

_____ **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 3 "Schlauäcker" - Gemeinde Ustersbach /
OT Mödishofen

STÄDTEBAU ARCHITEKTUR
Stefan Quarg Dipl.-Ing.
Reisingerstr. 25
86159 Augsburg

Augsburg, den 02.03.92
geändert am 25.11.1992
geändert am 16.06.1993

Begründung nach § 9/8 BauGB zum Bebauungsplan N° 3
"Schlauäcker" der Gemeinde Mödishofen

1. Veranlassung

1.1 Bauflächenabrundung mit "Ortsrandverbesserung"

1.2 Vorübergehende gemeindeinterne Deckung des Wohnflächenbedarfes. Obwohl im Baugebiet Süd (Ustersbach) einige Grundstücke unbebaut geblieben sind ("gehortete Grundstücke"), kommt es zu diesen neuen Flächenausweisungen. Die Gemeinde beabsichtigt, durch Aufkauf und Selbstverteilung dieser bisherigen, unguten städtebaulichen Entwicklung entgegenzuwirken.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der noch rechtskräftige Flächennutzungsplan weist an dieser Stelle landwirtschaftliche Flächen aus.
Der neue Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan stellt hier Wohnbauflächen dar, die in den Anhörungen nicht beanstandet wurden.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8/2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Verkehrerschließung

Über der A 2 sowie einer kleinen Verbindungsstraße (zur Schwalbenstraße) wird das Baugebiet geschwindigkeitsreduziert über die 5.0 m breite Erschließungsstraße erschlossen. Ein 5.0 m breiter "Überlauf" mit Anbindung an die östl. Ortsrandstraße erleichtert die LKW-Zufahrt (Müll, Umzug etc.).

Das "Versetzen" der Straße ist gewollt, um einerseits die Raumwirkung sowie andererseits die "Beruhigung" zu sichern. Die Straßenverlegung an den Ortsrand ist aus Umlegungsgründen und privatrechtl. Einsprüchen notwendig. Öffentliches Grün mildert diese Situation.

Der ruhende Verkehr wird mit 2 öffentlichen Stellplätzen für ausreichend angesehen.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Ortsrandlage und ländlichen Situation angemessen, wird die Nutzung der Häuser (Einzel + Doppelhäuser) auf I+D festgelegt. Ruhige große Dachflächen (42°-52°Neigung) unterstreichen einerseits die schwäbische Bauweise und ermöglichen andererseits aus ökonomischer Sicht den Dachgeschoßausbau (Vollgeschoß). Entsprechende Auflagen in dachgestalterischer Hinsicht sichern das optische Gesamtbild in dieser exponierten Ortslage.

5. Landschaft und Grünordnung

Die Bonität der Böden ist im unteren Bereich anzusetzen.
Das Gelände steigt leicht von Ost nach West ca. 7.0 m.

Grünbestände sind keine vorhanden.

6. Bauflächen, Zahl der Wohnungen

- 6.1 Angemessene Parzellen (im Mittel 715 m² EFH). Wo möglich, werden die Vorgärten ohne Einfriedung festgeschrieben, um einerseits den Straßenraum optisch zu erweitern und andererseits der Großzügigkeit in der Raumbildung Rechnung zu tragen.

- 6.2 Das Baugebiet weist 16 Whg. auf, wobei jedes Einfamilienhaus eine zweite Wohnung (Einlieger) evtl. aufweisen kann.

12 EFH max. 24 Whg.

4 DH max. 4 Whg.

max. 28 Whg. à 2.3 E = ca. 65 E
 =====

- 6.3 Im Einzelnen:

2 DHH - Grundstücke	à ca. 370 m ²
2 DHH - "	à ca. 420 m ²
5 EFH - "	à ca. 640 m ²
2 EFH - "	à ca. 700 m ²
3 EFH - "	à ca. 760 m ²
2 EFH - "	à ca. 840 m ²
	ca. 10140 m ²

Öffentl. Grün	ca. 1160 m ²
Verkehrsfläche	ca. 1500 m ²

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen aus besonderen städtebaulichen Gründen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB) erklärt sich wie folgt:

- Der Gebietscharakter der nachbarlichen Bebauung (EFH-er) soll erhalten bleiben.
- Begrenzung der Einwohnerdichte aus schalltechnischer und verkehrstechnischer Sicht.

7. **Ver- und Entsorgung**

Im östl. Ortsrandbereich ist die öffentl. Kanalisation vorhanden. Die Ver- und Entsorgung ist hierdurch gesichert. Für sämtliche Neubauten sind Kabelanschlüsse geplant.

8. **Baugrund**

Lehmig, bindiger Boden mit einem hohen Grundwasserstand ca. 2 m unter OK Gelände. Schichtenwasser ist anzunehmen.

9. **Grünordnung und Freiflächengestaltung**

Partielles Grün soll den Wechsel zwischen Baukanten und "Grünnischen" erlebnisreich am südl. Ortsrand zeigen. Ein weiteres Ortsrandgrün auf öffentl. Grünflächen ist gemäß Beschluß nicht möglich. Durch Pflanzauflagen soll nun dies im privaten Grünbereich aufgefangen werden.

10. **Erschließungskosten**

a) Kanal	T = 3,50 m	DM 400.-- /lfm
b) Wasser		DM 100.-- /lfm
c) Strassenbau	b = 5,50 m (4,00 m)	DM 145.-- / m ²

a) Verrohrung Straßenentwässerung (im Geltungsbereich)
ca. 270 lfm à 400.-- = ca. DM 108.000.--

b) Wasser
ca. 300 lfm à 100.-- = ca. DM 30.000.--

c) Straßenbau und öffentl. Grün (ohne Bewuchs)
ca. 2700 m² à 145.-- = ca. DM 391.500.--

ca. DM 529.000.--
=====

11. **Immissionsschutz**

Ein schalltechnischer Bereich beeinflußt dieses Bau-
gebiet,

Kreisstraße A 2

Die Kreisstraße A 2 weist, aufgrund des naheliegenden
Kreuzungsbereiches mit der B 300, geschwindigkeitsreduzier-
te Werte auf, die gegenüber diesem Allg. Wohngebiet ver-
tretbar sind.

Es ist auch mit Lkw-Verkehr nachts sowie an Sonn- und
Feiertagen zu rechnen.

Die Verkehrsbelastung beträgt laut der Zählung von
1990 = 1 260 Pkw/24 Std.; 380 Kfz des Güterverkehrs,
davon 310 Schwerlasttransporte. Der Gesamtverkehr be-
läuft sich auf 1 640 Kfz in 24 Std.

11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird seitens der
Gemeinde das Vorhandensein von Altlasten ausgeschlossen.

12. **Auswirkungen**

Die Ortsrandabrundung mit gemischter öffentlicher und
privater Begrünung läßt auch im Einwirkungsbereich keiner-
lei negative Folgen erwarten. Im Gegenteil, die "starre"
vorhandene Bebauungskante wird durch den Wechsel
Gebäude - Grün belebt. Der erwartete Bevölkerungszu-
wachs ist verkehrstechnisch und infrastrukturell voll
vertretbar!

Augsburg, den 16.06.1993

Ustersbach, den. 02. Nov. 1993

.....
Architekt



.....
Bürgermeister



