

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan Rohrenfelder Straße

#### Begrenzung:

- Grünauer Straße von der Abzweigung der Rohrenfelder Straße bis zum Karl-Reisach-Platz / von dort über die Rohrenfelder Straße, Gustav-Philipp-Straße bis zur Gartenzeile / die Gartenzeile nach Norden bis zum Kirchenweg / den Kirchenweg ca. 160 m nach Westen und dann nach Norden bis zur Südostecke des Flurstücks 2006 / weiter entlang der Südgrenze des Flurstücks 2006 bis zur Unteren Schanze / die Untere Schanze nach Norden und Westen bis zur Westgrenze des Flurstücks 2010/6 / von dort entlang der Westgrenze des Flurstücks 2010/6 bis zur Grünauer Straße -

#### I.

Der Stadtrat hat am 9.12.1963 beschlossen, für das Gebiet zwischen der Grünauer Straße und der Gustav-Philipp-Straße einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bauleitplan soll für die Zukunft eine geordnete Bebauung des Planbereichs sicherstellen und zu einer besseren Erschließung verhelfen.

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung ist eine Querverbindung von der Gustav-Philipp-Straße zur Rohrenfelder Straße geplant. Außerdem soll der Kirchenweg in einer Breite von 8 m ausgebaut werden, so daß auch die rückwärtigen Teile der Grundstücke, die an den Kirchenweg stoßen, bebaut werden können. Von der Gustav-Philipp-Straße zur Grünauer Straße ist in Höhe der Max-Peschel-Straße ein Fußweg vorgesehen. Dieser Weg soll den Schulkindern vom Gereute und aus dem

Ostend, die die Parkschule besuchen, den Umweg über den Karl-Reisach-Platz ersparen. Außerdem schafft der Weg für die Bewohner des Bebauungsplanbereiches eine schnelle Verbindung zu den Kirchen im Ostend.

Die Ausweisung von Dorfgebieten an der Grünauer Straße, der Rohrenfelder Straße und der Gustav-Philipp-Straße war erforderlich, weil diese Bereiche mit landwirtschaftlichen Betrieben durchsetzt sind. Um eine umfangreiche bauliche Ausnutzung der landwirtschaftlichen Grundstücke sicherzustellen, wurde in den Dorfgebieten eine Bebauungstiefe bis zu 40 m festgelegt.

Für das Flurstück 2030/7 wurde ausnahmsweise eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt, da es an der Gabelung Rohrenfelder Straße / Gustav-Philipp-Straße an städtebaulich exponierter Stelle liegt. Auf dem Grundstück müßte aus rein planerischen Gesichtspunkten ein Baukörper errichtet werden, der quer zur übrigen Bebauung liegt und somit den Eindruck eines Riegels erweckt.

Um die planerischen Absichten noch zu unterstreichen, wurde für das Flurstück 2030/7 eine verhältnismäßig große überbaubare Fläche ausgewiesen, die vollkommen überbaut werden sollte. Allerdings können dann die nach Art. 6 Abs. 3 und 4 der Bayerischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Die Verkürzung der Abstandsflächen begegnet jedoch keinen Bedenken, da zwischen den gegenüberliegenden Gebäudefronten an der Gustav-Philipp-Straße noch ein Abstand von 15,5 m besteht. Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung und Belüftung bleiben also gewährleistet.

Vom Flurstück 4938/7 bis zum Grundstück Fl.Nr. 4937/3 sind die überbaubaren Flächen generell um eine Gebäudetiefe zurückgesetzt worden. Auf diese Weise soll eine wünschenswerte Auflockerung des Straßenbildes erreicht werden.

Die bauliche Ausnutzbarkeit der einzelnen Grundstücke geht unmittelbar aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes hervor.

II.

Die Kosten, die der Stadt durch die Ausführung dieses Bebauungsplanes entstehen, belaufen sich auf schätzungsweise 998.000.-- DM.

Neuburg a.d.Donau, den 17.5.1967  
Stadtrat Neuburg a.d.Donau



( Lauber )

Oberbürgermeister