

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. R 11  
für das Gebiet: Reitenbuch Süd  
für den Markt Fischach, Gemeindeteil Reitenbuch  
Landkreis Augsburg

8901 Stadtbergen, den 2. August 1984  
Ma/D geändert, den 5. März 1985  
geändert, den 11. Sept. 1985  
geändert, den 10. Dez. 1985

A. Strohmayer  
Architekt BDA  
Am Graben 15  
8901 Stadtbergen

1. ENTWICKLUNG UND VERANLASSUNG

Der Marktrat von Fischach hat in der Sitzung vom 14.12.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im M 1 : 1.000 des Architekten BDA Alois Strohmayer, Am Graben 15, 8901 Stadtbergen, vom 2. August 1984, dem Satzungstext sowie dieser Begründung, wurde vom Marktgemeinderat gebilligt und gleichzeitig beschlossen, die Träger öffentl. Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG am Verfahren zu beteiligen. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wird in Form eines Darlegungstermins im Gemeindeteil Reitenbuch durchgeführt.

- 1.1 Mit vorliegendem Plan sollen Erweiterungsflächen für den Eigenbedarf des Gemeindeteils Reitenbuch gesichert werden.
- 1.2 Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wurde von der Regierung von Schwaben am 2. Dezember 1982 unter Nr. 420-40-797/82 genehmigt.

2. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN

Das Baugebiet wird von folgenden Kriterien beeinflusst:

- Die teilweise Ortsrandlage,
- die bestehende, anschließende Bebauung,
- die landschaftlich reizvolle Lage,
- der ländliche Ortscharakter.

Durch diese Vorgaben wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise mitbestimmt.

2.1 Bauweise und Gestaltung

Der Altort von Reitenbuch ist geprägt durch seine einheitlich dörfliche Bebauung, mit steiler Dachneigung. Überwiegend sind die Hauptgebäude als Längsbauten in Nordsüdrichtung angeordnet.

Mit vorgesehenem Bebauungsplan wird nun der südliche Ortsrand gebildet. Die Baukörperstellung wie auch die Festsetzung der Dachneigung soll gemäß der ortsüblichen Bebauung ein einheitliches Ortsbild gewährleisten.

Darüberhinaus wurde im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt, daß - sowohl die Versorgung mit Elektrizität wie auch die Telefonversorgung - durch Erdkabel erfolgen muß.

Entscheidend für die Festsetzungen des Bebauungsplanes waren:

- der gewünschte Zusammenhang mit dem bestehenden, alten Dorfgebiet. Der räumliche und optische Zusammenhang ist unverkennbar.
- es ist erwünscht, daß sowohl die Erweiterung der Landwirtschaft in bestehendem Umfang und Charakter wie auch das sonstige Wohnen ermöglicht wird (siehe auch Ausführungen zum Immissionsschutz).

## 2.2

### Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch die Verbindung der bestehenden Ortsstraßen und zwar des Lohweges und der Schloßbergstraße. Die Verbindung besteht im östlichen Bereich als "Haldenweg".

Bedingt durch den Hohlwegcharakter des Lohweges im nördl. Bereich des Baugebietes wurde der neue Straßenanschluß nach Süden verlegt. Dies war im Hinblick auf die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer erforderlich (ebene Einmündung).

## 3.

### ERSCHLIESSUNG, VERKEHR, VERSORGUNG UND ABWASSER

#### 3.1

##### Erschließung

Die Haupterschließung erfolgt durch Verbindung der bestehenden Straßen (Lohweg und Schloßbergstraße).

#### 3.2

##### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung von Reitenbuch erfolgt durch das Versorgungsnetz des Zweckverbandes Buschelberggruppe. Es kann davon ausgegangen werden, daß die Trink-, Nichttrink- und Löschwasserversorgung in ausreichendem Umfang sichergestellt ist.

#### 3.3

##### Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet ist im Kanalisationsprojekt enthalten. Bislang besteht keine zentrale Abwasserbeseitigung. Das Ing. Büro Garreis in Augsburg erarbeitet z.Zt. die Kanalisationspläne (Mischwassersystem). Der Bauentwurf sieht vor, daß am nordwestlichen Ortsende ein Regenrückhaltebecken gebaut wird mit anschließender Pumpstation, um über Druckleitungen an den Kanal in Aretsried anzuschließen.

Nach Abschluß der Baumaßnahme ist die Abwasserbeseitigung voll gewährleistet. Sollte es zu Grund- bzw. Druckwasseraustritten kommen oder bei den anstehenden Baumaßnahmen wasserführende Schichten angeschnitten werden, dann ist anfallendes Wasser in entsprechend bemessenen Kanälen oder Dränrohrleitungen abzuführen. In keinem Fall darf Grundwasser in Abwasser- oder Mischwasserkanäle eingeleitet werden.

### 3.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Da der Bebauungsplan keine oberirdischen Leitungen zuläßt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

Um bei Bau- oder Reparaturarbeiten nicht die gesamten Stromkreise abschalten zu müssen, ist der Einbau von Kabelverteilerschränken (Abmessungen: Länge 1,0 m, Breite 0,35 m und Höhe mit Sockel 1,20 m) innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Die genauen Standorte werden erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche unterbleibt, werden die Verteilerschränke unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke so in den betroffenen Baugrundstücken aufgestellt, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.

## 4. BAUFLÄCHEN

4.1 Größe des Geltungsbereiches = 2,058 ha = 100 %.

4.2 Wohnbauflächen MD = 1,704 ha = 82,7 %.

4.3 Verkehrsflächen = 0,354 ha = 17,3 %.

## 5. BEWOHNER

Haushaltsgröße: 3,2 Personen.

### 5.1 Bestehende Gebäude

3 Gebäude I + D = 3 WE = 9,6 Einwohner  
1 Gebäude II = 2 WE = 6,4 Einwohner

5.2 Zu erwartende Einwohner  
17 Gebäude I + D = 17 WE = 57,8 Einwohner

6. WOHNUNGEN BZW. EINWOHNER JE HEKTAR

6.1 Bruttowohngebiet: 20.580 m<sup>2</sup>  
Dichte: 22 WE/2,058 = 10,69 WE/ha = 34,2 EW/ha

6.2 Nettowohngebiet : 1.704 ha  
Dichte: 22 WE/1,704 ha=12,91 WE/ha = 41,3 EW/ha

7. ERSCHLIESSUNG

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

a)	ca. 1.500 m <sup>2</sup> Grunderwerb	á DM 25,--	=	DM 37.500,--
b)	ca. 350 lfm Straße m.6m	á DM 550,--	=	DM 192.500,--
c)	ca. 90 lfm Anwandweg	á DM 250,--	=	DM 22.500,--
d)	ca. 180 lfm Wasserleit.	á DM 350,--	=	DM 63.000,--
e)	ca. 6 Brennstellen	á DM 4.000,--	=	DM 24.000,--
f)	ca. 60 m <sup>2</sup> öffl.Grünfl. mit Bepfl.	á DM 25,--	=	DM 1.500,--

Erschließungskosten ohne Kanal DM 341.000,--

ca. 300 lfm. Kanal á DM 550,-- = DM 165.000,--

Erschließungskosten gesamt DM 506.000,--

=====

7.2 Für die Verteilung des Aufwandes im Sinne des § 127 BBauG gelten die gemeindlichen Satzungen.

7.3 Da das Baugebiet in Abschnitten verwirklicht werden soll, ist beabsichtigt, die Erschließungskosten aus dem laufenden Haushalt zu finanzieren einschl. der Anliegerkosten.

Voraussichtliche Erschließungskosten:

pro m<sup>2</sup> Nettobaupläche = DM 20,-- ohne Kanal  
= DM 29,70 mit Kanal

8. IMMISSIONSSCHUTZ

8.1 Verkehrslärm

Das Baugebiet liegt abseits von jeglichen überörtlichen Straßen. Mit Verkehrsbelästigungen, die über das zulässige Maß hinausgehen, ist nicht zu rechnen.

8.2 Das Baugebiet grenzt unmittelbar an das bestehende Dorfgebiet. Zum Teil reichen die landwirtschaftlichen Hofflächen bis in das künftige Baugebiet. Aus diesem Grunde erfolgte auch die Ausweisung als Dorfgebiet. Damit soll sichergestellt sein, daß die Landwirtschaft ihre Höfe - bzw. Gartenflächen nach wie vor uneingeschränkt nutzen können.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden und Westen Emissionen auftreten können, die im Wohngebiet zu zeitweisen Belästigungen führen können. Ebenso muß mit 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.

8.3 Um ein unmittelbares Heranrücken der sonst. Wohnbauung zu den nördlichen landwirtschaftlichen Betrieben zu unterbinden, wurde die max. überbaubare Fläche festgesetzt.

Landwirtschaftliche Betriebe dürfen ihre immissionsrelevanten Anlagen nur im Altortbereich (nicht im Geltungsbereich) errichten, bzw. erweitern.

9. VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

- 9.1 Da es sich um ein Gebiet für die Eigenentwicklung handelt, wird mit einem langen Zeitraum gerechnet, bis die Bebauung abgeschlossen ist.
- 9.2 Die Erschließung soll daher ebenfalls nur nach Bedarf jeweils erweitert werden.

10. Dez. 1985

8931 Fischach, .....

.....  
1. Bürgermeister