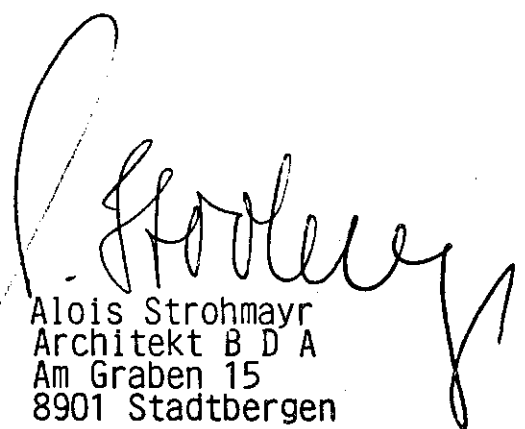


...1. Fertigung von 7

Bebauungsplan Nr. 14  
für das Gebiet: Gewerbe - Nordost  
Markt Fischach  
Landkreis Augsburg

hier: Begründung

8901 Stadtbergen, den 30. Juli 1986  
Ma/hö  
geändert, den 21. Okt. 1986  
geändert, den 15. Sept. 1987  
geändert, den 24. Nov. 1987

  
Alois Strohmayer  
Architekt B D A  
Am Graben 15  
8901 Stadtbergen

## 1. ENTWICKLUNG UND VERANLASSUNG

Der Marktgemeinderat von Fischach hat am 14. Januar 1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im M 1:1000 (des Architekten BDA, Alois Strohmayer, Am Graben 15, 8901 Stadtbergen) vom 30. Juli 1976 (in der Fassung vom .....) den textlichen Festsetzungen, sowie dieser Begründung wurde vom Gemeinderat befürwortet und gleichzeitig beschlossen, daß die Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG am Verfahren zu beteiligen sind.

Die Bürger werden in Form eines Darlegungstermines an der Bauleitplanung beteiligt.

- 1.1 Mit vorliegendem Plan wird die bereits seit Jahren erfolgte Gewerbeansiedlung, geordnet und zugleich Erweiterungsflächen geschaffen. Die Erweiterung war auch unter dem Gesichtspunkt - Erweiterungsmöglichkeit für Ortsansässige Betriebe und Ansiedlung von Betrieben aus dem Ortskern erforderlich.
- 1.2 Der Markt Fischach gehört Gebietsstrukturell zum ländlichen Raum der Region 9. Bei der Bestimmung der zentralen Orte der untersten Stufe (Kleinzentrum) ist die Einheitsgemeinde Fischach mit Wirkung vom 1.1.1981 zum bevorzugt auszubauenden Kleinzentrum eingestuft worden.
- 1.3 Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist wirksam; genehmigt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 2. Dezember 1982 Nr. 420-40-797/82. Die östliche Erweiterungsfläche ist im Flächennutzungsplan als "Flächen für die Landwirtschaft" ausgewiesen. Da es sich um eine Abrundung handelt und durch den Bau der Haupterschließung von Norden wird die Erweiterung als "entwickelt" angesehen.

## 2. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN

Das Baugebiet für Gewerbe und Industrie wird von folgenden äußeren Faktoren geprägt;

- die Ortsrandlage
- die verkehrlichen Anbindungen
- die vorhandene Umgebung einschließlich der bestehenden Betriebe
- der Abstand zur schützenswerten Wohnbebauung.
- die landschaftliche Lage.

Diese Bindungen und Vorgaben bestimmen die Art und das Maß der Nutzung mit.

## 2.1

### Erschließung

Das Gebiet liegt am Nordostrand von Fischach, etwa 500 m südlich der Staatsstraße 2026.

Es ist beabsichtigt für das Gewerbegebiet eine eigene Zufahrt zu schaffen, von der St 2026 aus. Um den Gewerbeverkehr schon vor dem Ort abzufangen und ohne Belästigung von Wohngebieten zu führen.

Dadurch kann nach Abschluß der Baumaßnahme das Gebiet im jetzigen Zufahrtsbereich der Scheppacherstraße erheblich entlastet werden.

Die weitere Erschließung erfolgt über die bestehende Industrie-  
straße und Werner-von-Siemens-Straße.

Bei Bedarf (abhängig von den Betriebs- und Grundstücksgrößen) können durch Ring- bzw. Sackstraßen noch kleinere Erschließungseinheiten geschaffen werden.

Die Kreuzung-Einmündung in die Staatsstraße 2026 wurde als Knotenpunkt gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) als Knotenpunkttyp II ausgebildet. Verbindlich ist für sämtliche Straßenbaumaßnahmen die zu erstellenden Ausführungspläne; Grundlage bleibt der Bebauungsplan.

Im Baugebiet wurden Sichtdreiecke festgesetzt, obwohl keine beengten Sichtverhältnisse bestehen. Dadurch wird eine ausreichende Verkehrssicherheit gewährleistet.

## 2.2

### Bauweise

Die zulässigen Geschoßhöhen

- für gewerbliche Gebäude } max III Vollgeschoße
- für Verwaltungsgebäude }

in Verbindung mit den festgesetzten max. Traufhöhen

- für gewerbliche Gebäude max. 10,00 m
- für Verwaltungsgebäude max. 10.00 m

sollen den Bedürfnissen für gewerbliche Bauten Rechnung tragen.

Es wurden mehrere Dachformen zugelassen, um eine variable Betriebsstruktur in Abhängigkeit zur Bauform zu ermöglichen.

Für den Bereich des Wohn- und Mischgebietes wurde das Satteldach mit einer Dachneigung von 38° - 42° festgesetzt.

Vor allem bei großflächigen Gewerbebauten muß auf eine gegliederte Fassadengestaltung besonderer Wert gelegt werden.

Auf die Festsetzung von Dachvorsprüngen und Kniestöcken konnte verzichtet werden, da insbesondere bei gewerblichen Bauten eine Regelung nicht möglich und sinnvoll ist.

### 3. ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR

Das Gebiet liegt im Nordosten, im Anschluß an den Ortsbereich am Waldrand.

3.1 Die Haupterschließung erfolgt jetzt über die Scheppacherstraße - Industriestraße und Werner-von-Siemens-Straße. Nach Abschluß der Baumaßnahmen erfolgt die Haupterschließung durch einen direkten, eigenen Zubringer von der Staatsstraße aus.

3.2 Das Baugebiet ist im Kanalisationsprojekt enthalten. Der Anschluß bzw. die Erweiterung der Kanäle in der Industriestraße und Werner-von-Siemens-Straße ist möglich.

Gemäß Kanalisationsprojekt ist das Gebiet im Mischsystem zu entwässern.

Wegen der zeitweisen Überlastung der Kläranlage Fischach dürfen im Baugebiet erst dann abwasserintensive Betriebe angesiedelt werden, wenn die Kläranlage wie vorgesehen erweitert ist. Dies ist bei der Ansiedlungspolitik zu beachten.

Wir weisen noch darauf hin, daß eine, über das im Kanalisationsentwurf angenommene Maß der Versiegelung des Einzugsgebietes hinausgehende Befestigung (Abflußbeiwert  $\psi = 0,30$ ) zu verstärktem Niederschlagswasserabfluß führt. Dies ist nicht erwünscht. Der Anteil der zu befestigenden Flächen ist also so gering wie möglich zu halten. Die Befestigungsarten sind versickerungsfreundlich zu wählen, wo immer das möglich ist.

- 3.3 Die Wasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen. Es kann davon ausgegangen werden, daß die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung in ausreichendem Umfang sichergestellt ist.
- 3.4 Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Da der Bebauungsplan oberirdische Leitungen zur Elektrizitätsversorgung verbietet, erfolgt diese durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß im Baugebiet Kabelverteilerschrank (1,0 x 0,35 m x 1,20 m) erforderlich werden. Die genauen Standorte können jedoch erst bei der Netzplanung festgelegt werden. Diese Verteilerschrank werden so in die Baugrundstücke montiert, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.

4. BAULANDFLÄCHEN

4.1 Größe des Geltungsbereiches = 10,338 ha = 100 %

4.2 Nettobauland

a) Allgemeines Wohngebiet	2.760 m <sup>2</sup>	
b) Gemischte Bauflächen	1.160 m <sup>2</sup>	
c) Gewerbe mit reduzierten Emissionen	31.075 m <sup>2</sup>	
d) Gewerbe	33.850 m <sup>2</sup>	
e) Industrie	10.988 m <sup>2</sup>	
	<u>7.993 ha</u>	= 77,22 %

=====

4.3 Verkehrsflächen

a) Zufahrtsstraße mit Kreuzung	6.930 m <sup>2</sup>	
b) Innere Erschließung	16.617 m <sup>2</sup>	= 22,78 %

5. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

5.1 Für die Erschließung sind folgende Anlagen und Maßnahmen notwendig. Diese Anlagen werden voraussichtlich folgende Kosten verursachen.

a) ca. 11500 m <sup>2</sup> Grunderwerb - diese erforderlichen Flächen sind teilweise vorhanden.		
b) ca. 315 lfdm Straße mit 7,0 m	á DM 560,-- = DM	176.400,--
c) ca. 525 lfdm Straße mit 6,0 m	á DM 520,-- = DM	273.000,--
d) ca. 390 lfdm landw.Wege mit 5,0 m	á DM 250,-- = DM	97.500,--
e) ca. 45 lfdm landw.Wege mit 4,0 m	á DM 170,-- = DM	7.650,--
f) ca. 860 lfdm Gehweg mit 1,5 m	á DM 140,-- = DM	120.400,--
g) ca. 470 lfdm Schrammbord mit 0,5 m	á DM 70,-- = DM	32.900,--
h) ca. 90 lfdm Parkbuchten mit 2,0 m	á DM 190,-- = DM	17.100,--
i) ca. 760 lfdm Verkehrsgrün m. 3,0 m	á DM 50,-- = DM	38.000,--
j) ca. 200 lfdm Verkehrsgrün m. 2,5 m	á DM 35,-- = DM	7.000,--
k) ca. 460 lfdm Bankette mit 1,5 m	á DM 28,-- = DM	12.880,--
l) ca. 430 m <sup>2</sup> Grünflächen	á DM 15,-- = DM	6.450,--
m) ca. 950 lfdm Wasserleitung mit Schieber u. Hydranten	á DM 470,-- = DM	446.500,--
n) ca. 10 Brennstellen	á DM 4500,-- = DM	45.000,--
		<u>DM 1.280.780,--</u>
o) ca. 850 lfdm Kanal	á DM 900,-- = DM	765.000,--
		<u>DM 2.045.780,--</u>
p) Zubringer mit Kreuzungsbauwerk		DM 450.000,--
		<u>DM 2.495.780,--</u>
		=====

Für die Verteilung des Aufwandes im Sinne des § 127 BBauG gelten die Ortssatzungen.

5.2 Vorgesehene Finanzierung

Ein Teilbereich - die Werner-von-Siemens-Straße und die Industriestraße sind bereits ausgebaut. Für den restlichen Ausbau werden in den Haushaltsjahren 1987 - 1989 Finanzmittel eingeplant.

## 6. IMMISSIONSSITUATION

### a) Verkehrslärm

Die Belästigungen die aus dem Gewerbeverkehr auf die angrenzende, schützenswerte Wohnbebauung einwirken, betreffen vor allem die Anlieger der Scheppacherstraße. Um hier Abhilfe zu schaffen und zugleich ein attraktiveres Flächenangebot für künftige Gewerbebetriebe zu erhalten, ist die nördliche Zubringerstraße geplant worden. Diese getrennte Zufahrt ermöglicht auch die Ansiedlung von Betrieben mit erhöhtem Verkehrsaufkommen (Busbetriebe usw.).

### b) Gewerbe

Das bestehende Gewerbegebiet, daß im Anschluß an die schützenswerten Wohnbereiche angrenzt, erfüllt von den diesen Betrieben zuzuordnenden Emissionen die Voraussetzung, für ein Gebiet mit reduzierten Emissionen (60/45). Diese Voraussetzungen gewährleisten das Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen.

Das östlich angrenzende Gebiet ist als ein normales Gewerbegebiet ohne Einschränkungen zulässig, d.h. die zulässigen Richtwerte von 65/50 dB (A) gelten für das ges. Gebiet. Einzelne Betriebe können diesen Rahmen nicht voll ausschöpfen.

Das weiter angrenzende Gebiet wurde als Industriegebiet festgesetzt; jedoch mit reduzierten Nachtwerten.

### c) Bebauung

Durch die bestehenden Lärmeinwirkungen aus Verkehrslärm und Betriebslärm können besonders bei den ausnahmesweise zugelassenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter erhebliche Belästigungen auftreten.

### d) Schutzmaßnahmen

Weitere Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Falls in Einzelfällen in belärmten Bereichen - in welchen eine Überschreitung der Planrichtpegel abzusehen sind - auf die Errichtung schützenswerter Räume (Wohnung ggf. auch Bürogebäude) nicht verzichtet werden kann, so sollte hier ausreichender baulicher Schallschutz Berücksichtigung finden. Die Orientierung bzw. Errichtung und Schallisolierung der betreffenden Räume sollte so erfolgen, daß die in der VDI-Richtlinie 2719 (Tafel 5) genannten Anhaltswerte für Innengeräuschpegel verschiedener Raumarten eingehalten werden. (Auf Art. 17 - Bay BO ist in diesem Zusammenhang hinzuweisen).

### e) Landwirtschaft

Infolge Bearbeitung der an den Planungsbereich anschließenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu zeitweiligen Lärm- und Geruchsbelästigungen kommen.

7. BELANGE DES NATURSCHUTZES UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Grüngestaltung

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände am nordöstlichen Ortsrand von Fischach steigt von Norden nach Süden leicht an und erhält durch die Waldflächen im Süden eine optische Begrenzung. Wegen des Geländeanstieges besitzt das Gebiet Fernwirkung in nördlicher und nordöstlicher Richtung.

Das Gebiet ist derzeit mit Gewerbe- und Wohngebäuden bereits teilweise bebaut. Es handelt sich durchweg um Gebäude mit Höhen um ca. 8 m. Die Räumlichkeiten für die Verwaltung sind jeweils in die Hallenbauten integriert und max. zwei Geschöße hoch. Der Gebäudebestand ist derzeit weder durch Gehölzpflanzungen noch durch die Topographie in die Landschaft eingebunden, so daß das Gebiet bereits im derzeitigen Zustand eine starke Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellt.

Im Bebauungsplan wurde daher grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die eine Einbindung des Gebietes gewährleisten. Der Bebauungsplan legt nur die Mindestanforderungen fest. Mit den Eingabeplänen ist ein Außenanlageplan erforderlich, der die Freiflächengestaltung und Pflanzungen aufzeigt.

- 7.1 Sämtliche im Bebauungsplan als zu pflanzen festgesetzte Gehölze müssen ausschließlich der bodenständigen Vegetation entstammen.

Folgende Gehölze kommen in Frage:

a) Bäume:

Rotbuche  
Stieleiche  
Bergahorn  
Esche  
Salweide  
Eberesche


b) Sträucher:

Weißdorn  
Hasel  
Heckenkirsche  
Pfaffenhütchen  
Gemeiner Hartriegel  
Heckenrose (Rosa camina)  
Schlehe  
Faulbaum

8. VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

- 8.1 Es ist beabsichtigt und vorgesehen, die Planung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes schrittweise bzw. nach Bedarf zu verwirklichen.

Markt Fischach, den **16. Dez. 1987** .....

  
.....  
1. Bürgermeister

