

B E B A U U N G S P L A N N R . 2 0  
mit G R Ü N O R D N U N G S P L A N

Baugebiet: Nördlich der Neufnachstraße  
Markt Fischach


hier: B E G R Ü N D U N G

Stadtbergen, den 28. November 1989  
Ma/Ra/89-167-B

geändert, den 24. Juli 1990  
geändert, den 30. August 1990  
geändert, den 11. Dezember 1990  
geändert, den 12. März 1991

Architekt:  
Alois Strohmayer  
Architekt BDA  
Am Graben 15  
8901 Stadtbergen

Landschaftsarchitekt:  
Rainer Mauer  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Georg-Odemer-Str. 15  
8902 Neusäß

  
.....

  
.....

## 1. Entwicklung und Veranlassung

Der Marktgemeinderat von Fischach hat in der Sitzung am 28.11.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Dem Aufstellungsbeschluß ging ein Antrag der Fa. Hauser, Weinkellerei voraus, die an den Markt Fischach den Antrag auf Ausweisung von dringend benötigten Erweiterungsflächen stellte. Die Fa. Hauser hat im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mehrere Grundstücke, die jedoch über das ganze Gebiet verstreut sind. Der Antrag der Firma beinhaltet daher auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit entsprechender Flächenumlegung, um die Erweiterungsflächen zu erhalten.

Die Marktverwaltung hat nun im Vorfeld mit den restlichen Grundbesitzern die mögliche Entwicklung und den Bedarf abgestimmt. Hier wurde nun von den anderen Grundbesitzern, wie schon vereinzelt seit Jahren, der dringende Wunsch nach Aufplanung dargelegt, um fehlendes Bauland zu schaffen.

Außerdem besteht im Bereich des Marktes Fischach ein dringender Bedarf an Wohnbauflächen. Der Markt Fischach hat durch die Einbringung von Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sowie im Rahmen der Flächenumlegung die Möglichkeit, selbst Baugrundstücke zu erhalten. Die Nachfrage von einheimischen Bauwilligen kann durch die Ausweisung dieses Wohngebietes weitgehend befriedigt werden.

- 1.1 Die Grundbesitzer wurden im Vorfeld und in mehreren Besprechungen und Informationsveranstaltungen an der Planaufstellung und Gestaltung beteiligt.
- 1.2 Der Bebauungsplanentwurf mit Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung im M 1 : 1000 des Architekten A. Strohmayer und des Landschaftsarchitekten R. Mauer vom 28.11.1989, geändert am 24. Juli 1990, dem Satzungstext sowie dieser Begründung, wurde vom Marktrat gebilligt und zugleich festgelegt, daß die Träger öff. Belange gem. § 4 BauGB am Verfahren zu beteiligen sind.
- 1.3 Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wurde von der Regierung von Schwaben am 02. Dez. 1982 Nr. 420-40-797/82 genehmigt und ist in der Fassung der 2. Änderung - genehmigt am 05.04.1990 Nr. 420-4621/194.5 - rechtskräftig.
- 1.4 Abweichungen von den Nutzungen lt. Flächennutzungsplan (siehe Flächennutzungsplan-Ausschnitt im M 1 : 5000). Im Flächennutzungsplan wurde zwischen dem Gewerbegebiet im Süden und dem Wohngebiet im Norden - gemischte Bauflächen in einer Tiefe von ca. 60 m als Pufferbereich festgesetzt. Ebenso wurde im nordwestlichen Bereich im Flächennutzungsplan bestehende Gartengrundstücke als öffentliche Grünfläche - Park - ausgewiesen. Im Verlauf der Planaufstellung und unter Abwägung der unterschiedlichsten Belange sowie vorgegebener Zwangspunkte hinsichtlich Grundbesitz wurden die vom Flächennutzungsplan abweichende Festsetzungen getroffen:

Für die Ausweisung eines Mischgebietes fehlt der Bedarf. Es wäre auch städtebaulich nicht richtig, hier, abseits vom Hauptort weitere Geschäftshäuser zu errichten, die dann tatsächlich doch nur Wohnhäuser werden. Der Schutz der Wohnbebauung vor dem Gewerbe - der lt. Flächennutzungsplan durch das Mischgebiet erbracht werden sollte, wird nun durch andere Immissionsschutzaufgaben geschaffen. (Gewerbebauten im Hang, Böschungen - Nutzungsaufgaben s. Satzung). Auf die Ausweisung der öff. Grünfläche - Park - wurde verzichtet, da die bestehenden Wochenendgrundstücke nicht zu erwerben sind, und ein Parkgrundstück hier aus politischen und wirtschaftlichen Gründen nicht durchsetzbar ist.

Der Marktgemeinderat hat aufgrund der vorgebrachten Bedenken zur Ausweisung dieser Fläche die Angelegenheit nochmals abgewogen und folgendermaßen beurteilt:

In der Nordwestecke des Kälberberges sind z.Z. einige Wochenendgrundstücke mit Einfriedungshecken. Dieser Bereich ist also der Natur bereits entzogen. Um hier die bestehende Situation zu ordnen und den auf das Gebiet nun einwirkenden Baudruck, der sonst nur zu Schwarzbauten führen würde, in geordnete Bahnen zu lenken, wurde das Gebiet in den Geltungsbereich mit einbezogen. Zusätzlich ist festzustellen, daß der Planungsgedanke des Flächennutzungsplanes, hier eine Grün-/Parkfläche zu schaffen durch den kleinteiligen Privatbesitz nicht mehr möglich ist.

Weiterhin wird z.Zt. der Schaffung von Wohnraum der Vorrang eingeräumt. Es wurde einer teilweisen Aufplanung und somit geordneten Verhältnissen und zusätzlichem Wohnraum der Vorrang gegeben.

Die Bauleitplanung hat in Verbindung mit dem Grünordnungsplan die landschaftlichen Gegebenheiten ausreichend gewürdigt und Grün - Freiräume geschaffen.

Aus den aufgezeigten Gründen wird der Plan als entwickelt angesehen.

## 2. Städtebauliche Zielvorstellungen

### 2.1 Das Baugebiet wird von folgenden Kriterien beeinflusst:

- die teilweise Ortsrandlage
- die bestehende umgebende Bebauung
- die landschaftlich reizvolle Lage
- der westlich angrenzende Wald
- die tangierende Staatsstraße
- die bestehende Weinkellerei mit den erforderlichen Erweiterungsflächen

Im südlichen Bereich soll die am jetzigen Ortsrand stehende Weinkellerei erweitert und der produzierende Bereich in den Neubau umgesetzt werden.

Im nördlichen Bereich war eine städtebauliche Verbindung mit der bestehenden Bebauung am Kälberberg nicht möglich, da ein durchgehendes Grundstück weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird.

Die Planung berücksichtigt diesen Umstand und hat für die spätere Verbindung "Lücken" freigehalten.

Ein weiterer wichtiger Planungsgesichtspunkt war, daß eine für Notfälle benutzbare Verbindung zum Kälberberg als Umgehungsrouten geschaffen wird.

Diese Gesichtspunkte führten zu einer geschwungenen, in etwa mittig verlaufenden Hauptachse, von der aus die weitere Erschließung durch Wohnwege bzw. Sackgassen erfolgt.

Es ist vorgesehen, sämtliche Straßen und Wege besonders zu gestalten.

Die Bebauung wurde entlang der Wege bzw. der Wendeplätze gruppiert.

Ebenfalls war es ein städtebauliches Ziel, den Waldrand, vor allem die bestehende Gehölzgruppe im Norden als markanten Punkt weiter zu festigen und über ansprechende, großzügig gestaltete Fußwegachsen mit den weiteren öffentlichen Plätzen wie Kinderspielplatz und Grünfläche mit Telefon zu verbinden.

Gleichzeitig wird vorgesehen, daß im Zusammenhang mit der bestehenden öffentlichen Nutzung des nördlichen Waldrandes, Trimpfad, Wanderwege usw. eine Sammelstelle für Altglas geschaffen wird sowie eine öffentliche WC-Anlage für die Naherholungssuchenden.

## 2.2 Erschließung

Mit dem gewählten Erschließungssystem wurde ein gehobenes, in sich abgeschlossenes Wohngebiet geschaffen, das durch die variable Gestaltung der einzelnen Wege jeweils die Eigenständigkeit jedes Wohnbereiches schon optisch sichert.

Mit den Festsetzungen, den vorgeschlagenen Gestaltungselementen, soll erreicht werden, daß die Verkehrsflächen das Wohnumfeld ergänzen, und sich als Spiel- und Begegnungsflächen anbieten.

In etwa der nördlichen Hälfte wurde eine zusätzliche "Grüne Lunge" geschaffen, die den Fußgängerbereich, getrennt von den Verkehrswegen, aufnimmt.

Für die spätere Weiterentwicklung nach Osten (Verbindung zum Altort) sind die Anschlußmöglichkeiten vorgesehen.

## 3. Erschließung, Verkehr, Versorgung und Abwasser Sammelstellen für Altglas

### 3.1 Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt von der Staatsstraße 2026 durch eine, in etwa mittig durch das Baugebiet führende Straße, die im Norden in die Kälberbergstraße übergeht. Diese Straße kann im Rahmen von Umleitungen als zweite Zufahrtsstraße zum Ort von Westen her genutzt werden. Die weitere innere Erschließung erfolgt über Wohnwege mit Wendeplätzen.

- 3.2 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. Vorsorglich werden z.Z., wegen der Höhenlage des Gebietes, die Druckverhältnisse überprüft.

Es ist damit zu rechnen, lt. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes, daß nur dann eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebietes möglich ist, wenn eine Druckerhöhung erfolgt.

- 3.3 Das Baugebiet ist im Kanalisationsprojekt enthalten. Der Anschluß an das bestehende Ortskanalnetz und somit zur vollbiologischen Kläranlage ist sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung ist somit ausreichend gewährleistet.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, falls beim Bau Hangdruckwasser austritt, daß dies in keinem Fall den Misch- oder Abwasserkanälen zugeführt werden darf.

Die Kläranlage des Marktes Fischach ist z.Z. überlastet. Sobald in der Kläranlage durch den Wegfall der Betriebsabwässer der Fa. Müller Kapazitäten frei werden, ist eine vorläufige, ausreichende Behandlung der Abwässer, auch aus dem Baugebiet, möglich.

- 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.

Die für eine ordentliche Stromversorgung erforderlichen Trafostationen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß im Baugebiet Kabelverteilerschränke (1.0 m x 0.35 m x 1.20 m) erforderlich werden. Die genauen Standorte können jedoch erst bei der Netzplanung festgelegt werden. Diese Verteilerschränke werden so in die Baugrundstücke montiert, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.

#### 4. B a u f l ä c h e n

- |     |                                |   |               |   |          |
|-----|--------------------------------|---|---------------|---|----------|
| 4.1 | Größe des Geltungsbereiches    | = | 102.820.00 qm | = | 100.00 % |
| 4.2 | Wohnbauflächen mit GFZ von 0.5 | = | 64.555.00 qm  | = | 62.78 %  |
|     | Gewerbegebiet                  | = | 24.592.00 qm  | = | 23.92 %  |
|     | Schutzflächen                  | = | 1.530.00 qm   | = | 1.49 %   |
| 4.3 | Verkehrsflächen                | = | 7.725 qm      | = | 7.51 %   |
| 4.4 | Öffentliche Grünflächen        | = | 4.418 qm      | = | 4.30 %   |

## 5. B e w o h n e r

Haushaltsgröße: 2.78 Personen

73 Häuser I + D = 73 WE = 203 Einwohner  
4 Doppelh.I + D = 4 WE = 11 Einwohner  
-----  
= 77 WE = 214 Einwohner  
=====

## 6. E r s c h l i e ß u n g

6.1 Für die Erschließung sind folgende Anlagen und Maßnahmen erforderlich - voraussichtlich ist mit folgenden Erschließungskosten zu rechnen:

a) Grunderwerb - entfällt, Umlegung	DM	-.--
b) ca. 130 lfdm Straße mit 6.5 m á	DM	97500.--
c) ca. 835 lfdm Straße mit 5.5 m á	DM	590225.--
d) ca. 145 lfdm Straße mit 3.5 m á	DM	59450.--
e) ca. 470 qm Wendefläche á	DM	58750.--
f) ca. 830 lfdm Gehwege á	DM	107900.--
g) ca. 4418 qm Grünflächen mit Bepflanzung á	DM	618520.--
h) ca. 1530 qm Schutzflächen mit Bepflanzung á	DM	260100.--
i) ca. 30 Brennstellen á	DM	123000.--
j) ca. 1000 lfdm Wasserleitung á	DM	530000.--
k) ca. 150 lfdm Anwandweg á	DM	11250.--
		-----
	DM	2396695.-
l) ca. 1150 lfdm Kanal á	DM	770500.--
(ohne erforderliche Anschluß- kanäle zum Ort).		-----
	DM	3167195.-
		=====

6.2 Nicht berücksichtigt ist hierbei der Grunderwerb und der Wert der öffentlichen Flächen.

6.3 Für die Verteilung des Aufwandes im Sinne des § 127 BauGB gelten die gemeindlichen Satzungen.

6.4 Vorgesehene Finanzierung der Maßnahmen:

Die Finanzierung erfolgt aus dem laufenden Haushalt der Jahre 1991 - 1993 einschließlich der Anliegerkosten.

## 7. B e l a n g e d e s N a t u r s c h u t z e s u n d d e r L a n d s c h a f t s p f l e g e , G r ü n o r d n u n g u n d G e s t a l t u n g

### 7.1 Lage im Raum

Das Baugebiet liegt am nördlichen Hang des Neufnachtales am westlichen Rand der Marktgemeinde Fischach. Es erstreckt sich zwischen einem für Erholungszwecke genutzten Mischwald im NW, der Staatsstraße 2026 und der Firma Hauser im SO, einem

Wohngebiet im NO und freier landwirtschaftlich genutzter Kulturlandschaft im SW. Das Gebiet unterliegt derzeit teils Acker- und teils Grünlandnutzung.

Kennzeichnend für den Geltungsbereich sind

ein sanft nach SO zum Neufnachtal abfallendes Gelände mit dem höchsten Punkt an der NW-Ecke (ca. 534.00 ü.NN.) und dem Tiefpunkt an der Staatsstraße 2026 (ca. 501.50 ü.NN);

reizvolles Landschaftsbild mit der im Talgrund mäandrierenden Neufnach und der westlich angrenzenden Kulturlandschaft;

im Gegensatz dazu eintöniges, vegetationsfreies Flachdach des vorhandenen Gewerbegebäudes der Fa. Hauser, die Gebäudewände nach N und W sind hingegen vollständig mit einheimischen Bäumen und Sträuchern eingegrünt;

schützenswerter Eichenbestand am Waldrand nördlich des Baugebietes mit schönem Ausblick auf den Talraum;

mächtige Baumreihe, überwiegend aus ca. 20 m hohen Birken auf dem südöstlich angrenzendem Nachbargrundstück;

ca. 2.5 m hohe geschnittene Buchenhecke am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches und durch eine lockere Mischholzhecke eingegrünte Teilfläche am NW-Rand.

## 7.2 Bewertung und Gestaltungsvorgaben

Aufgrund der beschriebenen Ortsrandlage ist bei der Gestaltung des geplanten Baugebietes sowohl auf die Nachbarschaft der angrenzenden Wohnbebauung als auch auf die vorhandenen landschaftsprägenden Elemente wie Hangverlauf und Vegetationsbestand Rücksicht zu nehmen. Hierzu bedarf es neben einer behutsamen, am Geländeverlauf orientierten Einfügung, insbesondere der Gebäude- und Verkehrserschließung, auch umfangreicher und vielfältiger grünordnerischer Maßnahmen. Aus der Sicht der Grünordnung könnten die genannten Zielsetzungen folgendermaßen erreicht werden:

### 1. Verkehrsflächen mit besonderer Gestaltung

- geländeorientierter Wegeverlauf
- Einstreudecke als Wegebelag
- weitfugiges Rasenpflaster in den Parkbuchten
- nicht eingezäunte, vermagerte Grasstreifen entlang der Wege mit vereinzelt Heckenrosen und Rankpflanzen
- Straßenbegrenzung als sog. "Homburger Kante"
- jeweils charakteristische Ausgestaltung der Erschließungswege mit kennzeichnenden Baumarten (großkronige "Hofbäume" an den Plätzen wie Walnuß, Linde, Kastanie - kleinkronige Blütenbäume entlang der Wohnwege wie Zierapfel, Zierkirsche, Vogelbeere), unterschiedliche Wegeführung und Wendeplatzausformung.

## 2. Grünzug/ Fuß- und Radwegsystem

- eigenständiges Fuß- und Radwegsystem im Grünzug zwischen der Geländekuppe am Waldrand und der Siedlungsmitte, Weiterführung als niveaugleicher Gehweg entlang der Erschließungsstraße bis zur Einmündung an der ST 2026 und von dort in den Ort; Vorschlag der Fortführung eines Radweges nach Süden bis zur Staudenbahn und von dort Anbindung über den vorhandenen Wirtschaftsweg und das geplante Baugebiet "Neufnachstraße" an Schule und Ortsmitte (s. Anlage)
- fußgängerfreundliche Ausgestaltung der Kreuzungspunkte mit den Erschließungsstraßen durch Pflasterung und Verengung der Fahrbahn
- wassergebundene Decke ohne Randeinfassung für den Weg im öffentlichen Grünzug
- Anlage einer ländlich angemessenen Siedlungsmitte mit Kleinkinderspielfeld, Sitzbänken und ggf. Maibaum
- Ausbildung der Grasflächen als kräuterreiche Wiese auf vermögertem Standort in standortspezifischer Ausprägung, z.B. Halbtrockenrasen in trockenen Hanglagen, Glatthaferwiesen auf frischeren Standorten
- mächtige Baumgruppe zur Kennzeichnung der Kuppe (Eichen) mit Aussichtspunkt am Waldrand weiterhin erhalten.

## 3. Ortsrand

- Wechsel von lockeren Feldhecken aus einheimischen Bäumen und Sträuchern und Obstwiesen
- jeweils 0,5 m breiter Wildstaudensaum zwischen Gehölzpflanzung und angrenzender landwirtschaftlicher Nutzfläche, Sukzessionsfläche für Ackerwildkrautflora bzw. Gehölzsaumgesellschaften
- Einfriedung aus Wildgatterzäunen, Einbindung durch Zurücksetzen an die Feldhecken bzw. lockere Berankung durch Kletterpflanzen und Heckenrosen etc. bei den Obstwiesen.

## 4. Ein- und Durchgrünung Gewerbegebiet

Da der vorhandene Flachdachbau bzw. die geplanten Erweiterungen unmittelbar in der bevorzugten Blickachse zum Neufnachtal liegen, sind wirksame Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen erforderlich:

- daher wurde die extensive Flachdachbegrünung mit "Wiesencharakter festgesetzt (s. Planzeichnung); darüberhinaus werden wasserspeichernde Systeme empfohlen

- höhenmäßig angepaßte feldheckenartige Strauchpflanzung zur "Abdeckung" der Fassaden, insbesondere im Norden und Westen
- massive Randeingrünung im Westen und Norden durch eine mind. 5 m breite Gehölzpflanzung, beidseitig der Gehölze vorgelagerte Abstands- und Wurzelraumschutzflächen mit extensiven Kraut- und Grasfluren in standortabhängiger Ausprägung, Gesamtbreite der Randeingrünung einschl. Abstandsflächen 10 m
- lückenloser Anschluß an die vorhandene Bepflanzung im SO zur Schaffung eines durchgehenden Grünbestandes
- Festsetzung von Maximalhöhen für Neubauten in Bezug auf die bereits vorhandene Bebauung im Hinblick auf die Fernwirkung zum Neufnachtal bzw. auf die Abstimmung mit dem anschließenden Dorfgebiet
- Fassadenbegrünung in Abhängigkeit von Gebäudegestaltung und -höhe
- exakte verbale Festsetzung z.B. zu Durchgrünungsgrad, Oberflächenversiegelung, zeitliche Festlegung der erforderlichen Pflanzmaßnahmen.

Darstellungen von Gestaltungsvorschlägen siehe Anlagen. Es ist vorgesehen, im Zuge der Straßenplanung die Freiflächengestaltungsziele einschl. der Grünordnung durch entsprechende Fachpläne zu konkretisieren.

### 7.3 Pflege- und Entwicklungskonzept für die naturnahen Vegetationsbestände im Geltungsbereich

#### a) Magerrasen und Glatthaferwiesen im Hang- und Kuppenbereich

- einmaliger jährlicher Schnitt im Herbst nach der Samenreife
- bei sehr starkem Aufwuchs öfters mähen, zu stark dominierende Arten selektiv zurückdrängen
- Mähgutabfuhr zur Vermagerung des Standortes
- keine Düngung
- Entfernen von unerwünschtem Gehölzaufwuchs
- kein Abtrennen der Flächen

#### b) Feldheckenartige Abpflanzungen in den Privatgärten

- periodisches Ausholzen zwischen Oktober und März, plenterartige Nutzung (Einzelgehölzentnahme) zur Verjüngung des Bestandes
- Entfernen von unerwünschtem Gehölzaufwuchs.

## 8. I m m i s s i o n s s c h u t z

- 8.1 Im Süden grenzt das Baugebiet (GE) unmittelbar an die Staatsstraße 2026 an.

Von der Staatsstraße aus, sind die zulässigen Nutzungen gestaffelt und zwar vom Gewerbegebiet - reduz. Gewerbegebiet - Allgem. Wohngebiet.

Aus städtebaulicher Sicht erfolgt die Konfliktbewältigung wie folgt:

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war erkennbar, daß der Bedarf für die Ausweisung eines Mischgebietes fehlt. Die Südhanglage eignet sich besonders für die Ansiedlung von Wohnbebauung. Die Ausweisung des Gewerbegebietes soll sich deshalb nur auf den Bedarf des bereits bestehenden Betriebes beschränken. Es ist auch nicht zu erwarten, daß abseits vom Hauptort und abgeschottet von der Staatsstraße, durch den vorgelagerten Gewerbebetrieb weitere Geschäftshäuser, Handwerksbetriebe oder sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe angesiedelt werden können.

Der Schutz der Wohnbebauung vor dem Gewerbe erfolgt nun durch Zwischenschaltung eines Grüngürtels und der Gliederung des Gewerbegebietes nach § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO. Der nördliche Bereich des Gewerbegebietes wird in einer Tiefe von ca. 60 m als Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen festgesetzt. Die Satzung zum Bebauungsplan enthält darüberhinaus Festsetzungen zur Abschirmung von betrieblichen Fahrwegen und Außenanlagen, Orientierung der Betriebsgebäude, sowie für eine geschlossene Bauweise (sh. § 11 der Satzung). Da bereits der bestehende Betrieb hinsichtlich der Anordnung der Betriebsgebäude diese Anforderungen erfüllt, sind diese Vorgaben keine Einschränkungen für den Betrieb.

Für die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln besteht keine Notwendigkeit, da die gesamte Gewerbegebietsfläche, einschl. des bestehenden Betriebes, zwischenzeitlich im Besitz der Firma Hauser GmbH & Co.KG ist. Die Firma kann somit die Orientierungswerte alleine voll ausschöpfen.

Außerdem enthält der Bebauungsplan Festsetzungen für das Gewerbegebiet, die sicherstellen, daß der Lärm vom betrieblichen Fahrverkehr (Stapler und LKW) und von Verladearbeiten vollständig durch die Betriebsgebäude abgeschirmt wird. Ebenso wurde bei der Lage der Zufahrt auf eine Abschirmung gegenüber dem Wohngebiet geachtet.

Darüberhinaus sollten Anforderungen dem konkreten Einzelbauvorhaben vorbehalten bleiben.

Der Bauwerber hat durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, daß die Orientierungswerte am nördlichen Wohngebiet nicht überschritten werden.

Die Fa. Hauser hat das Schallgutachten bereits am ..... bei dem Fachbüro Müller BBM in Auftrag gegeben.

- 8.2 Zusätzlich beabsichtigt die Fa. Hauser, die unmittelbar nördlich liegende Bauzeile, also zwischen Schutzfläche und Stichstraße, zu erwerben. Der Markt unterstützt diesen Wunsch.

- 8.3 Die Zufahrt zum Gewerbegebiet wird in Absprache mit dem Straßenbauamt Augsburg so in die Haupterschließungsstraße eingeführt, daß sie durch Betriebsgebäude vollständig zum Wohngebiet hin abgeschirmt ist.
- 8.4 Die Immissionen von der Staatsstraße 2026 sind für das Wohngebiet, wegen des vorgelagerten Gewerbegebietes und des großen Abstandes vernachlässigbar. Für das Gewerbegebiet sind sie nicht relevant.
- 8.5 Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen und Süden Emissionen auftreten können, die im Wohngebiet zu zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch tägliches Futterholen, gerechnet werden. Grundsätzlich handelt es sich aber um ortsübliche, dörfliche Belange.

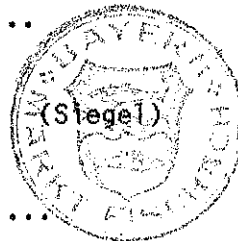
9. G e m e i n s c h a f t s e i n r i c h t u n g e n

- 9.1 Zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind im Ort an der Kreisstraße kleinere Geschäfte.
- 9.2 Die Infrastruktureinrichtungen wie Grund- und Hauptschule, Kindergärten, Ärzte usw. sind ebenfalls in Fischach.
- 9.3 Im Baugebiet wurden drei zentrale öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Hier können jeweils Spielflächen für die einzelnen Anforderungen gestaltet werden.

10. V e r w i r k l i c h u n g d e r P l a n u n g

- 10.1 Um das städtebauliche Konzept zu verwirklichen, ist ein Umlegungsverfahren erforderlich. Das Umlegungsverfahren wurde inzwischen beschlossen.
- 10.2 Für die Verwirklichung wird mit einem Zeitraum von 2 - 6 Jahren gerechnet.
- 10.3 Da das Gewerbegebiet die dringend benötigten Erweiterungsflächen für den bestehenden Betrieb Häuser darstellt, wird mit einer umgehenden Betriebserweiterung gerechnet.

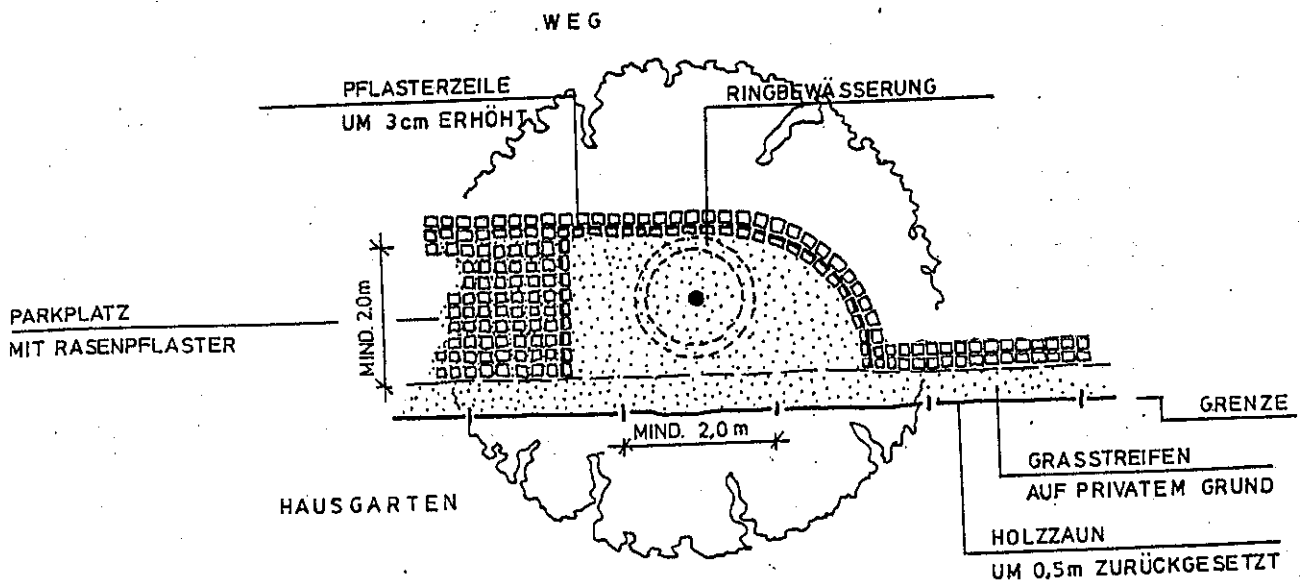
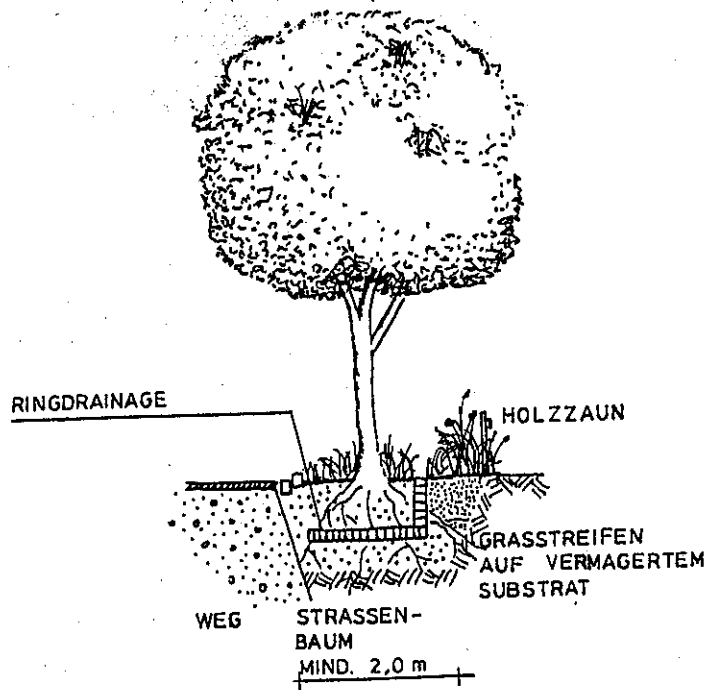
Fischach, den .... 1.3. April 1992 .....



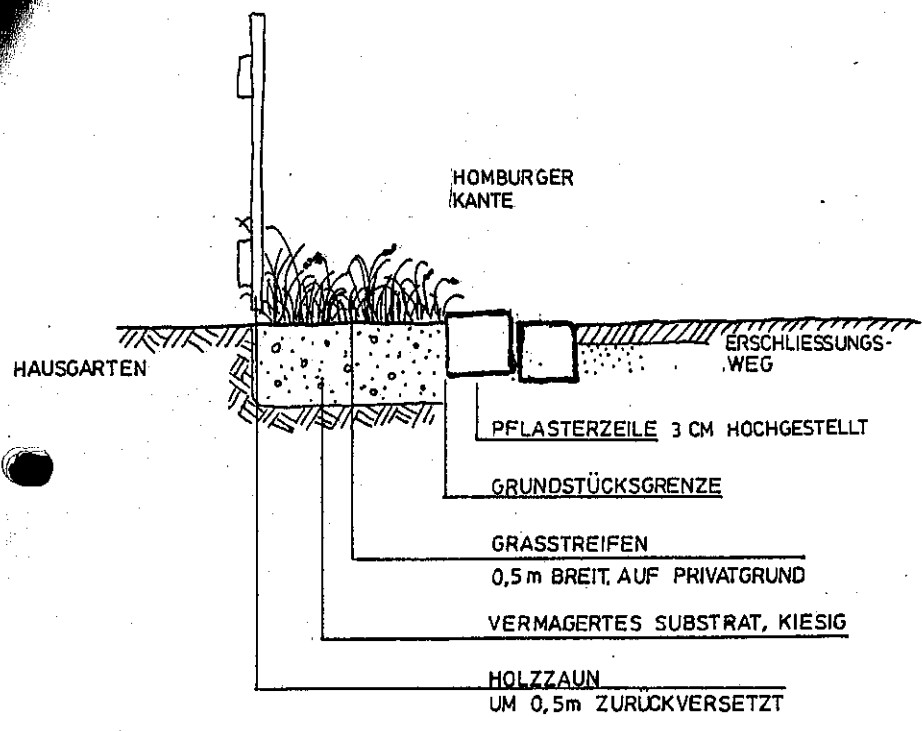
.....  
2. Bürgermeister

Anlagen - s. nachfolgende Blätter

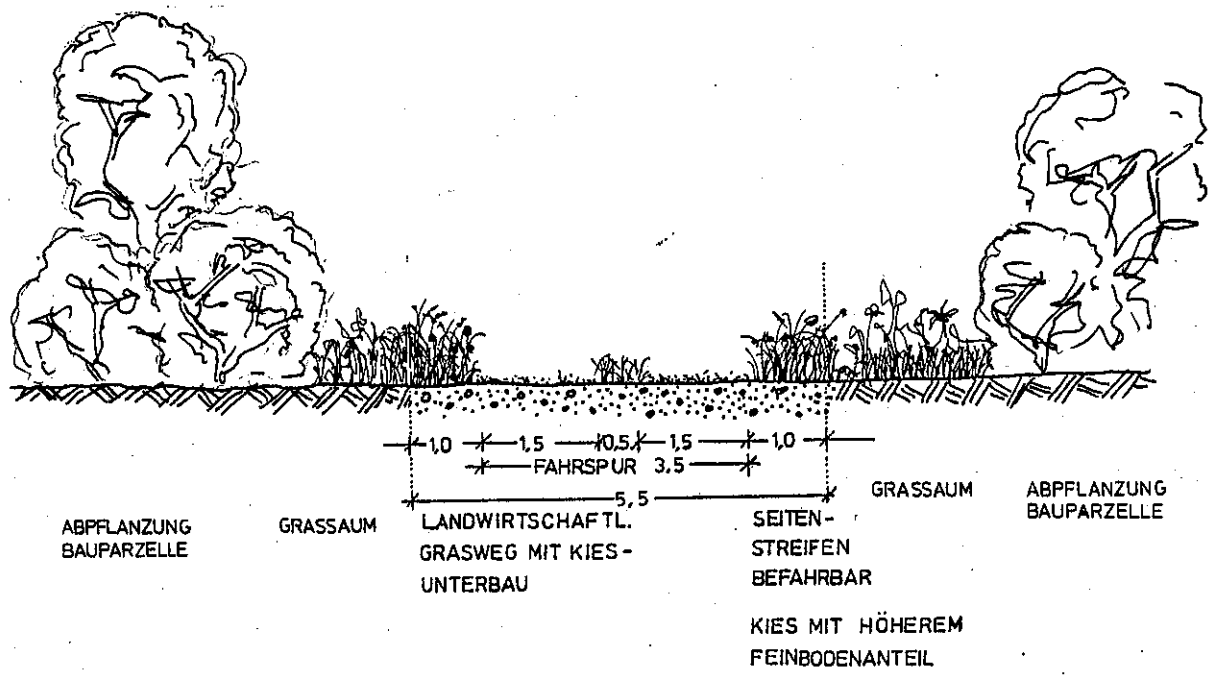
REGELDETAIL (M=1:100)  
 BODENSTANDRAUM UND -BEFESTIGUNG  
 FÜR STRASSENBAÜME



SCHEMADETAIL: GRASSTREIFEN  
M=1:20

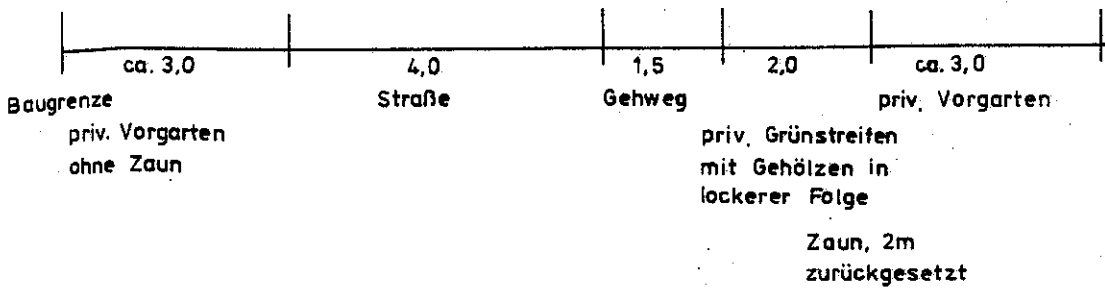
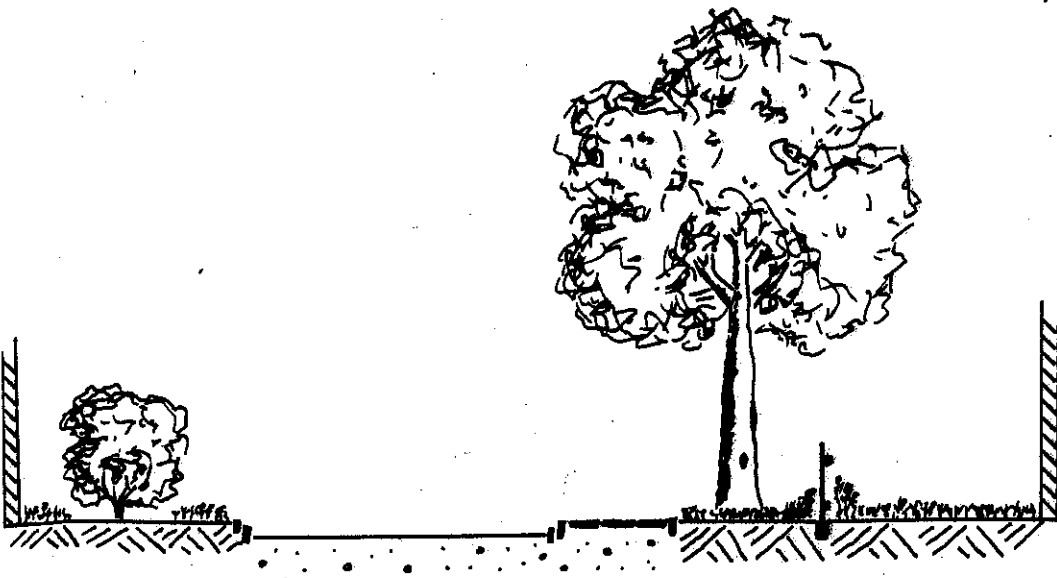
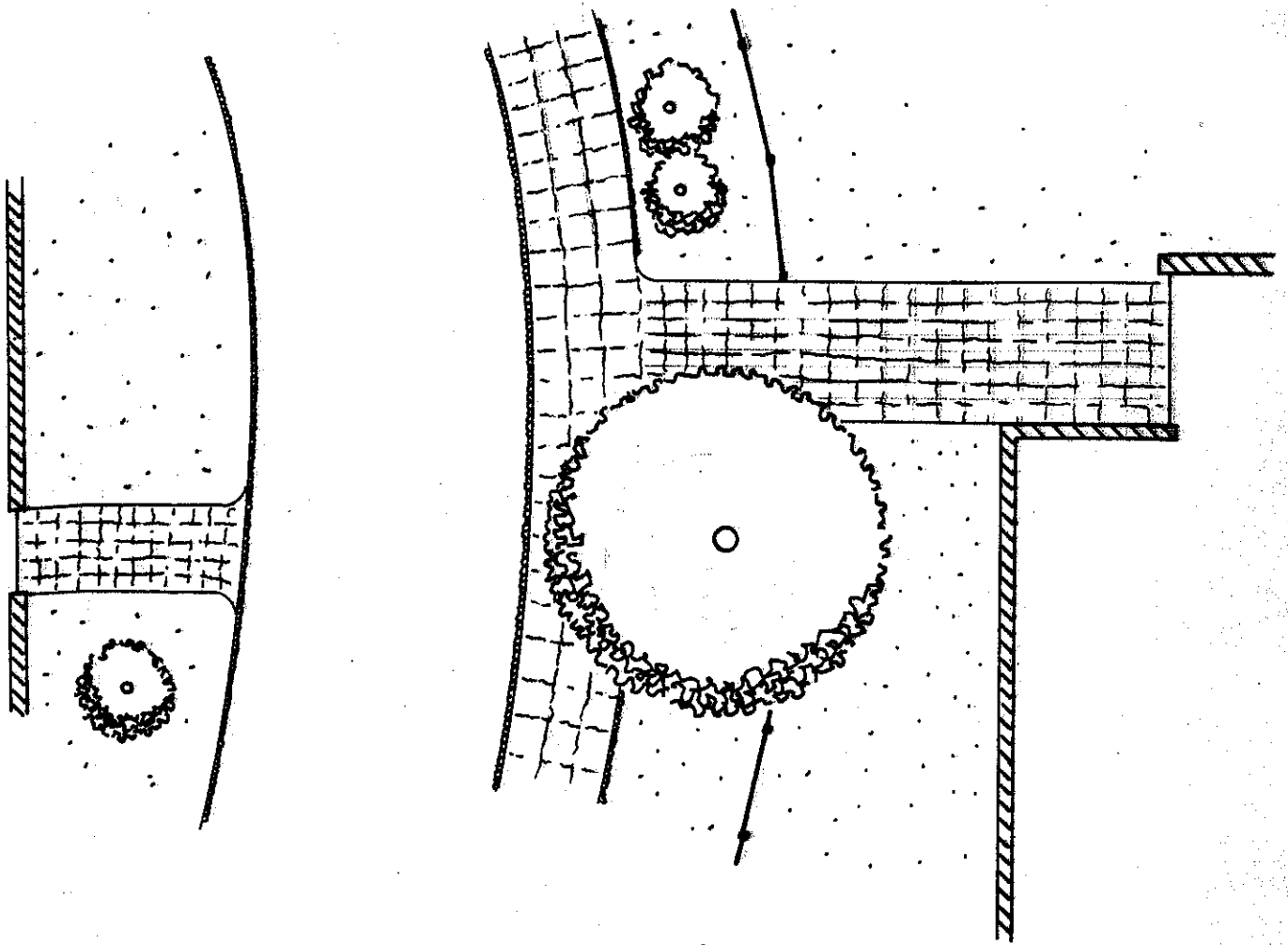


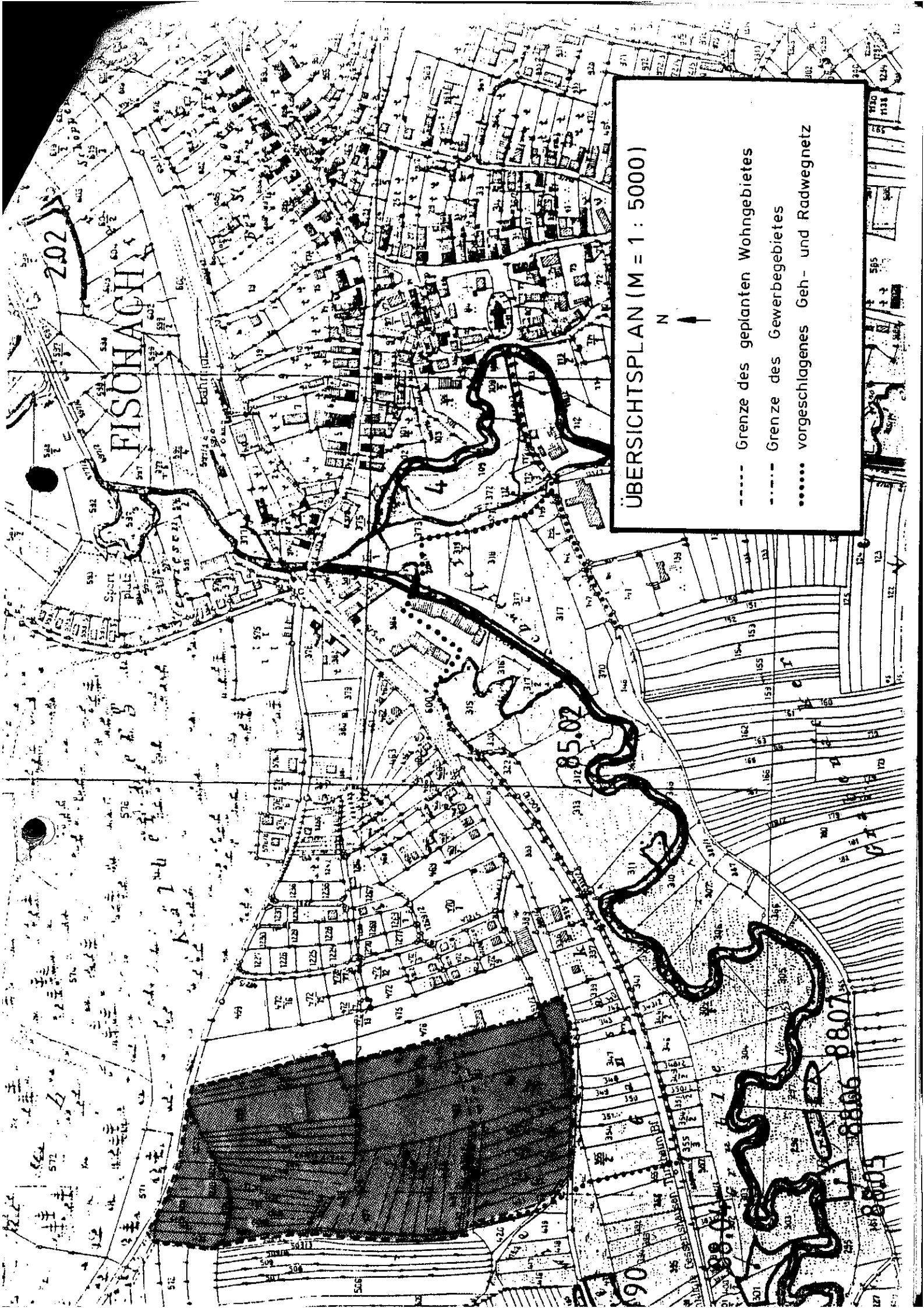
SCHNITT: LANDWIRTSCHAFTL. GRASWEG



# HEMADETAIL: Anliegerstraße

M = 1 : 100





ÜBERSICHTSPLAN (M = 1 : 5000)

- Grenze des geplanten Wohngebietes
- · - · - Grenze des Gewerbegebietes
- ..... vorgeschlagenes Geh- und Radwegnetz

FISCHACH

202

7

85.02

88.07

88.06

190

88.05