

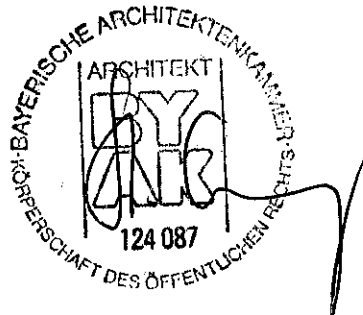
Begründung

**Bebauungsplan T 31 „Weiher Äcker“
Markt Fischach / OT Tronetshofen**

Städtebau - Architektur

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

86159 Augsburg



Augsburg, den 26.05.1998

**Begründung nach § 9/8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. T31
„Weiher Äcker“ Markt Fischach OT. Tronetshofen**

1. Veranlassung

Da innerhalb des Ortsteils Tronetshofen seit geraumer Zeit keine Bauplätze mehr ausgewiesen wurden, sah sich die Gemeinde veranlasst, für das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Areal am östl. Ortsrand von Tronetshofen einen Bebauungsplan aufzustellen.

1.2 Es ist das Anliegen der Gemeinde, den Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung (vorwiegend Einzelhäuser) mit Grundstücken zu decken.

1.3 Hierbei besteht Übereinstimmung bei den Grundeignern, potentiellen Bauherren und der Marktgemeinde, auch Grundstücke über 800 qm mit auszuweisen, um den ländlichen Charakter zu unterstreichen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige FLNP weist im Geltungsbereich Wohnbauflächen nach § 4 BauNVO aus. Der B-Plan ist somit gem. § 8/2 BauGB aus dem FLNP entwickelt.

3. Verkehrerschließung

3.1. Anbindung des Pkw-Verkehrs

Die fahrtechnische Erschließung erfolgt über die 5,5 m breite Straße „Am Sonnenbichl“ die im westl. Planbereich als Anliegerstr. besteht.

Aus dem FLNP wird ersichtlich, dass nach Süden eine Weiterentwicklung der Bauflächen ausgeschlossen werden kann (Ortsrand, Topographie) somit liegt es nahe, einerseits die Bestandsstraße (Am Sonnenbichl) aufzunehmen und in Richtung Norden eine Bauflächenerweiterung mit Wendehammer zu erschließen.

Die Höhendifferenzen des Nord-westl. Geltungsbereiches zwischen Bestandserschließungsstraße und neuer Bauflächen wird mittels einer Privatstraße von 3,5 m Breite gelöst. Eine Garagenlösung auf dem Niveau der Erschließungsstraße (z. Teil erdüberdeckte Garagen) wurde seitens der Marktgemeinde nicht favorisiert.

3.2

Die Anbindung der nördl-, südl.- und östl.- landwirtschaftlichen Flächen wird über Feldwege von 3,5 m Breite gewährleistet.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Ortsrandlage und ländlichen Nachbarstruktur angemessen wird die Nutzung der Häuser (Einzel- und Doppelhäuser) ausschließlich auf I + D festgelegt. Ruhige große Dachflächen (42° - 48° Neigung - abhängig von der Kniestockausbildung) unterstreichen einerseits die schwäbische Bauweise und ermöglichen die Nutzung des Dachgeschosses als Vollgeschoß. Bedingt durch große Bauparzellen ist eine zulässige Doppelhausbebauung jederzeit denkbar.

Entsprechende Auflagen in dachgestalterischer Hinsicht sichern das optische Gesamtbild in dieser Hang- und Ortsrandlage.

5. Bauflächen, Zahl der Wohnungen

- 5.1 Im gesamten Geltungsbereich sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Eine Ausnahme hiervon bilden Doppelhaushälften. Pro Doppelhaushälfte ist nur 1 Wohnung zulässig. Die festgesetzte Begrenzung der Zahl der Wohnungen ergibt sich nach § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB.
1. Der Gebietscharakter der Nachbarschaft und ländlich strukturierten Bebauung der Einzelhäuser soll erhalten bleiben.
 2. Begrenzung der Einwohnerdichte in Abhängigkeit der Zahl der Wohnungen aus verkehrs- u. schalltechnischer Sicht.
 3. Begrenzung der Einwohnerdichte in Abhängigkeit der Zahl der Wohnungen aus infrastruktureller Sicht.
 4. Begrenzung der Zahl der Wohnungen aus städtebaulicher Sicht, um die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Gebäudeordnung und Größe zu sichern. Ebenfalls bedingen mehr Wohnungen entspr. Fassadengestaltungen, die diesem ländlichen Bereich nicht angemessen wären.

6. Ver- und Entsorgung

- 6.1 Stromversorgung
Die Stromversorgung erfolgt über die Lech-Elektrizitätswerke, wobei für sämtliche Neubauten Kabelanschlüsse geplant sind.
Um eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden ist der Einbau von Kabelverteilerschränken auf privatem Grund vorgesehen, wobei die Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt.
- 6.2 Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über die Kläranlage.
- 6.3 Die Anlieger der Privatstr. an der Straße „Am Sonnenbichl“ müssen eine Müllentsorgung an der Erschließungsstraße ermöglichen.

7. Grünordnung und Freiflächengestaltung

Der Geltungsbereich umfasst ein Gebiet am südl.- östl. Ortsrand von Tronetshofen. Die östl. und südl. Geltungsbereichsgrenze bildet den neuen Ortsrand. Im Flächennutzungsplan sind die Ortsränder eingegrünt fixiert. Das Wohngebiet liegt an einem Westhang. Der Höhenunterschied beträgt im nördl. Geltungsbereich ca. 5,0 m/75 m und im südl. Geltungsbereich ca. 11,0m/165m. Die Böden sind definiert als Kolluvien tiefgründiger Sandböden mit Lehnteilen. Quellwasserböden sind laut Bodenbestandskarte nicht unbedingt implizierbar, wobei nicht registrierte Schichtwasseraustritte nicht auszuschließen sind. Als potentielle Vegetation würde sich eine Waldmeister - Tannen- oder Hainsinsen - Buchwald Vegetation einstellen. Die gesamte Fläche wird als Ackerland/Grünland genutzt. Prägende Vegetationsbestände sind nicht vorhanden. Das Konzept der Grünordnung verfolgt das Ziel einerseits auf privaten Flächen partiell eine dichte Ortsrandeingrünung mit heimischen Gehölzen zu sichern und andererseits bestandsprägende Flächen entlang der Straße „Am Sonnenbichl“ zu erhalten. Gezielte festgeschriebene Hausbäume sollen und werden die Straßenräume, die in Abhängigkeit starker landwirtschaftlicher Mitnutzung,

weitestgehend geradläufig konzipiert wurden, einer gewissen Rhythmisierung unterworfen.

8. **Altlasten**

Im Planbereich sind keine Hinweise auf Altlasten bekannt.

9. **Auswirkungen**

Die Ortsrandbebauung mit gemischter öffentlicher und privater Begründung lässt keine negativen Folgen erwarten. Verstärkt wird dieser Eindruck durch großzügige Grundstückspartzen. Durch Fixierung der Gebäudehöhen wird einer Überhöhung der Gebäude in diesem Bereich entgegengewirkt.

Der erwartete Bevölkerungszuwachs ist verkehrstechnisch und infrastrukturell voll vertretbar.

Fischach 26.05.1998

Der Bürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Jindler', written in a cursive style.