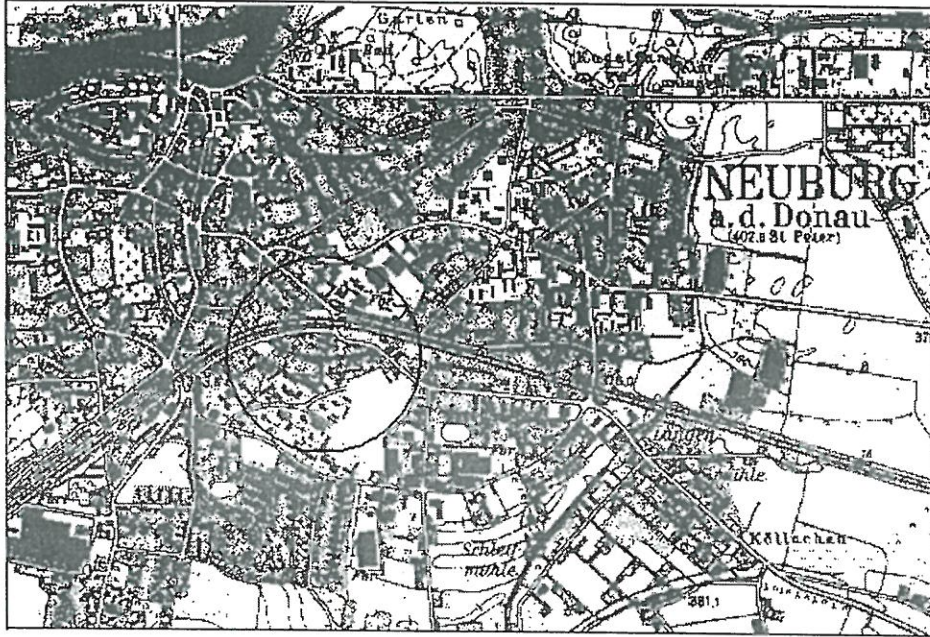


Stadt Neuburg a. d. Donau



Übersichtslageplan

Bebauungsplan

„Mozartweg“

Nr. 1-47

Begründung

Stadtbauamt Neuburg a. d. Donau
Dezember 2001

SG 603: Huis, Dipl.-Geogr.

Inhalt

1.	ANLASS UND INHALT DER PLANUNG	3
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3.	SITUATION	3
4.	ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG	4
5.	BIOTOPSCHUTZ	4
6.	ALTLASTEN	4

1. ANLASS UND INHALT DER PLANUNG

Die Anlieger des Mozartweges haben anlässlich eines Bauantrags eines örtlichen Bauträgers eine Interessensgemeinschaft gegen eine unkontrollierte Nachverdichtung gebildet. Ihren Vorstellungen zufolge sollte die Anzahl der Wohneinheiten von der Grundstücksfläche abhängig gemacht werden (350 m² pro Wohneinheit) und der Stellplatzbedarf über die Festsetzung von 2 Stpl. pro Wohneinheit verbindlich geregelt werden. Insbesondere der -ihrer Meinung nach- hohe Grünanteil der Siedlung sollte erhalten bleiben.

Der Stadtrat beschloss am 21.11.2000 (Beschluss Nr. 173/2000) die Aufstellung eines Bebauungsplanes (BP) für den Bereich Mozartweg. Der Bebauungsplan ist aus den künftigen Darstellungen im FNP entwickelt (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst ein Gebiet von 4,71 ha Grösse.

Die Geltungsbereichsgrenze verläuft im Urzeigersinn wie folgt (Beginn im Westen, Fl.Nr. 1874/22): entlang der südlichen Kante der Beethovenstrasse ab der Mündung Händelweg (Fl.Nr. 1874/79) bis zur Münchener Straße und an deren Südkante weiter (Süd-)Osten bis zum östlichen Ende des Grundstücks Fl.Nr. 1854/1, entlang der südlicher Grenze der Grundstücke Fl.Nrn. 1854/1 und 1855/3, entlang der östlichen und nördlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 1855/4 (ausserhalb des Geltungsbereiches) weiter nach Westen; ab dort entlang der Südgrenze der folgenden Grundstücke Fl.Nrn. (innerhalb des Geltungsbereiches) 1858 => 1859 => 1860/3 => 1860/2 => 1861 => 1802/13 => 1861/3 => 1861/1 => 1863 => 1863/1 => 1865 => 1866 => 1867/2 (Rücksprung nach Nordosten) => 1870/6 => 1870/7 => 1870/8 => 1870/9 => 1870/10 => 1870/11 und wieder zurück zum Ausgangspunkt.

3. SITUATION

Das Planungsgebiet liegt südlich des Bahnliniensbogens (Ingolstadt - Neuoffingen) im Kernstadtbereich. Die Bahntrasse verläuft auf einem Damm. Eine Unterführung verbindet die beiden Tangenten des Planungsgebiets, die Münchener Strasse und die Beethovenstrasse, mit dem nördlichen Kernstadtgebiet.

Im Süden und Südwesten schliesst ein Gebiet mit Geschosswohnungsbau an, das über einen Fußweg (Fl.Nr.n 1802/13, 1874/80) mit dem Mozartweg und der Münchener Straße und damit letztlich mit der Bahnunterführung im Norden und somit der Innenstadt verbunden ist.

Im Südosten schließen gemäß dem Flächennutzungsplan-Entwurf 2000 Freiflächen für eine spätere Wohnnutzung mit Grünzügen an.

Das Baugebiet stammt aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Es besteht fast ausschliesslich aus Wohnbebauung der Nachkriegszeit und einzelner Gebäude oder Anbauten der jüngeren Vergangenheit, die ein relativ inhomogenes Gesamtbild ergeben. Vor allem die Bebauung nördlich des Mozartweges erscheint völlig frei in ihrer Positionierung. Einige Grundstücke sind bezüglich ihrer Erschliessung umständlich zugeordnet. Die ursprüngliche Grundstückstruktur mit ihrer strengen Ausrichtung auf die zentrale Erschliessungsstrasse ist noch in weiten Teilen erkennbar. Im südlichen Bereich hat bereits eine Bebauung in zweiter Reihe begonnen. Im Westen auf dem Grundstück mit den Fl.Nrn. 1870/Tfl. findet sich eine abgeschlossene und zusammenhängende Bebauung mit sechs Doppelhäusern.

Im Nordosten entlang der Münchener Strasse gibt es Mischnutzungen mit gewerblichen Betrieben.

Obwohl mitten in der Stadt gelegen, können im Bereich Mozartweg hohe Grundwasserstände auftreten. Diese reichen bis ca. 1,5 m unter Gelände, in Extremfällen sogar bis 1,0 m. Bei Bauvorhaben sind entsprechende Massnahmen zu treffen. Das Abwassersystem im Gebiet ist für die mögliche Verdichtung aufnahmefähig.

4. ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Ziel der Planung ist es, Rechtssicherheit zu schaffen in Bezug auf Art und Mass der baulichen Nutzung. Eine übermässige und unkontrollierte Verdichtung soll vermieden werden. Ferner wird eine Homogenisierung der Gesamtstruktur angestrebt. Die Durchgrünung des Gebiets soll mit dem Zusatz eines Durchgrünungsfaktors gesichert und -wo noch nicht vorhanden- ergänzt werden.

Dafür wurden letztlich folgende Festsetzungen getroffen:

- ◆ GRZ- und GFZ- Höchstgrenzen:
 - Für das Allgemeine Wohngebiet gilt eine GRZ bis 0,4 und eine GFZ bis 0,5;
 - Für das Mischgebiet eine GRZ bis 0,5 und eine GFZ bis 0,6.
- ◆ Die eingeführten Baugrenzen bilden einzelne Baufelder mit vorgegebenen Firstrichtungen.
- ◆ Durchgrünungsfaktor: Je angefangene 300 m² Grundstücksgröße ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum aus der der Satzung beigefügten Arten-Auswahlliste zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Diese Durchgrünung des Grundstücks ist im Rahmen jeder Baugenehmigung bzw. Freistellung zu prüfen. Dabei ist auch der gesamte vorhandene Baumbestand des jeweiligen Baugrundstücks zu berücksichtigen. Offensichtlich in der Vitalität stark geminderte Bäume werden nicht angerechnet. Pflanzungen müssen spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode (Frühling, Herbst) durchgeführt werden.“

5. BIOTOPSCHUTZ

Im Bebauungsplangebiet befindet sich kein kartiertes Biotop.

6. ALTLASTEN

Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Neuburg an der Donau, den 15.05.2002
Stadt Neuburg an der Donau




Dr. Gmehling
Oberbürgermeister