

Abdruck

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. L60

“NÖRDLICH VOM SCHLOSS”

DES MARKTES STADTBERGEN LANDKREIS AUGSBURG

STADTBERGEN, 25. 04. 02
28. 11. 02
24. 07. 03

n u s s e r
architektur
büro
TEL. 08 21/43 34 44
FAX 08 21/43 73 48
86391 STADTBERGEN-DEURINGEN KAPELLENSTRASSE 11

1. Entwicklung und Veranlassung

Der Bereich "Nördlich vom Schloss" weist ein Gebiet mit unterschiedlich vorhandener Gebäudestruktur auf.

In diesem Quartier befinden sich Einfamilienhäuser innerhalb sehr grosser Baugrundstücke, die eine massvolle Nachverdichtung zulassen.

Dachneigung und Dachformen sind ebenfalls unterschiedlich und reichen vom steilen Walmdach (ca 50 Grad) bis zum flachen Satteldach (ca 38 Grad).

Zielsetzung und Veranlassung sollte sein, Bebauungsmöglichkeiten aufzuzeigen, die der Lage und Baustruktur am (vorläufigen) Ortsrand gerecht wird und eine weitere Entwicklung im Zusammenhang mit einer künftigen östlichen Siedlungserweiterung zulässt.

Im gesamten Baugebiet herrscht vorwiegend Wohnbebauung mit grosszügigem Grün, das weitestgehend erhalten werden soll.

Ebenso bleibt die vorhandene Gebäudestruktur im Rahmen der Bebauungsplanung vollständig erhalten.

2. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

In seiner Sitzung am 25.04.2002 hat der Marktgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Architekturbüro Nusser beauftragt. Ein erster Planentwurf in der Fassung vom 25.04.02 wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates am 25.04.02 gebilligt.

Im ersten Verfahrensschritt (Vorzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1) war eine verdichtete Bebauung, im Zusammenhang mit einer östlichen Erweiterung, angedacht. Auf Grund der nicht absehbaren Entwicklung des östlichen Bereiches und daraus resultierender Erschließungsproblematik hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 28.11.2002 beschlossen das Bebauungsplanverfahren in reduzierter Form fortzuführen. Das Planungskonzept lässt eine weitere Entwicklung des Bauquartiers im Rahmen einer künftigen östlichen Erweiterung zu.

3. Einordnung in die bestehende Bauleitplanung

Der Markt Stadtbergen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 26.9.91 Nr. 420-4621/377.8. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird im südlichen Geltungsbereich durch freistellen einer zukünftigen Trasse für Grünbereich, Strasse und Fussweg einer zukünftigen baulichen Entwicklung im Osten des Geltungsbereiches Rechnung getragen.

4. Städtebauliche Zielvorstellung

Die grosszügigen Grundstücke des Bebauungsplangebietes sind allesamt bebaut. Der Bestand stellt sich durch unterschiedliche Baukörper als Einfamilienhausbebauung, innerhalb durchgrünter Gärten mit umfangreichen Freiflächen hinter den Gebäuden dar.

Durch den Bebauungsplan soll folgendes geregelt werden:

- durch die Festsetzung von Baufenstern soll eine maßvolle Nachverdichtung mit verträglichen Baukörpergrössen geregelt werden
- Gartenbereiche sollen als Grünflächen erhalten werden
- Geschossigkeit der Gebäude, sowie Dachform und Dachneigung soll weitestgehend der vorh. Baustruktur angepasst werden
- durch grünordnerische Festsetzungen soll erhaltenswerter Baumbestand gesichert werden
- der Übergang zum Ortsrand soll durch einen Grüngürtel gestalterisch festgelegt werden

Es wurde insbesondere auf das südlich des Geltungsbereiches vorhandene denkmalgeschützte Schloss Rücksicht genommen. Durch die Freistellung einer Erschliessungsstrasse und Anlage eines Grünstreifens rücken Neubauten nicht zu nah an die historische Bausubstanz heran.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll die Entwicklung unter Beachtung einer evtl. künftigen Entwicklung des östlichen Siedlungsbereiches im Rahmen eines Gesamtkonzeptes einer geordneten Nachverdichtung unter Beibehalt der vorhandenen Bebauungsstruktur geregelt werden.

5. Erschliessung

An den bereits vorhandenen Erschliessungsanlagen werden keine Veränderungen vorgenommen. Die Erschliessung der geplanten Baukörper ist wie im Plan dargestellt über private Erschliessungswege problemlos möglich.

Die besteh. Trafostation wird entspr. Plandarstellung nach Norden in den Privatbereich verlegt, um die Erschliessungsstrasse für zukünftige Strassen nördlich vom Schloss entspr. Plandarstellung zu sichern.

Eine Versorgung mit Erdgas durch die Stadtwerke Augsburg Energie GmbH ist möglich. In der Schlosstrasse sowie in der Bergstrasse sind ausreichend dimensionierte Erdgasleitungen zur Versorgung des Baugebietes vorhanden.

6. Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im Baugebiet sind keine genauen Beobachtungsergebnisse vorhanden.

Es wird daher empfohlen, die Keller bei Neubauten wasserdicht auszubilden.

7. Grünordnung

7.1 Bewertung von Natur und Landschaft

Das Baugebiet "Nördlich vom Schloss" befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortsteiles Leitershofen an der Gemeindegrenze zu Stadtbergen.

Kennzeichnende Gehölzstrukturen bilden die im Bebauungsplan dargestellten erhaltenswerten Baumbestände. Weiterhin wird das Gebiet von Grosskoniferen, wildwachsenden Sträuchern und sonstigem Baumbestand geprägt. Viele Wohngrundstücke sind durch immergrüne Hecken vom Strassenraum abgeschirmt.

Besondere grünordnerische Bedeutung und ein hohes ökologisches und freiraumplanerisches Entwicklungspotential besitzen neben dem bereits genannten erhaltenswertem Baumbestand die zentralen Gartenzonen.

7.2 Ortsrandeingrünung

Zur Sicherstellung einer Ortsrandeingrünung ist gem. Festsetzung in der Planzeichnung entlang der östlichen, nördlichen und Teilen der westlichen Grenze des Bebauungsplanes ein Grünstreifen vorgesehen. Dieser befindet sich in seiner ganzen Breite auf privaten Grundstücken. Die Bepflanzung besteht im Wesentlichen aus Laubgehölzen, die durch einzelne Bäume aufgelockert wird.

Die jeweilige Bepflanzung ist zusammen mit dem Baugesuch in einem Aussenanlagenplan M 1:100 darzustellen.

7.3 Ziele der Grünordnung

- Erhaltung und langfristige Sicherung der ortsbildprägenden Bäume durch wirksame Sicherungsmassnahmen bei geplanten Baumassnahmen
- langfristige Entfernung störender übergrosser, z.T. statisch gefährdeter Grosskoniferen
- Erhaltung der Gartenzonen im inneren Bereich
- schonender Umgang mit den Schutzgütern Wasser und Boden nach den Grundsätzen der Nachhaltigkeit und Stadtökologie

- Reduzierung der öffentlichen und privaten versiegelten Flächen auf ein Mindestmass
- Förderung der Verwendung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser (z.B. Zisternen)

8. Baulandflächen

	ca in ha	in %
Grösse des Geltungsbereiches	1.22	100 %

Stadtbergen, den 24.07.03

aufgestellt:



MARKT STADTBERGEN
Dr. Fink
1. Bürgermeister



Architekturbüro Nusser