

## B E G R Ü N D U N G

für die Änderung des rechtsver-  
bindlichen Bebauungsplanes Windischeschen-  
bach-"Poppenäcker", Teilgebiet VII  
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Der Bebauungsplan Windischeschenbach-"Poppenäcker" ist seit dem 21.11.1979 rechtsverbindlich, letzte rechtsverbindliche Änderung zum 22.8.1990, und gilt als Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise nach § 4 der BauNVO.

Anlaß, die Bauleitplanung für dieses Baugebiet erneut zu ändern, ist

- 1) ein Bauantrag über die Errichtung eines Sechsfamilienwohnhauses auf den Parzellen Nrn. 64 und 65,
- 2) die Absicht der Süddeutschen Wohnungs-Bauträger GmbH, Augsburg (süwobau) auf den Parzellen Nrn. 22 und 23 insgesamt 7 kleinere E+1+D-Einfamilienwohnhäuser in Holztafel-Bauweise zu errichten.

Die genannten Parzellen, aber auch die benachbarten Parzellen Nrn. 63 und 66, hatten bisher die Festsetzung E+1-Einzelhausbebauung, die mit dieser Änderung durch die Bebauungsform E+1+D ersetzt werden. Bedingt durch die größere überbaubare Grundstücksfläche für das Mehrfamilienwohnhaus, muß auf eine Bauparzelle (Nr. 66) verzichtet werden, die beiden neugebildeten benachbarten Parzellen Nr. 63 und Nr. 65 sind nun ebenfalls für die Bauweise E+1+D ausgewiesen. Das gegenüberliegende Grundstück trägt jetzt die Bezeichnung Parzelle Nr. 23 mit den Unterparzellierungen a, b, c, d, e, f und g.

Die Änderungen gehen konform mit den aktuellen Forderungen von Bund und Ländern, ganz gezielt den Wohnraummangel entgegenzutreten. Das Vorhaben der süwobau-GmbH, Augsburg, ist speziell für junge Familien zugeschnitten, denen sich hier die Möglichkeit bietet, mittels Eigenleistung und Gruppenselbsthilfe, preisgünstig selbst Wohnungseigentum zu schaffen. Da im Stadtbereich nach wie vor große Wohnraumnachfrage herrscht, kann mit dieser Bebauungsplanänderung, die u.a. die planungsrechtliche Zulässigkeit für weitere drei Mehrfamilienwohnhäuser schafft, wirkungsvoll Abhilfe bzw. Entspannung herbeigeführt werden. Unter diesen Gesichtspunkten kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB i.V. mit § 2 WoBauErlG durchgeführt werden.

Die straßenmäßige Erschließung für den Änderungsbereich ist durch das bereits vorhandene bzw. noch herzustellende Erschließungsstraßennetz gesichert; gegenüber der letzten Änderung (rechtsverbindlich zum 22.8.1990) ergibt sich die für die St.-Emmeram-Straße und für die Hubertusstraße eine

etwas andere Linienführung. Hinsichtlich Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung kann auf das bereits vorliegende Planungskonzept zurückgegriffen werden.

Windischeschenbach, im März 1991  
STADT WINDISCHESCHENBACH



Döllinger  
1. Bürgermeister

Ergänzung der Begründung, im Hinblick auf die Überschreitung der zulässigen Gesamtnutzfläche beim Grenzbaurecht:

Für die Ermittlung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze bzw. Garagen ist die sogen. Stellplatzverordnung maßgebend, die für den Mehrfamilienwohnbau eine(n) Stellplatz bzw. Garage je Wohneinheit fordert.

Die Parzellen Nrn. 63 - 65 weisen zusammen eine Grundstücksfläche von über 0,3 ha auf, so daß ohne weiteres 30 Wohneinheiten und mehr zu erwarten sind. Damit die Stellplätze bzw. Garagen auf dem Baugrundstück errichtet werden können, mußten (als unter Wert) die Flächen im Ausmaß von ca. 18 x 6 m festgesetzt werden; anderweitige Standorte für diese Garagengrenzbauung scheiden aus.

Windischeschenbach, im Juni 1991  
STADT WINDISCHESCHENBACH



Döllinger  
1. Bürgermeister

REGELBEISPIEL ( für Parzellen 63, 64 und 65 )

# E + 1 + D

## WOHNGEBÄUDE :

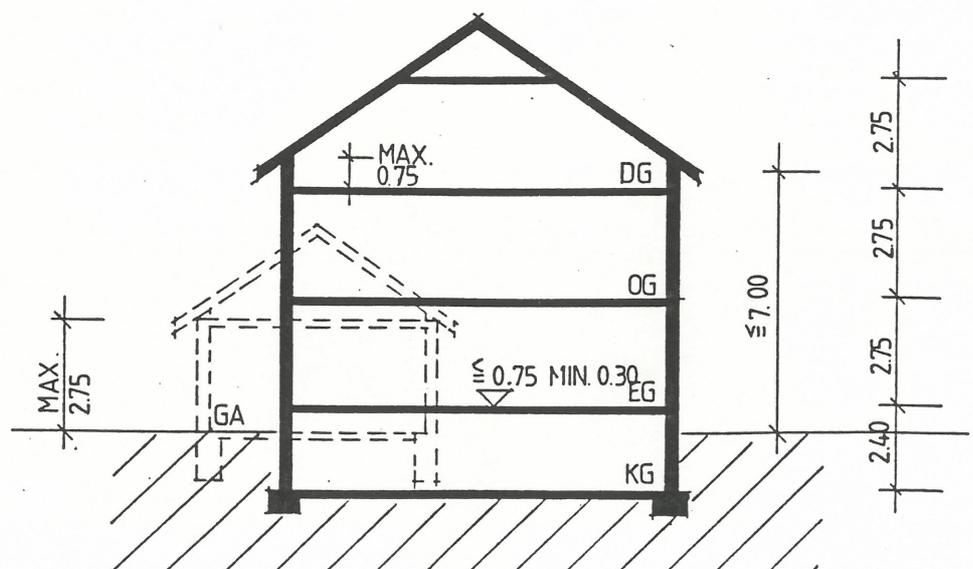
- Dachneigung: 35 Grad  
Dachneigung: Dachziegel oder Kunstschieferschablonen  
(rot bis dunkelgrau)  
Dachgauben: zulässig  
Dachüberstand: Am Ortgang max. 30 cm  
An der Traufe max. 50 cm (einschl. Dachrinne)

## G A R A G E :

- Dachneigung: 0 bis 10 Grad  
Dachdeckung: Wellasbestplatten (rot bis dunkelgrau)  
oder Pappeindeckung

oder

- Dachneigung: 35 Grad  
Dachdeckung: wie Hauptdach



Dachneigung : 30 Grad

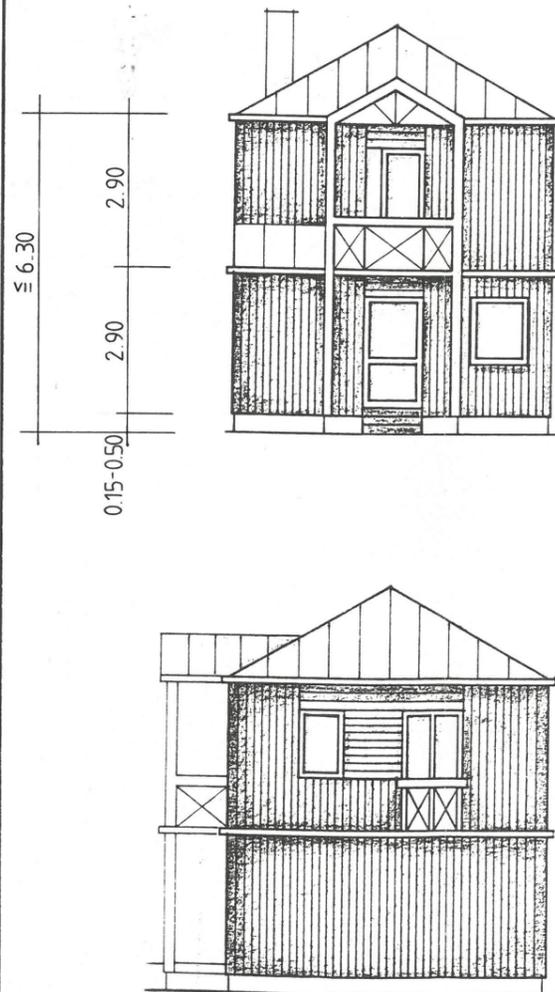
Dachdeckung :  
 Dachziegel oder  
 Bitumenschindel (rot)  
 Schieferschablonen (du.-grau)

Dachform :  
 Zelt-, Sattel- oder  
 Pultdach

Dachüberstand :  
 Ortgang max. 20 cm  
 Traufe max. 50 cm

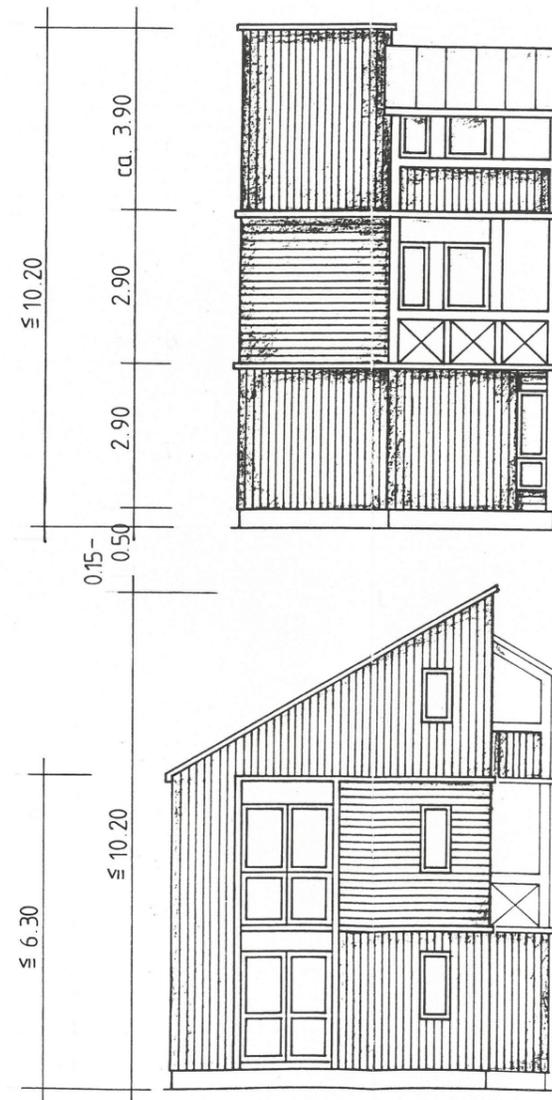
E + 1

HAUS - Typ A



E + 1 + D

HAUS - Typ B



E + 1 + D

HAUS - Typ C

