

# Begründung

## zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-37.1

### "Bei der Krauthauskapelle"

#### 1) Aufstellungsbeschluß:

Der Stadtrat beschloß (Beschluß Nr. 77/1996 vom 11.06.96) die Änderung des Bebauungsplanes (BP) „Bei der Krauthauskapelle“.

#### 2) Räumlicher Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich ändert sich in folgenden Bereichen:

Nördliche Grenze: Sie verschiebt sich um ca. 7 m nach Norden und umfaßt nun die gesamte Straßenbreite des westlichen Schleifmühlweges (Fl. Nr. 4060/1 und 4059 Tfl.).

Westliche Grenze: Sie verschiebt sich mit der Begradigung der St.-Andreas-Straße nach Osten, schließt diese aber nach wie vor in ihrer ganzen Breite (Fl.Nr. 4048 Tfl.) ein.

Durch die Ausweitung des Geltungsbereichs nach Norden (Gesamtbreite des nun ausgebauten Schleifmühlweges wird miteingeschlossen) überschneidet sich der Bebauungsplan „Bei der Krauthauskapelle“ mit dem Bebauungsplan „St.-Andreas-Straße Ost“. Auf eine Anpassung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „St.-Andreas-Straße Ost“ wird verzichtet, da mit dem Verbindlichwerden dieser Änderung das neu entstandene Recht gilt. Die Überschneidung wird durch einen Hinweis auf dem Bebauungsplan „St.-Andreas-Straße Ost“ vermerkt.

#### 3) Ziele und Zweck der Änderung:

Der Bebauungsplan „Bei der Krauthauskapelle“ wurde im März 1986 rechtsverbindlich. Inzwischen wurden sowohl die St.-Andreas-Straße, als auch der Schleifmühlweg fertig ausgebaut.

Der tatsächliche Ausbauzustand beider Straßen und der tatsächliche Straßenverlauf der St.-Andreas-Straße soll nun in den Bebauungsplan übernommen werden, um eine eindeutige rechtliche Grundlage für die Erschließungsabrechnung zu bekommen.

Der Schleifmühlweg wurde mit einer Verschmälerung der Fahrbahn von 7.50 m auf 7.00 m, des südlichen Anbaus von 2.25 m auf 1.50 m und einer Verbreiterung des nördlichen Anbaus von 2.25 m auf 3.50 m (Herstellung einer besser nutzbaren Radwegtrasse) insgesamt in der gleichen Breite beibehalten. Die St.-Andreas-Straße wurde, statt mit einer Fahrbahnbreite von 7.00 m und einem Anbau von 2.50 m bzw. 2.00 m um 0.50 m verschmälert und hat bei gleicher Fahrbahnbreite nur noch einen 2.50 m bzw. einen 1.50 m breiten Anbau.

Beide Straßen wurden somit in einer ökonomisch und ökologisch verträglichen Weise verändert, die sich für die Anlieger nicht nachteilig auswirkt.

Durch die Begradigung der St.-Andreas-Straße wurden die Baugrenzen auf den Grundstücken Fl.Nm. 4050 und 4049 geringfügig nach Osten verschoben.

Um den Grünstreifen im Bereich der Fl.Nr. 4003 in gerader Fortführung auf die Krauthauskapelle zuführen zu können und um einen sauberen Abschluß der Baugrenze zu erhalten, wurde der Grünstreifen hier abweichend von der Vorlage verbreitert und zusammen mit der Baugrenze bis an die Grundstücksgrenze zwischen Fl.Nr. 4003 und 4002 herangeführt.

Ansonsten wurden die Anlage und Breite der öffentlichen bzw. privaten Grünstreifen sowie der Baugrenzen sinngemäß übernommen.

#### 4) Städtebauliche Ordnung:

Da viele der Festsetzungen im Bebauungsplan „Bei der Krauthauskapelle“ vor allem wegen der zwischenzeitlich erfolgten Änderungen der Baunutzungsverordnung und der Bayerischen Bauordnung mittlerweile nicht mehr aktuell waren, wurde eine Überarbeitung der Plangrundlage und der Satzung vorgenommen.

Vor allem die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung bedurften einer Überholung. Für ein Gewerbegebiet erscheint es sinnvoller außer der Grundflächenzahl (GRZ) und der Dachneigung die Baumassenzahl (BMZ) und eine maximale Firsthöhe -statt der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Anzahl der Vollgeschosse- vorzuschreiben, da es für die Betriebe größere Flexibilität in der Nutzung ihrer Gebäude bedeutet und dennoch eine maximale Höhe und Masse der Gebäude nicht überschritten werden kann.

Die Satzung wurde mit zusätzlichen Festsetzungen über Dächer und Dachaufbauten, Kniestock- und Sockelhöhe, Einfriedungen, Grundwasserschutz, Stellplätze und Vergnügungsstätten ergänzt.

#### 5) Planungsgrundlagen:

Zur Aktualisierung der Plangrundlage wurden die zwischenzeitlich geänderten amtlichen Lagepläne übernommen.

Im bisherigen Bebauungsplan war der 40 m breite (in der Satzung als privat bezeichnete) Grünstreifen nicht eindeutig zugeordnet: Die Plandarstellung bezog auch einen schmalen Bereich des öffentlichen Straßenraums in diese Privatfläche mit ein. Die vorliegende Bebauungsplanänderung kennzeichnet nun diesen Randstreifen als straßenbegleitenden Grünstreifen. Der öffentliche Straßenraum (incl. begleitender Grünstreifen) schließt nun die gesamte Breite der in städtischem Besitz befindlichen Flur-Nr. 3993 ein. Ungünstige Grenzversprünge zum öffentlichen Straßenraum werden gleichzeitig begradigt.

Die Eintragung der bestehenden Erdgashauptleitung wurde schon bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verlangt und wurde mit der Auflage übernommen, im Falle einer Bebauung deren genaue Lage zu überprüfen.

Die Sichtdreiecke wurden nach der EAE 85/95 ausgelegt und mit einer Annäherungssicht von 10 m ausgestattet, um der zunehmenden Bedeutung der St.-Andreas-Straße als Hauptverbindungsstrecke zwischen den Gewerbegebieten um die St.-Andreas-Straße und der Innenstadt Rechnung zu tragen.

#### 6) Grünordnung:

Der Baumbestand wurde überprüft und unter dem Auswahlaspekt der städtischen Baumschutzverordnung wurden die aktualisierten Eintragungen vorgenommen.

Die bestehenden grünordnerischen Aussagen werden durch folgende Inhalte in den textlichen Festsetzungen ergänzt:

- Es sind ausschließlich heimische Gehölze nach der Artenauswahlliste im Anhang der Satzung zulässig.
- Eine bessere Durchgrünung der zu bebauenden Flächen wird festgelegt.
- Es werden Festsetzungen über die Bodenversiegelung und zur Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers getroffen.
- Für die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ist ein Freiflächengestaltungsplan gefordert

Stadt Neuburg a.d. Donau 20. Juni 1997

Hühner  
Oberbürgermeister:

