

Begründung

**des Bebauungsplanes Nr. WO 27 "Brandstraße"
Markt Fischach / OT Wollmetshofen**

STÄDTEBAU - ARCHITEKTUR

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

86159 Augsburg

Augsburg, den 26.05.98



Begründung nach § 9/8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. WO 27 "Brandstraße", Marktgemeinde Fischach / OT Wollmetshofen.

1. Veranlassung

1.1 Die Mischgebietsausweisung am südlichen Ortseingang Wollmetshofens dient

- a) der Bereitstellung notwendiger gewerblicher Flächen für einen bereits bestehenden Gewerbebetrieb (Kfz-Händler).
Ziel dieser Bebauungsplanung ist u. a. die städtebauliche Bereinigung der bisher ungeordneten Situation;
- b) der Deckung des Wohnraumbedarfs für die ortsansässige Bevölkerung.

Gleichzeitig wird mit dieser Planung der südliche Ortsrand Wollmetshofens geschlossen und klarer definiert.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist im Geltungsbereich Mischgebiet nach § 6 BauNVO aus. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8/2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Verkehrerschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Norden über die Brandstraße sowie über eine Stichstraße (Str. A, 5.00 m) mit Wendemöglichkeit von der Staatsstraße aus.

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 die Nutzung des Dachgeschosses als Vollgeschoß. Entsprechende Auflagen in dachgestalterischer Hinsicht sichern das optische Gesamtbild in dieser Hang- und Ortsrandlage.

5. Bauflächen, Zahl der Wohnungen

5.1 Das Baugebiet weist 5 Einzelhausgrundstücke sowie im Osten eine Baufläche für den bereits ansässigen Kfz-Betrieb auf. Im gesamten Geltungsbereich sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

Die festgesetzte Begrenzung der Zahl der Wohnungen ergibt sich nach § 9 BauGB.

- 1) Der Gebietscharakter der nachbarlichen, ländlich strukturierten 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 Wohnungen entsprechende Fassadengestaltungen, die diesem ländlichen Bereich nicht angemessen sind.

Im Einzelnen:

| | | |
|------|----|------------------------|
| 1 EH | à | ca. 935 m ² |
| 1 EH | à | ca. 790 m ² |
| 1 EH | à | ca. 955 m ² |
| 1 EH | a` | ca- 700 m ² |

4 EH mit ges. max. 8 Wohnungen

1 Grundstück mit ca. 1.570 m².

6. Ver- und Entsorgung

- 6.1 Die Stromversorgung erfolgt durch 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 Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im angrenzenden bestehenden Baugebiet vorhanden.
- 6.3 Um die oberirdische Gebäudezuführung zu vermeiden, wird den Bauherren empfohlen, auf deren Kosten ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernsprechversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grund auszulegen.

7. Grünordnung und Freiflächengestaltung

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche bildet den südwestlichen Dorfrand von Wollmetshofen. Das Bebauungsgebiet liegt an einem leicht geneigten Südwesthang und reicht hinunter bis zur Ortsstraße.

Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Planareal als Mischgebiet gekennzeichnet, in dessen südwestlicher Verlängerung eine Ortsrandeingrünung erfolgen soll.

Gegenwärtig wird das geplante Bebauungsgebiet als Grünland genutzt. Parallel zur Ostgrenze der Flur-Nr. 111 befindet sich folgender großwüchsiger Baumbestand:

- im Norden eine Buche
- im südlichen Anschluß mehrere Fichten mit Unterwuchs (z. B. Holunder)

Das Grünordnungskonzept berücksichtigt den vorhandenen Baumbestand und setzt lediglich für die markanten Eckpunkte des Baugebietes Baumstandorte fest. Für die Privatgärten werden flächenbezogene, dorfgemäße Pflanzungen von Obstbaum-Hochstämmen und heimischen Laubböhlzern festgesetzt.

8. **Erschließungskosten**

| | | | | | |
|----|---|---|----------------|---|--------------|
| a) | Verrohrung Straßenentwässerung ca. 55 lfm. | à | DM 450.- netto | = | DM 24.750,-. |
| b) | Wasser ca. 55 lfm. | á | DM 120.- netto | = | DM 6.600.- |
| c) | Straßenbau ca. 350 m ² | á | DM 170.- netto | = | DM 59.500.- |

9. **Alllasten**

Im Planbereich sind keine Hinweise auf Alllasten bekannt.

10. **Immisionsschutz**

10.1 sämtliche Gärten im Geltungsbereich werden mehr oder weniger durch die Staatsstr. schallbelastet. Hierbei wird dringend angeraten, dass bauliche Maßnahmen (sekundärer Schallschutz) vor allem bei den Freibereichen entlang der Staatsstr. vorgenommen werden. (z.B. Wintergärten, Sicht- und Schallschutzwand)

11. **Auswirkungen**

Die Ortsrandbebauung in Verbindung mit Pflanzfestsetzungen und Integration des Baumbestandes läßt keine negativen Folgen erwarten. Durch Fixierung der Gebäudehöhen wird einer Überhöhung der Gebäude in diesem Bereich entgegengewirkt.

Die Neuordnung des Kfz-Betriebes bewirkt eine Verbesserung der dörflichen Ortsrandsituation und unterstützt die Bestrebungen, ansässige Gewerbebetriebe in Bestand und Entwicklung zu fördern.

Markt Fischach, den **15. Dez. 1998**



Der Bürgermeister