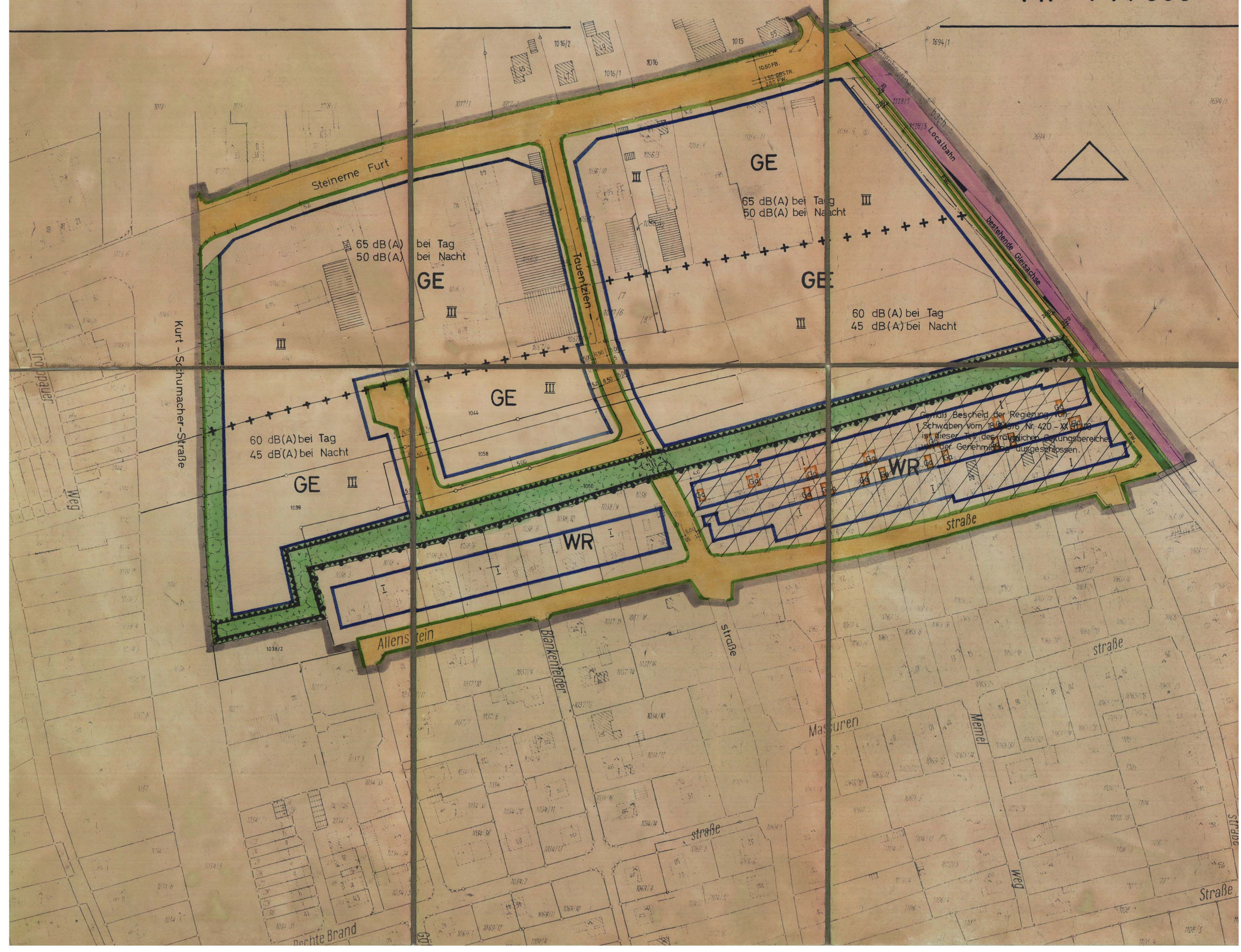


BEBAUUNGSPLAN DER STADT AUGSBURG
FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER ALLENSTEINSTRASSE, DEM SIEBEN -
BRUNNENBACH, DER STEINERNEN FURT, DER KURT - SCHUMACHER -
STRASSE UND DER FL.NR. 1038/2 GEMARKUNG LECHHAUSEN.

M. 1 : 1 000



BEBAUUNGSPLAN

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER ALLENSTEINSTRASSE ,
DEM SIEBENBRUNNENBACH , DER STEINERNEN FURT , DER
KURT - SCHUMACHER - STRASSE UND DEM GRUNDSTÜCK
FL.NR. 1038/2 GEMARKUNG LECHHAUSEN . M. 1:1000

A. Festsetzungen:

	= Straßenbegrenzungslinie
	= Straßenbegrenzungslinie, Zu- und Abfahrt verboten
	= Baugrenze
	= Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
	= Fläche für Garagen
	= Fläche für Bahnanlagen (Localbahn)
	= Grenze der Nutzungsbereiche
	= Fläche für Aufschüttungen (Lärmschutzwall)
	= zu pflanzenden Bäume
	= Grenze für Gebiete unterschiedlicher Lärmentwicklung
	= Straßenverkehrsfläche
	= Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

+) A. Festsetzungen:

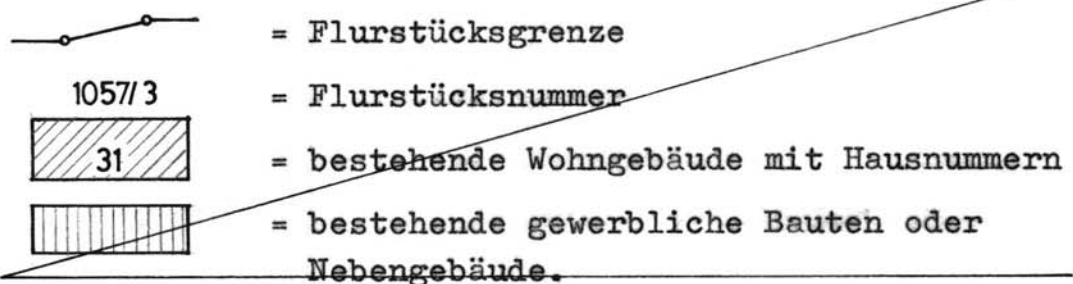
	= Straßenbegrenzungslinie
	= Zu- und Ausfahrtsverbot
	= Baugrenze
	= Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
	= Fläche für Garagen
	= Fläche für Bahnanlagen (Localbahn)
	= Grenze der Nutzungsbereiche
	= Fläche für Aufschüttungen (Lärmschutzwall)
	= zu pflanzende Bäume
	= Grenze für Gebiete unterschiedlicher Lärmentwicklung
	= Straßenverkehrsfläche
	= Private Grünfläche
WR	= Reines Wohngebiet
GE	= Gewerbegebiet
6.50	= Maßzahl
	= Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Die im Plan mit WR bezeichneten Bereiche sind reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.
- 2.1 Zulässig sind Wohngebäude.
- 2.11 Die in § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

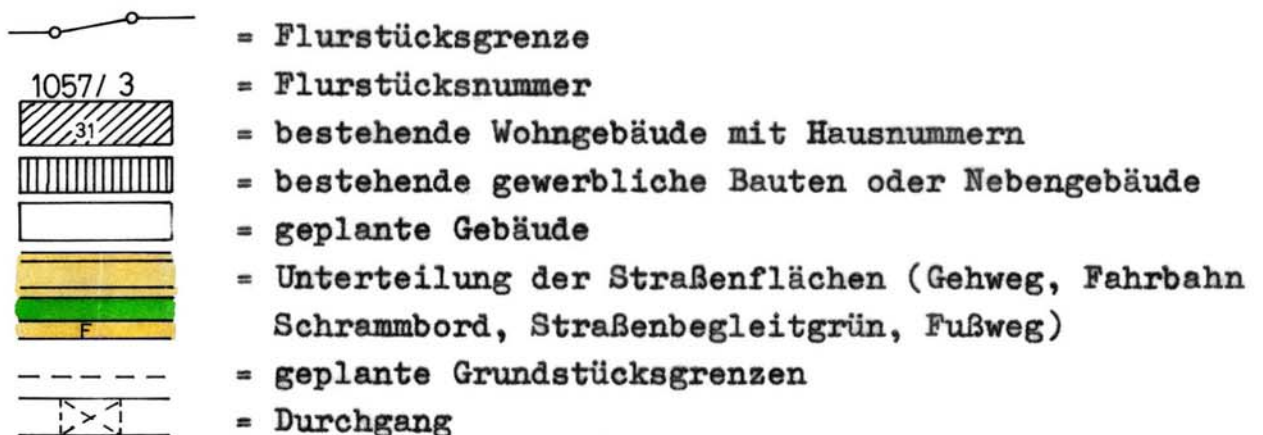
- 2.2 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist im Plan eingetragen.
- 2.3 Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.
- +) 2.4 Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl ist ~~0,8~~ 0,5.
- 2.5 In diesem Bereich gilt die offene Bauweise.
- 2.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen im Plan festgelegt.
- 2.7 Die Wohngebäude sind mit Satteldach und einer Dachneigung von 48 - 50° auszubilden.
- 2.8 Die Dachflächen der Wohngebäude sind mit dunklen engobierten Dachziegeln abzudecken.
3. Die im Plan mit GE bezeichneten Bereiche sind Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.
- 3.1 Zulässig sind
- +) 1. Gewerbebetriebe ^{ohne luftverunreinigende Emissionen} aller Art ^Vmit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.
- 3.11 Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.
- 3.12 Die übrigen in § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 3.2 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt 3; sie gilt als Höchstgrenze.
- 3.3 Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist 0,8.
- 3.4 Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl ist bei 1 Vollgeschos 1,0, bei 2 Vollgeschossen 1,6 und bei 3 Vollgeschossen 2,0.
- 3.41 Bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,50 m Höhe haben, darf eine Baumassenzahl, die das Dreieinhalbfache der zulässigen Geschoßflächenzahl beträgt, nicht überschritten werden.
- 3.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgelegt.

- 3.6 Entsprechend § 8 Abs. 4 BauNVO darf im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes ein Planungsrichtpegel von 65 dB (A) bei Tag und 50 dB (A) bei Nacht nicht überschritten werden. Im südlichen Bereich des Gewerbegebietes wird ein Planungsrichtpegel von 60 dB (A) bei Tag und 45 dB (A) bei Nacht festgelegt.
- 3.7 Im südlichen Bereich des Gewerbegebietes sind an den zum reinen Wohngebiet zugewandten Baufronten der gewerblichen Bauten keine Abluftöffnungen, Fenster und Tore anzuordnen.
4. Entlang der Nutzungsartbereichsgrenze ist im Bereich des Gewerbegebietes ein Lärmschutzwall mit ca 4 m Höhe zu schütten und mit dichten Baumpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.
5. Die planerischen Bestimmungen der Gemeindeverordnung über die Regelung der Bebauung in der Stadt Augsburg werden, soweit sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen, aufgehoben.

B. Hinweise:



+) B. Hinweise:



C. Begründung :

Der Bereich zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet an der Steinernen Furt und dem Kleinsiedlungsgebiet an der Allensteinstraße ist in dem nach § 173 Abs. 1 BBauG übergeleiteten Wirtschaftsplan der Stadt Augsburg als Grünfläche dargestellt. Nachdem einige an der Steinernen Furt anliegende Gewerbebetriebe eine Expansion ihrer Betriebsanlagen anstreben, ist es notwendig, die im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellten Grundstücke

in Gewerbegebiet umzuwidmen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erscheint gemäß § 2 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 7 BauG zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erforderlich, da der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Der angesprochene Planbereich wird jedoch in dem neu in Arbeit befindlichen Gesamt-Flächennutzungsplan der Stadt Augsburg als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 8, Abs. 2, Satz 3 BBauG notwendig.

Der Bebauungsplan sieht nunmehr im nördlichen Planbereich eine gewerbliche Nutzung gemäß § 8 BauNVO mit 3 Vollgeschossen vor. Im südlichen Planbereich wird reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO mit 1 Vollgeschoß festgesetzt. Dabei orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Bereich westlich der Tautentzienstraße am Bestand der vorhandenen Wohnbebauung. Im Bereich des Wohngebietes östlich der Tautentzienstraße ist auf den rückwärtig gelegenen Grundstücken eine Bebauung mit erdgeschossigen Wohngebäuden zulässig. Die Erschließung dieser Grundstücke erfolgt über die an der Allensteinstraße angrenzenden schon bebauten Grundstücke derselben Eigentümer durch ein rechtlich gesichertes Überfahrtsrecht. Bei 2 Grundstücken ist die Erschließung direkt an die Tautentzienstraße mittels eines privaten Stichweges vorgesehen.

Nachdem die Ausweisung von Gewerbegebieten im unmittelbaren Anschluß an Wohngebiete besonders problematisch ist, wurde mit der Festlegung von Immissionsschutzeinrichtungen sowie durch die Festsetzung einer lärmverdünnten Zone innerhalb des Gewerbegebietes versucht, eine Minderung des Wohnwertes für die Bewohner der Kleesiedlung auszu-schließen. Als Immissionsschutzeinrichtung für das nördlich der Allensteinstraße festgesetzte reine Wohngebiet zu dem geplanten Gewerbegebiet, wird ein vom Siebenbrunnenbachweg bis zur Kurt-Schumacher-Straße verlaufender Lärmschutzwall festgelegt. Dieser Wall ist

auf eine Tiefe von ca 13 - 16 m und einer Höhe von ca 4 m zu schütten und mit dichten Baumpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Desweiteren wird für den unmittelbar an das Wohngebiet angrenzenden Bereich des Gewerbegebietes eine lärmverdünnte Zone nach der Vornorm zu DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau) festgelegt.

Die Schüttung sowie die gärtnerische Gestaltung des Lärmschutzwalles ist von den dort befindlichen Grundstückseigentümern als Begünstigte der Planung vorzunehmen.

Der östlich der Tauentzienstraße geplante Lärmschutzwall ist von dem dort befindlichen Grundeigentümern zu tragen. Um eine ausreichende Gestaltung und Unterhaltung des Lärmschutzwalles westlich der Tauentzienstraße von den dort befindlichen 3 Grundstückseigentümern sicherzustellen, wird die Stadt als Baulast- und Unterhaltungsträger auftreten. Dabei sind die notwendigen Grundstücksflächen nach einem Lastenverteilungsschlüssel an die Stadt kostenlos zu übereignen. Die Finanzierung für die Errichtung und Anpflanzung des Lärmschutzwalles ist nach einem Lastenverteilungsschlüssel mit kapitalisierten Unterhaltungsabschlagszahlungen von den von der Planung begünstigten Grundeigentümern zu tragen.

Die verkehrliche Erschließung des neuen Gewerbegebietes erfolgt über die Verlängerung der Tauentzienstraße und über eine nördlich der Wohnbebauung nach Westen abzweigende und nach ca 100 m nach Norden führende Stichstraße. Durch die geplante Erschließung des östlich gelegenen Gewerbegebietes über die Verlängerung der Tauentzienstraße wird auf den Siebenbrunnenbachweg als Erschließungsstraße verzichtet. Als östliche Verbindung zwischen der Kleesiedlung und der Steinernen Furt wurde ein 2,0 m breiter Fußweg festgelegt.

Die Abwasserbeseitigung für den Planbereich erfolgt durch Anschluß an den in der Steinernen Furt vorhandenen Kanal.

Die überschlägig ermittelten Kosten, die durch die im Plan festgelegten Maßnahmen voraussichtlich der Stadt erwachsen, betragen ca 700 000.-- DM.

Nach Erhebung der zu erwartenden Anliegerleistungen und Kanalherstellungsbeiträgen werden die Kosten abgedeckt.

Augsburg, im November 1974

Stadt Augsburg
Im Auftrag

H. Gromann

Dr.-Ing. Hollatz
Stadtbaurat

Stadtplanungsamt

Stab

Stab
Oberbaudirektor

+) Geändert bzw. gestrichen gemäß Bescheid der Regierung von Schwaben vom 18.8.1976 Nr. 420 - XX 91/76 .

Siegel

Augsburg , den 19. 6. 1978

Regierung von Schwaben
i.A. gez. Wörle

Die Stadt Augsburg beschließt als Satzung aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) des Art. 107 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung vom 1. August 1962 (GVBl. S. 179 in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1974 (GVBl. S. 513) folgenden mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom . . 18. August 1976. Nr. . . 420 - XX 91/76 genehmigten Bebauungsplan:

§ 1

Für das Gebiet zwischen der Allensteinstraße, dem Siebenbrunnenbach, der Steinernen Furt, der Kurt-Schumacher-Straße und dem Grundstück Fl.Nr. 1038/2 Gemarkung Lechhausen gelten der vom Stadtplanungsamt im November 1974 ausgearbeitete Plan und die auf diesem vermerkten weiteren Festsetzungen.

§ 2

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 Bundesbaugesetz mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Augsburg, den . . . 12. 7. 1978

gez. Breuer
Oberbürgermeister

Genehmigung durch die Regierung von Schwaben :

Verfahrensengang :

Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes :	16.	5.	1973
Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange :	6.	12.	1974
Planbeschuß durch den Stadtrat :	15.	1.	1975
Bekanntmachung über Auslegung :	21.	2.	1975
Auslegung :	3.	3.	- 3. 4. 1975
Satzungsbeschluß durch den Stadtrat :	24.	9.	1975
Genehmigung durch die Regierung von Schwaben :	18.	8.	1976
Ausfertigung der Satzung :	12.	7.	1978
Bekanntgabe der Genehmigung (Inkrafttreten).....	21.	7.	1978
Auslegung des genehmigten Planes :			