

genehmigte Fassung

---

Begründung  
Bebauungsplan "Augsburger Straße" - Markt Fischach

Augsburg, den 17.09.1991  
geändert am 27.02.1992  
geändert am 11.08.1992

STÄDTEBAU - ARCHITEKTUR  
Stefan Quarg Dipl.-Ing.  
Architekt  
Friedbergerstr. 11  
W-8900 Augsburg



*[Handwritten signature]*

**Begründung nach § 9/8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 22  
"Augsburger Straße" in Fischach**

1. **Veranlassung**

1.1 "Baulückenschließen innerörtlich"

1.2 Vorübergehende Deckung marktinternen Wohnflächenbedarfs, wobei gemeindeintern der Gesamtwohnflächenbedarf längst nicht mehr gedeckt werden kann. Gerade wegen dem Siedlungsdruck sollen bis zur Entwurfsvorlage des neuen Flächennutzungsplanes ("in der Bestandsaufnahme") nur solche Flächen bebaut werden, die im Einklang mit dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind.

2. **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist im Geltungsbereich Wohnbauflächen aus. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8/2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. **Verkehrerschließung**

Über die Straße A (5,5 m mit integriertem Weg) wird das Baugebiet an der Stelle an die St. Str. 2026 angeschlossen, wo schon bisher ein großer Feldweganschluß bestand. Das Abbremsen des Durchgangsverkehrs auf der St. Str. 2026 kann bedingt durch die bestehende Ortsrandlage vorausgesetzt werden. Die Einsehbarkeit in die Staatsstraße ist gesichert. (Sichtdreiecke ohne Nachbarbeschränkung)

Das "Versetzen" der Straße ist gewollt. Zum einen, um den Verkehrsfluß absichtlich zu bremsen (Spielstraße) und spielende Kinder optimal zu schützen. Andererseits um optimal an das offene Gerinne im Zuge von Pflegemaßnahmen heranzukommen (ohne Dienstbarkeiten).

Der Wohnweg B wurde mit 4 m ausreichend bemessen. Die Müllabfuhr erfolgt erst ab dem Wendehammer.

Der ruhende Verkehr wird mit 3 öffentlichen Stellplätzen für ausreichend angesehen.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Ortsrandlage und ländlichen Nachbarstruktur angemessen, wird die Nutzung der Häuser (Einzelhäuser) auf I+D festgelegt. Ruhige, große Dachflächen (42°-48 Neigung°) unterstreichen einerseits die schwäbische Bauweise und ermöglichen andererseits aus ökonomischer Sicht den Dachgeschoßausbau (Vollgeschoß).

Entsprechende Auflagen in dachgestalterischer Hinsicht sichern das optische Gesamtbild in dieser exponierten Ortsrandlage.

5. Landschaft und Grünordnung

Die Bonität der Böden ist im unteren Bereich anzusetzen. Das Gelände steigt leicht von Nord nach Süd (491 NN - 495 NN) und weist am südöstl. Eck einen Geländeversatz von ca. 0,80 m gegenüber der Staatsstr. 2026 auf.

Grünbestände sind keine vorhanden. Der vorhandene Wassergraben bleibt bestehen und wird als öffentl. Grün ausgewiesen.

6. Bauflächen, Zahl der Wohneinheiten

6.1 Angemessene Parzellen (ca. 670 m<sup>2</sup> EFH). Wo möglich werden die Vorgärten ohne Einfriedung festgeschrieben um einerseits den Straßenraum optisch zu erweitern und andererseits der Großzügigkeit in der Raumbildung Rechnung zu tragen.

6.2 Das Baugebiet weist 9 WE auf, wobei jedes Gebäude eine zweite Wohneinheit (Einlieger) evtl. aufweisen kann. Die festgesetzte Begrenzung der Wohneinheiten ergibt sich nach § 9.6 BauGB:

- 1) Der Gebietscharakter der nachbarlichen Bebauung (EFH'er) soll erhalten bleiben.
- 2) Aus folgenden weiteren Gründen wird Geschoßwohnungsbau ausgeschlossen:
  - a) fehlende öffentliche Stellplätze
  - b) Begrenzung der Einwohnerdichte
  - d) Rücksichtnahme auf Höhenentwicklungen des Umfeldes

Im Einzelnen:

3 WE	à	ca.	850 m <sup>2</sup>	2250 m <sup>2</sup>
1 WE	à	ca.	530 m <sup>2</sup>	530 m <sup>2</sup>
3 WE	à	ca.	640 m <sup>2</sup>	1920 m <sup>2</sup>
2 WE	à	ca.	660 m <sup>2</sup>	1320 m <sup>2</sup>
<hr/>				
9 WE		ca.		6320 m <sup>2</sup>
				=====

7. Ver- und Entsorgung

Einerseits in der Str. A/B und anschließend entlang des Grabens (in süd-nördl. Richtung) wird am nördl. Eck der Kanal entlang der DB-Trasse (Staudenbahn) an den den Kanal der Gartenstr. angeschlossen.

Die Oberflächenentwässerung wird im Nordgefälle in dem straßenbegleitenden Gerinne geführt. Starke Regenfälle werden gefaßt und gezielt im Kanal mit abgeleitet. Die Wasser- und Elektroversorgung ist gesichert vorhanden.

8. Baugrund

Lehmig-bindiger Boden mit einem hohen Grundwasserstand ca. 2 m unter OK Gelände. Die Keller sind notfalls wasserdicht auszubilden und gegen Auftrieb zu sichern. Hangschichtenwasser ist zu berücksichtigen und abzuleiten.

9. Grünordnung und Freiflächengestaltung

Bedingt durch die Staudenbahn ist eine Randeingrünung nur bedingt möglich. Eine gewisse Durchgrünung wird über "Hausbäume", die festgesetzt werden, angestrebt. Offene Vorgärten gewährleisten die optische Erweiterung der Straßenräume.

10. Erschließungskosten

a) Kanal	T = 3,50 m	DM 800.- /lfm.
b) Wasser		DM 100.- /lfm.
c) Strassenbau	b = 5,50 m (4,00 m)	DM 145.- /lfm.

a) Verrohrung Straßenentwässerung (im Geltungsbereich)

ca. 180 lfm. à 400.- = ca. DM 72 000.-

b) Verrohrung Brauchentwässerung

ca. 50 lfm. à 400.- = ca. DM 20 000.-

c) Wasser

ca. 190 lfm. à 100.- = ca. DM 19 000.-

c) Straßenbau und öffentl. Grün (ohne Bewuchs)

ca. 1600 m<sup>2</sup> à 145.- = ca. DM 232 000.-

ca. DM 343 000.-

## 11. Immissionsschutz

Zwei schalltechnische Bereiche beeinflussen dieses Bau-  
gebiet,

a) Staudenbahn im Norden

b) Staatsstr. 2026 im Süden

Die Schallquelle "Staudenbahn" kann vernachlässigt werden, da die dB(A)-Werte vor Stilllegung dieser Strecke schon den Anforderungen dieses WA genügten und nun nur noch vereinzelt Fahrverkehr erfolgt.

### Staatsstr. 2026:

Die unter § 15 der textl. Festsetzungen festgeschriebene Bauausführung zum Bauschalldämmmaß sind bis auf eine Entfernung von 100 m zur Straßenachse rechtsverbindlich, da erst ab diesem Abstand im vorliegenden Fall unter Voraussetzung freier Schallausbreitung mit der Einhaltung der hier gemäß Gebietseinstufung einschlägigen Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zu rechnen ist.

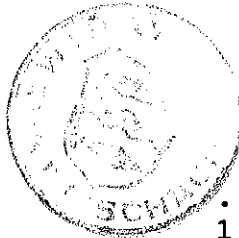
12. Auswirkungen

Das "Baulückenschließen" mit einer privaten Durchgrünung läßt keine negativen Auswirkungen erwarten. Bedingt durch den Baugebietszuschnitt ist eine gewünschte "Angerwirkung" nicht realisierbar. Die Ausfahrt auf die Staatsstraße wird die Werbeflächen der benachbarten Tankstelle "beseitigen", um die Sichtdreiecke zu gewährleisten. Eine Straßenwidmung dieser Bauflächen als Spielstraße ist unabdingbar.

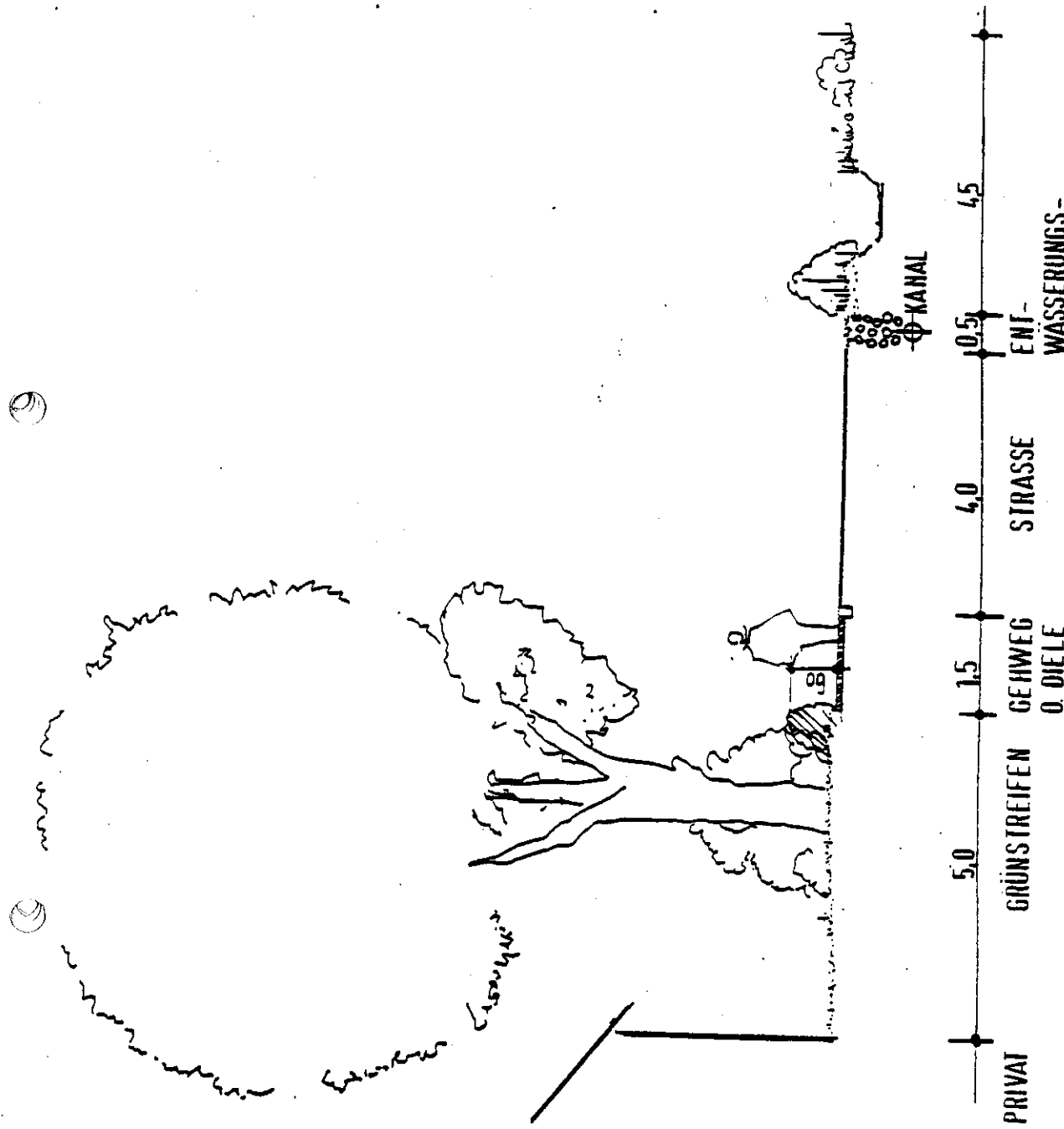
Augsburg, den 27.02.1992

18. Dez. 1992

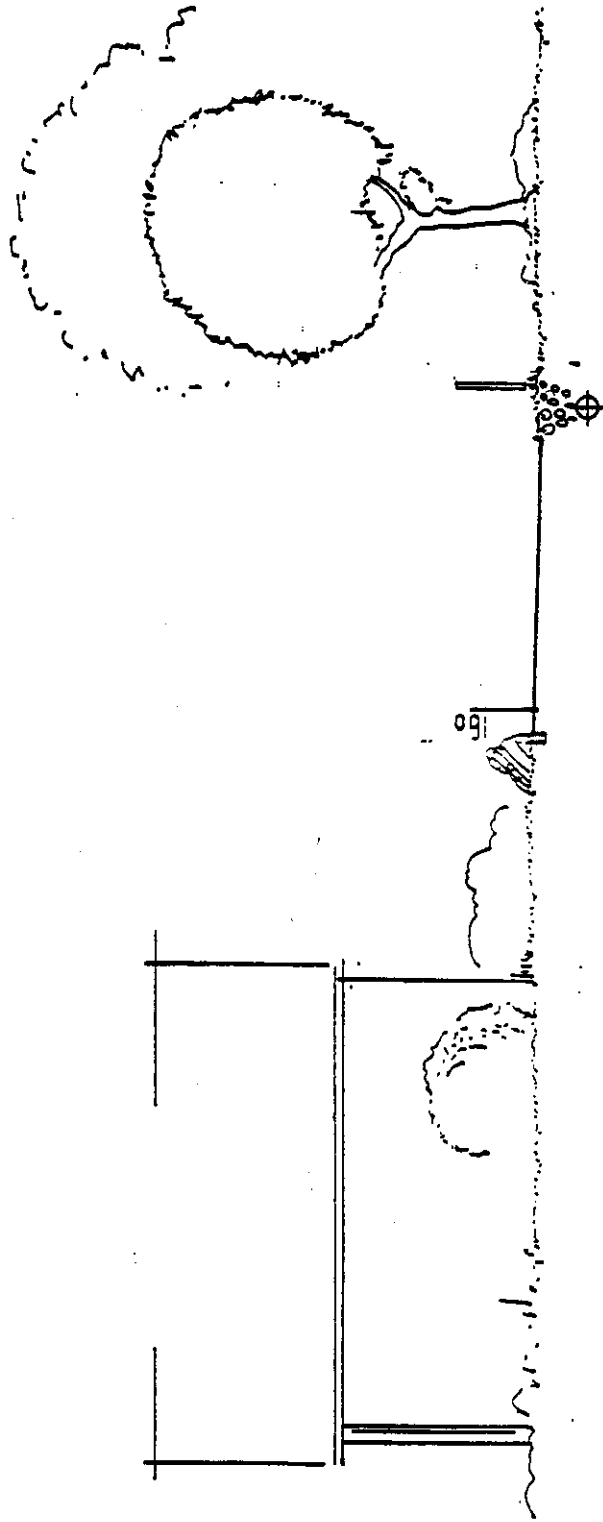
Fischach, den.....



.....  
1. Bürgermeister



SCHNITT DURCH STRASSE A  
M 1:10



PRIVAT  
 PRIVATES GRÜN  
 STRASSE  
 ENT-  
 WÄSSERUNGS-  
 STREIFEN  
 BEFAHRBAR  
 PRIVAT

SCHNITT DURCH STRASSE B  
 M 1:10