Begründung für den Aufstellungsbeschluss

einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB westlich der Straße Hagelbach im Stadtteil Bachern, für Teilflächen der Fl. Nr. 83 und 82 der Gmkg. Bachern, OT Bachern, Stadt Friedberg

Die Eigentümer der Fl. Nr. 83 und 82 der Gmkg. Bachern sind auf die Stadt Friedberg zugegangen, um für ihre Kinder ein Baurecht westlich entlang der Hagelbachstraße, nördlich der Fl. Nr. 83/2 zu erhalten. Nach Vorsprache bei Herrn Bürgermeister Eichmann und bei Herrn Stadtbaumeister Herrn vom Wege wurde deutlich, dass ein Baurecht für die angeführten Teil Flur Nummern nur über eine Einbeziehungssatzung geschaffen werden kann. Daraufhin wandten sich die Eigentümer an das Büro OPLA in Augsburg und beauftragten dieses Büro eine Einbeziehungssatzung zu erarbeiten.

Zur Ortsstruktur:
Die angeführten Flur Nummern befinden sich östlich des Eisbaches, zwischen dem Eisbach und der Erschließungsstraße „Hagelbach“. Nördlich und südlich der Asbacher Straße ist der Eisbachtalraum durchgängig bebaut. Westlich des Eisbaches ist zwischen dem Gewässer und der Georgstraße ein im Zusammenhang bebauter Ortsbereich vorhanden.

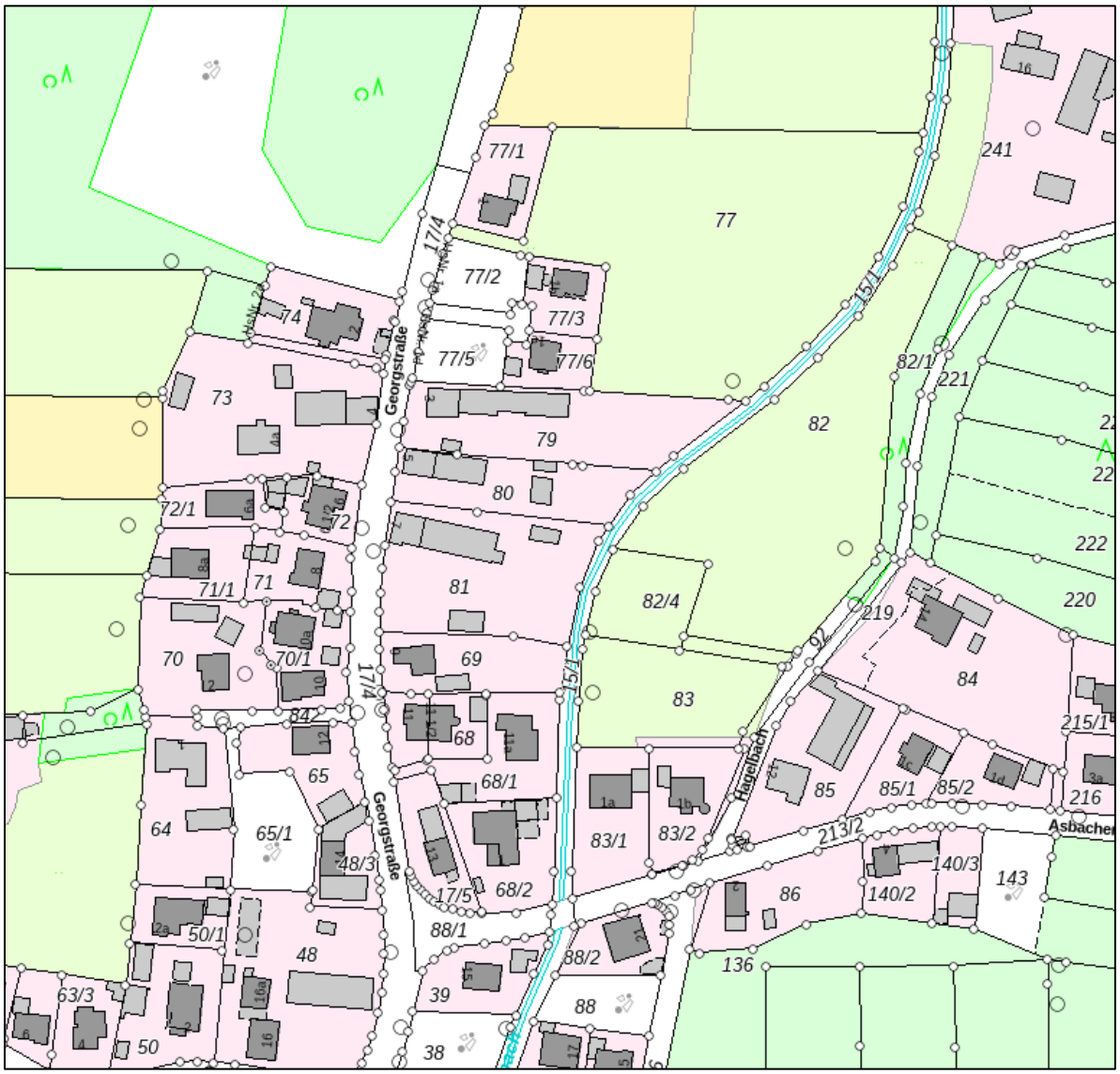

Abb.: Auszug aus den Geodaten Bayer, Topographische Karte, Maßstabslos

Städtebauliche Ziele der Einbeziehungssatzung:

Zentrales Ziel der Einbeziehungssatzung ist die Schaffung von Baurecht für Bachener Familien, konkret ist die Ausweisung von drei überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen. Dabei soll der engere Talraum des Eisbachs von Bebauung freigehalten werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollten möglichst räumlich nahe an der Erschließungsstraße Hagelbach situiert werden. Fachliche Gründe sind hierfür das Relief vor Ort (das Gelände fällt von der Erschließungsstraße „Hagelbach bis zum Eisbach um ca. 3 m) sowie das städtebauliche Ziel eine Splittersiedlung im Talraum auszuschließen.
Eine Eingrünung des neuen Ortsrandes wird zwingend mit 5 m Breite und akzentuierter Bepflanzung festgesetzt, die erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen sollen in einem östlichen Flächenkorridor entlang des Eisbaches erfolgen.

Vorgesehen sind Einzel- und / oder Doppelhäuser mit max. II Geschossen und einem Satteldach, Walmdach oder einem extensiv begrünten Flachdach. Die Anzahl der Wohneinheiten soll mit 2 WE pro Gebäude festgesetzt werden. Das nördlichste Baufenster das den neuen Ortsrand darstellt soll nur mit einem Einzelgebäude bebaut werden.

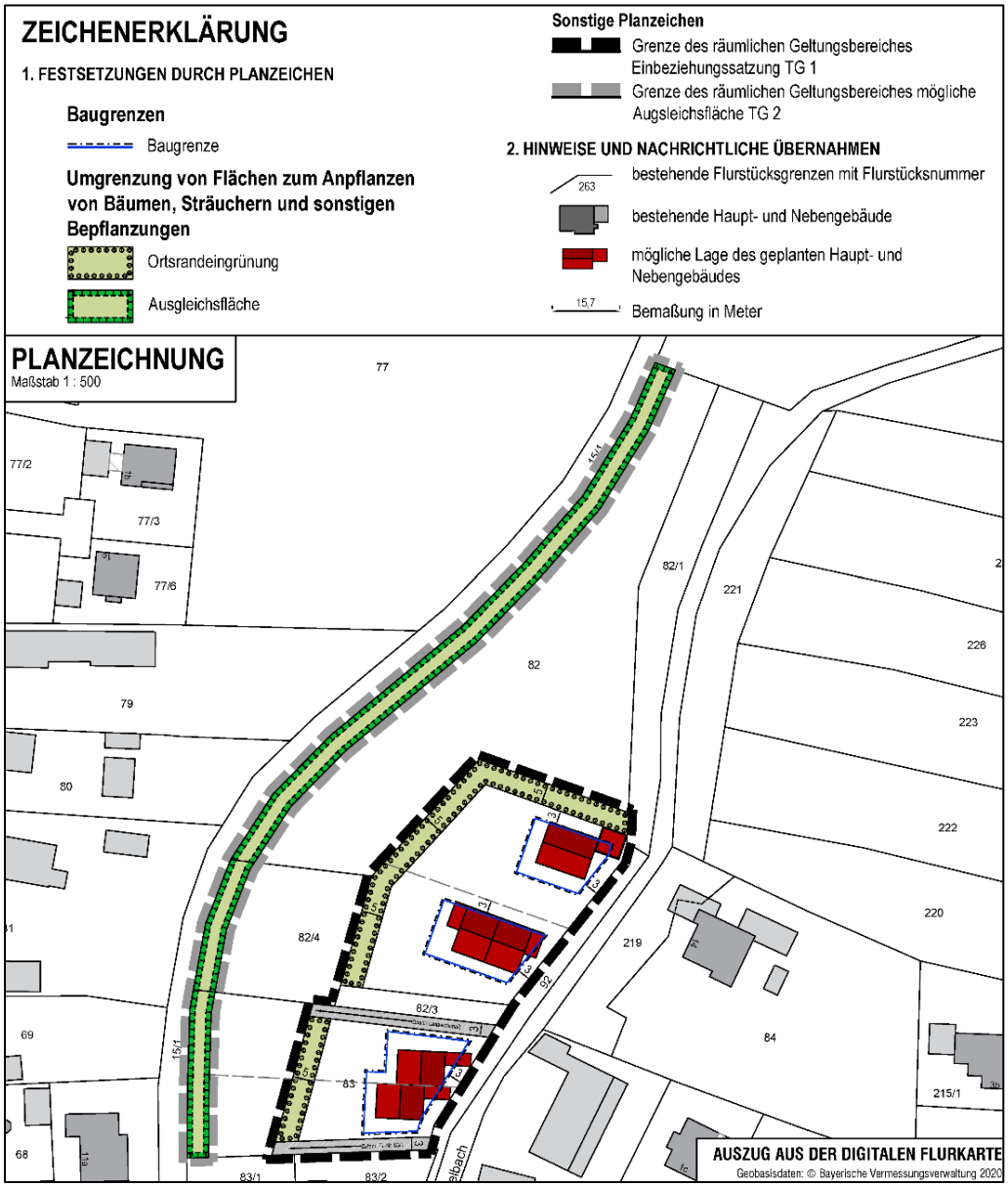

Abb.: Vorentwurf einer möglichen Ortseinbeziehungssatzung Bachern, Maßstabslos