

.6. Fertigung aus 7

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. Wo 10  
für das Gebiet: Westlich des Hohlweges  
des Markt Fischach, GT Wollmetshofen

Stadtbergen, den 19.12.1983  
Ma/hö

geändert, den 12.7.1984  
geändert, den 18.2.1986  
geändert, den 29.4.1986  
geändert, den 30.7.1986

  
Alois Strohmayer  
Architekt B D A

## 1. ENTWICKLUNG UND VERANLASSUNG

Der Marktrat von Fischach hat in seiner Sitzung vom 14. Dez. 1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im M 1 : 1000 des Architekten BDA, Alois Strohmayer, Am Graben 15, 8901 Stadtbergen vom 19.12.1983, dem Satzungstext, sowie dieser Begründung wurde vom Markt-gemeinderat gebilligt und gleichzeitig beschlossen, die Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG am Verfahren zu beteiligen. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wird in Form eines Darlegungstermines durchgeführt.

- 1.1 Mit vorliegendem Plan sollen Erweiterungsflächen für den Eigenbedarf des Gemeindeteiles Wollmetshofen 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, und ist seit 14.09.1983 wirksam.

## 2. STADTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN

Das Baugebiet wird durch folgende Kriterien beeinflusst:

- die teilweise Ortsrandlage
- die bestehende, anschließende Bebauung
- die landschaftliche reizvolle Lage
- das bestehende Dorfgebiet.

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

### 2.1 Bauweise und Gestaltung

Der Altortbereich entlang der Dorfstraße (St.2026) weist noch einen gewissen lebendigen, dörflichen Charakter auf (durch Gebäudestellung, Hofflächen, Grünstruktur Einfriedungen etc.).

Mit vorgesehenem Bebauungsplan erfolgt nun die nordwestliche Abrundung an der Forsthausstraße.

Entscheidend für die Festsetzungen im Bebauungsplan sind der gewünschte Zusammenhang mit dem bestehenden, alten Dorfgebiet. Der räumliche und optische Zusammenhang ist unverkennbar.

Es ist erwünscht, daß sowohl die Erweiterung der Landwirtschaft, wie auch das sonstige Wohnen möglich wird (siehe auch Ausführungen zum Immissionsschutz). Vorrangig soll das Ortsbild wie es sich in der unmittelbaren Umgebung darstellt, weitergeführt werden. Aus diesem Grund wurde auch die Ausnahmeregelung für die Einfriedungen und die Flachdächer (bis 5° geneigt) für kleinere Nebengebäude aufgenommen.

## 2.2 Erschließung

Die Haupterschließung für den nördlichen Bereich erfolgt von der Forsthausstraße aus durch einen Stichweg. Über die Forsthausstraße ist auch der Anschluß zur Staatsstraße Nr. 2026 gegeben.

Der südliche Bereich -Dorfgebiet wird durch Teil-Ausbau des bestehenden Feldweges erschlossen. Die weiteren landwirtschaftlichen Feldwege bleiben erhalten und stehen den Landwirten uneingeschränkt zur Verfügung.

## 2.3 Wasserversorgung

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

## 2.4 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet ist im Kanalisationsprojekt enthalten. Die Planung sieht vor, daß die Abwasser über eine Druckleitung zur Sammelkläranlage Fischach geführt werden. 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 abzuleiten. In keinem Fall darf Grundwasser in Abwasser- oder Mischwasserkanäle eingeleitet werden.

## 2.5 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 Verkehrsflächenunterbleibt, werden die Verteilerschranke unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke so in den betroffenen Baugrundstücken aufgestellt, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.

3. Bauflächen

3.1 Größe des Geltungsbereiches = 1,275 ha 0 100 %

3.2 Bauflächen

a) MD/1	=	4300 qm	=	34 %
b) MD/2	=	3895 qm	=	31 %
c) WA	=	2810 qm	=	21 %

3.3 Verkehrsflächen mit landwirtsch. Wegen = 1.395,00 = 11%

3.4 Öffentl. Grünflächen = 350 qm = 3%

4. Bewohner

Haushaltgröße 3,2 Personen

4.1 Bestehende Gebäude

2 Häuser = 2 WE = ca. 7 Einwohner

4.2 Zu erwartende Einwohner

im WA 5 WE = 16 Einwohner  
im MD 3 WE = 10 Einwohner  
26 Einwohner  
=====

5. Erschließung

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

a)	ca. 650 m <sup>2</sup> Grunderwerb	a DM	35,--	DM	22.750,00
b)	ca. 85 lfdm Straße mit 5,5 m	a DM.d	500,--	DM	42.500,00
c)	ca. 70 lfdm Weg mit 5,0 m	a DM	400,--	DM	28.000,00
d)	ca. 55 lfdm Gehweg mit 1,5 m	a DM	150,--	DM	8.250,00
e)	ca. 75 lfdm Sicherheitsstraße mit 0,5 m	a DM	45,--	DM	3.375,00
f)	ca. 130 lfdm Wasserltg.	a DM	350,--	DM	45.500,00

g)	ca. 4 Brennstellen	a DM 4.000,--	DM 16.000,00
h)	ca. 350 qm öffentl. Grün- fläche mit Bepflanzung	a DM 30,--	<u>DM 10.500,00</u>
	Erschließungskosten ohne Kanal		DM 176.875,00
i)	ca. 120 lfdm Kanal	a DM 550,--	<u>DM 66-000,00</u>
	Erschließungskosten einschl. Kanal		<u>DM 242.875,00</u> =====

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

5.3 Vorgesehene Finanzierung der Erschließungsmaßnahme:

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> Nettobauland = DM 16,07 ohne Kanal  
DM 22,07 mit Kanal

6. Gemeinschaftseinrichtungen

6.1 Zur Versorgung des täglichen Bedarfs sind im Ort kleinere Geschäfte vorhanden, darüberhinaus in Fischach in ca. 3 km Entfernung.

6.2 Die Infrastruktureinrichtungen wie Grund- und Hauptschule, Kindergarten, Ärzte usw. sind im Hauptort Fischach vorhanden

7. Immissionsschutz

a) Verkehrslärm

Das Baugebiet liegt nördlich der Staatsstraße 2026. Durch die ausgewiesene unterschiedliche Nutzung vom Dorfgebiet bis zum Allgemeinen Wohngebiet ist mit Verkehrslärmbelastigungen, die über das zulässige Maß hinausgehen, nicht zu rechnen.

b) Bebauung

Das Baugebiet schließt das Dorfgebiet entlang der Hauptstraße ein. Durch die Festsetzung des Dorfgebietes im Süden wird den Bedürfnissen der Landwirte voll Rechnung getragen.

Um ein unmittelbares Heranrücken der sonstigen Wohnbebauung zu den landwirtschaftlichen Betrieben zu verhindern, wurde die max. überbaubare Fläche festgesetzt.

Landwirtschaftliche Betriebe dürfen ihre immissionsrelevanten Anlagen nur im südlichen Dorfgebiet - MD 1 errichten bzw. erweitern.

#### Beeinträchtigung durch Landwirtschaft

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden und Westen Emissionen auftreten können, die im Wohngebiet zu zeitweiser Belästigung führen können. Ebenso muß mit zeitweiser Lärmbelästigung - (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch tägliches Futterholen - gerechnet werden. Dies gilt auch für den Bereich des sonstigen Wohnen im MD/2.

#### 8. Anpflanzung, Ortsrandeingrünung

Im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes ist besonderer Wert auf ausreichende ortsbildgestaltende Grünordnungsmaßnahmen insbesondere in den Randbereichen d.h. im Übergangsbereich zur freien Landschaft zu legen.

##### Anpflanzungen

Die in der Bebauungsplanzeichnung als Festsetzungen aufgezeigten Anpflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern im Verband 1,5 x 1,5 m (z.B. Hasel, Weißdorn, Heibuche, wolliger Schneeball, Hartriegel usw.) auszuführen. Pro 15 lfdm Pflanzstreifen ist ein Laubbaum I. Wuchsklasse zu pflanzen (z.B. Bergahorn).

#### 8.1 Grenzabstand der Anpflanzungen

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist der nachbarrechtlich geregelte Grenzabstand besonders strikt einzuhalten und zwar

für Sträucher und Bäume - II. Wuchsklasse (kleinere und mittlere Kronengrößen) - 2 m

für Bäume - I. Wuchsklasse (Großbäume) - 4 m

9. Verwirklichung der Planung

9.1 Um das städtebauliche Konzept zu verwirklichen, ist ein Umlegungsverfahren erforderlich.

9.2 Es ist beabsichtigt, das Gebiet in Abschnitten zu verwirklichen, d.h. die Bebauung wird in Abschnitten erfolgen.

9.3 Für die Verwirklichung wird mit einem Zeitraum von 7 - 12 Jahren gerechnet.

30. Juli 1986

Fischach, den .....



.....  
12. Bürgermeister

(Siegel)

