

nusser architektur büro

KAPellenSTRASSE 11 86391 STADTBergEN - DEURINGEN TEL. 0821/433444 FAX 0821/437348

AD 08/01

begründung

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. S 52

AN DER MARIA-HILF-STRASSE

der Marktgemeinde Stadtbergen Landkreis Augsburg

Stadtbergen: 14.12.00
geänd. 1. 3.01

**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 östlich der Maria-Hilf-Straße und zwischen Maria-Hilf-Straße und der westlichen Straße Wiesle weist ein Gebiet mit unterschiedlicher Gebäudestruktur auf.

Es befinden sich dort Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser in Form von überwiegend zweigeschössiger Bebauung.

Dachneigung und Dachformen sind ebenfalls unterschiedlich und reichen vom steilen Walmdach bis zum flachen Satteldach.

Im Gebiet befinden sich größere Grundstücke mit Baulücken für zusätzliche Bebauung.

Zielsetzung und Veranlassung sollte sein, Bebauungsmöglichkeiten nach heutigen Bedürfnissen zu orientieren, ohne die vorhandene Gesamtstruktur zu verändern.

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

2. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

In seiner Sitzung am 26.09.1996 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 5.9.2000 wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates am 28.9.2000 mit folgenden Auflagen gebilligt:

- a. im nordöstlichen Bereich soll keine Hinterliegerbebauung kommen
- b. die Hinterliegerbebauung westlich der Maria-Hilf-Straße ist in E+D zu errichten.

3. Einordnung in die bestehende Bauleitplanung

Für das Gemeindegebiet Stadtbergens besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, der mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 26.9.91 genehmigt wurde. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Städtebauliche Zielvorstellung

Das Bebauungsplangebiet ist zum Teil bebaut. Die Bebauung stellt sich als unterschiedliche Baustruktur dar. Hier sind Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser mit durchgrüntem Gärten und umfangreicher Freifläche hinter den Gebäuden vorhanden.

Durch den Bebauungsplan soll folgendes geregelt werden

- die Bebauung mit nicht zu großen Baukörpern soll grundsätzlich beibehalten werden und durch Bau- fenster und Baugrenzen geregelt werden
- die Gartenbereiche und die innere Grünzone sollen als Grünfläche erhalten werden
- Geschoßigkeit der Gebäude, sowie Dachform und Dach- neigung soll nach Möglichkeit der vorh. Baustruktur angepaßt werden
- durch grünordnerische Festsetzungen soll erhaltens- werter Baumbestand gesichert werden.

Ferner soll durch den Bebauungsplan eine maßvolle Nachverdichtung unter Beibehalt der Struktur der vorh. Bebauung ermöglicht werden.

Bei Um- und Neubauten wird für den Bereich westlich der Maria-Hilf-Straße eine Orientierung der Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Seite hin (Ostseite) empfohlen.

Wie bereits unter Punkt 1. - Entwicklung und Veranlassung - festgestellt, ist das Gebiet weitgehend bebaut, weist aber dennoch verschiedene Möglichkeiten für Nachverdichtung auf.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll die Entwicklung im Rahmen eines Gesamtkonzeptes geregelt werden.

5. Erschließung

An den bereits vorhandenen Erschließungsanlagen werden keine Veränderungen vorgenommen.

Eine Versorgung mit Gas durch die Stadtwerke Augsburg ist problemlos möglich.

6. Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im Baugebiet sind keine genauen Beobachtungsergebnisse vorhanden. Nach der Grund- wasserkarte der Stadt Augsburg wird der höchste Grundwasser- stand mit 478-479 m über NN angegeben.

Es wird daher empfohlen, bei Neubauten die Keller wasserdicht auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.

7. Grünordnung

7.1 Bewertung von Natur und Landschaft

Das Baugebiet "Maria-Hilf-Straße" befindet sich am nordöstlichen Rand des Gemeindegebietes des Marktes Stadtbergen an der Grenze zur Stadt Augsburg. Im Osten schließt unmittelbar der Westfriedhof an.

Entlang der Gemeindegrenze verläuft der Schlaugraben als temporär wasserführendes grabenartiges Gerinne.

Kennzeichnende Gehölzstrukturen bilden einerseits einige markante Rotbuchen sowie meist überalterte Obstbaumbestände. Weiterhin wird das Gebiet von Großkoniferen geprägt (meist Fichten und Tannen) die aufgrund ihrer Vertikalentwicklung ein ungünstiges Gößenverhältnis zur Gebäudestruktur aufweisen. Viele Wohngrundstücke sind durch immergrüne Hecken vom Straßenraum abgeschirmt und geben ihm somit einen eher anonymen Charakter.

Besondere grünordnerische Bedeutung und ein hohes ökologisches und freiraumplanerisches Entwicklungspotential besitzen neben den bereits genannten Buchen die straßenabgewandte zentrale Gartenzone und die rückwärtigen Gartenbereiche zum Schlaugraben.

7.2 Ziele der Grünordnung

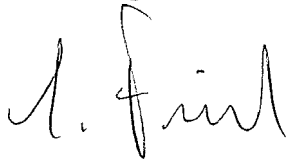
- Erhaltung und langfristige Sicherung der orstbildprägenden Laubbäume durch wirksame Sicherungsmaßnahmen bei geplanten Baumaßnahmen
- langfristige Entfernung störender übergroßer, z.T. statisch gefährdeter Großkoniferen
- Erhaltung der zentralen Gartenzone (im inneren Bereich)
- schonender Umgang mit 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.

8. Baulandflächen

	ca in ha	in %
Größe des Geltungsbereiches	2.12	100.00
davon öffentliche Verkehrsflächen	0.1375	6.50
Nettobauflächen	1.9925	93.50

Stadtbergen, den 26. Juli 2001

aufgestellt:



MARKT STADTBERGEN
Dr. Fink
1. Bürgermeister

Architekturbüro Nusser