße:**

Der betroffene Bereich eignet sich besonders für eine Bebauung, da die Haupteerschließung durch die Donaustraße und die Nußschütt bereits vorhanden ist. Die Erschließung des Baugebiets selbst erfolgt von der Donaustraße aus über eine Sackgasse mit anschließendem Wendehammer (Bezeichnung: "Zur Au"). Die Länge der Erschließungsstraße beträgt ca. 130 m. Bei ihrer Herstellung wurde größtmöglicher Wert darauf gelegt, daß Eingriffe in die natürliche Geländeform weitgehend vermieden werden. Durch die Optimierung von Straßen- und Kanalplanung unter Beachtung anerkannter Regeln der Technik (Mindestwerte) konnte erreicht werden, daß die Straße gegenüber der ursprünglichen Planung um ca. 0,5 m tiefer gelegt werden konnte.

Durch Altlasten belastete Bereiche sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

7) Maßnahmen zum Natur- und Landschaftsschutz:

a) Bestehende Situation:

Der ursprüngliche Ortsrand des Stadtteils Joshofen ist im westlichen Bereich von Obstgärten bestimmt. Östlich der Nußschütt schließt sich ein Auwaldgebiet an.

b) Maßnahmen zum Natur- und Landschaftsschutz:

Um die Obstbaumgehölze nördlich der Anwesen an der Donaustraße zu erhalten, wurden diese unter Schutz gestellt.

Im Norden des Baugebietes wird ein ca. 15 m breiter, mit einheimischen Obstbäumen zu bepflanzender Grüngürtel ausgewiesen. Dieser verbindet einerseits das Baugebiet mit dem ebenfalls mit Obstbäumen bewachsenen Steilhang und dient andererseits zur Ortsrandeingrünung.

Die Grünflächen weisen folgende Maße auf:

private Ortsrandeingrünung:	ca. 1510 m ²
öff. Fläche entl. der Erschl. Str.:	ca. 112 m ²
private Obstgärten:	ca. 1300 m ²

Umgerechnet entfällt auf einen Bauplatz somit eine Private Grünfläche von ca. 300 m². Darüberhinaus wurde in die Satzung noch eine Bestimmung aufgenommen, wonach pro 200 m² Grundstücksfläche ein heimischer, hochwüchsiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen ist.

Wegen der unmittelbaren Nähe zum Auwald wurde auf weitere öff. Grünflächen mit Erholungsfunktion verzichtet.

Neuburg a.d. Donau, 10. Jan. 1996
Stadt Neuburg a.d. Donau

Hünig
Hünig
Oberbürgermeister

