

Begründung

**des Bebauungsplanes Nr. SI 26 "Am Plattenweg"
Gemeinde Fischach / OT Siegertshofen**

STÄDTEBAU - ARCHITEKTUR

Stefan Quarg
Dipl.-Ing. Architekt
Bismarckstr. 7 1/2

86159 Augsburg

Augsburg, den 22.04.1997



GRÜNPLANUNG

Rainer Mauer
Landschaftsarchitekt BDLA
Lohwaldstraße 53

86356 Neusäß

Begründung nach § 9/8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. SI 26 "Am Plattenweg" Gemeinde Fischach / OT Siegertshofen

1. Veranlassung

- 1.1 Um die positive städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Siegertshofen in geordneten baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke vorzubereiten, hat die Gemeinde Fischach am 25.01.1994 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet beschlossen.
- 1.2 Die Bauflächenausweisung dient ausschließlich der Deckung des Eigenbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet nördlich des Plattenweges war Bestandteil der am 14. August 1992 genehmigten 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Fischach (Bescheid Nr. 420 - 4621 - 194.10). Der Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich Wohnbauflächen aus. Der Bebauungsplan ist demzufolge aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Verkehrerschließung

Das Plangebiet, das den südwestlichen Ortsrand Siegertshofens bildet, wird über den bestehenden Plattenweg erschlossen.

Ein 5,0 m breite Stichstraße mit integriertem Gehweg und einer Wendeschleife verläuft höhengleich mit dem natürlichen Gelände und sichert die Erschließung der beidseitig geplanten Bauparzellen.

Um Begegnungsverkehr zu erleichtern, wurde ein Rückversetzen der Grundstückseinfriedungen um 50 cm entlang der Straße vorgesehen, so daß im Bedarfsfall eine max. ausnutzbare Straßenbreite von 6,0 m gegeben ist.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Randlage und ländlichen Nachbarstruktur angemessen, wird die Nutzung der Häuser (Einzelhäuser) auf I+D festgesetzt (2. Vollgeschoß im Dachgeschoß zulässig).

Bei der nördlichen Baureihe ergibt sich aufgrund der natürlichen Hangneigung die Möglichkeit, ein Souterraingeschoß auszubilden.

Massive Pflanzbindungen entlang der Nordseite der betroffenen Grundstücke sollen ein zu starkes Hervortreten der Fassaden in Richtung "Austraße" verhindern.

Entsprechende Auflagen sowohl in gestalterischer Hinsicht als auch die Festsetzung möglichst reduzierter Baufenster sichern das optische Gesamtbild und werden der Ortsrandlage gerecht.

5. Lage im Raum und Grünordnung

5.1 Lage im Raum, Bestand

Das geplante Baugebiet liegt auf einem Höhenrücken westlich von Siegertshofen und grenzt mit dem Geltungsbereich im Westen direkt an das Landschaftsschutzgebiet "Augsburg - Westliche Wälder".

Die Nordgrenze bildet eine markante, gemäß FINP als private Grünfläche zu erhaltende Böschung, die derzeit intensiv als Standweide genutzt wird, wodurch es zu

Trittschäden in der Grasnarbe kommt. Östlich des Baugebietes läuft diese Böschung standortgerecht als Obstwiese aus.

Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich auf einem bereits bebauten Grundstück ein wertvoller, landschaftsbildprägender Laubholzbestand aus mächtigen Großbäumen (Eichen) und Sträuchern (z. B. Hasel).

Die geplanten Baugrundstücke werden derzeit standortgerecht als Dauergrünland genutzt. Von dem auf einem Aussichtsplateau gelegenen Baugebiet bietet sich ein reizvoller Blick auf den Ort und nach Westen in die freie Landschaft.

5.2 Grünordnung

Eine wesentliche Aufgabe der Grünordnung für das geplante Baugebiet ist die Schaffung eines charakteristischen Ortsrandes unter Berücksichtigung der vorhandenen Landschaftselemente. Aus diesem Grund wurde der räumliche Geltungsbereich des Grünordnungsplanes nach Norden erweitert.

Im Norden und Westen bietet sich hierfür die Aufnahme der vorhandenen Wiesenflächen mit ihren locker eingestreuten feldheckenartigen Gehölzstrukturen und großkronigen Einzelbäumen sowie Obstbäumen an.

Für die Durchgrünung des Baugebietes und den Anschluß an den Ort sollen die folgenden Strukturen sorgen:

- abwechslungsreiche Straßenränder aus Gras- und Staudenstreifen durch Zurückversetzen der festgesetzten Lattenzäune von den Grundstücksgrenzen.
- dorfgemäße Gestaltung der privaten Grünflächen durch Pflanzung von Obstbaumhochstämmen und heimischen Laubhölzern in den Hausgärten besonders als lockere Feld- und Obstbaumhecken an den nördlichen und westlichen Grenzen des Geltungsbereiches zur Ortsrandeingrünung
- Erhaltung und Sicherung der markanten Grasböschung nördlich der geplanten Baugrundstücke durch eine standortgerechte landwirtschaftliche Nutzung.

6. Bauflächen, Zahl der Wohnungen

6.1 Für das Baugebiet sind zusätzlich zum Baubestand (1 Gebäude) 9 Grundstücke zur ausschließlichen Einzelhausbebauung vorgesehen.

Im Einzelnen:

<u>Grundstück Nr.</u>	<u>ca. m²</u>
1	660
2	1.000
3	720
4	930
5	900
6	730
7	910
8	790
9	770
10	1.200

6.2 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Die festgesetzte Begrenzung der Zahl der Wohnungen ergibt sich nach § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB.

- 1) Der Gebietscharakter der nachbarlichen Bebauung (Einzelhäuser) soll erhalten bleiben.

- 2) Begrenzung der Einwohnerdichte in Abhängigkeit der Zahl der Wohnungen aus verkehrs- und schalltechnischer Sicht.
- 3) Begrenzung der Einwohnerdichte in Abhängigkeit der Zahl der Wohnungen aus infrastrukturellen Gründen.
- 4) Begrenzung der Zahl der Wohnungen aus städtebaulicher Sicht, um die in der Planzeichnung vorgeschlagene Gebäudeanordnung und -größe zu sichern. Ebenfalls bedingen mehr Wohneinheiten entsprechende Fassadengestaltungen, die diesem ländlichen Bereich nicht angemessen sind.

6.3 Es gelten folgende Mindestgrundstücksgrößen:

Einzelhausgrundstück mind. 540 m²

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Im an den Geltungsbereich angrenzenden bestehenden Baugebiet sind sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Für sämtliche Neubauten sind Kabelanschlüsse geplant.

Der Einbau von Kabelverteilerschränken auf privaten Grundstücken ist vorgesehen, wobei die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.

7.2 Über dem Plangebiet verlaufen zwei Freileitungen der LEW:

a) in Ost-West-Richtung F II 7

b) in Nord-Süd-Richtung die 20-KV-Leitung F II I

Beidseitig dieser Leitungen verlaufen 5,0 m breite Schutzstreifen.

Alle Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens müssen wegen der damit verbundenen Lebensgefahr unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften durchgeführt werden.

7.3 Im Südwesten des Plangebietes befindet sich auf Flur-Nr. 50 eine Wasserreserve, die jedoch im Zuge weitergehender Planungen aufgelassen wird und somit nicht mehr relevant ist.

7.4 Das Oberflächenwasser der Straßenräume wird über Gullies in einen straßenbegleitenden Entwässerungskanal geleitet.

7.5 Der Löschwasserbedarf ist ausreichend.

8. Erschließungskosten

a) Verrohrung Straßenentwässerung
ca. 110 lfm. á DM 450.- nettoDM 49 500,-

b) Wasser
ca. 110 lfm. á DM 120.- nettoDM 13 200,-

c) Straßenbau
ca. 650 m² á DM 170.- nettoDM 110 500,-

ca. DM 173 200,-

9. **Alllasten**

Das Vorhandensein von Alllasten wird zum jetzigen Zeitpunkt seitens der Gemeinde ausgeschlossen.

10. **Auswirkungen**

Die geplante Bebauung läßt aufgrund der maßvollen und höhenmäßig fixierten Bebauung in Verbindung mit der festgesetzten Eingrünung keinerlei negative Folgen erwarten. Die bestehende bauliche Lücke zwischen Austraße und Plattenweg wird geschlossen und ein endgültiger südwestlicher Ortsrand mit gezielter Ortsrandeingrünung gebildet.

Fischach, den 3. April 1999



.....
1. Bürgermeister

