

Begründung

Zum Bebauungsplan "Untermeitingen Nr. 15 - Nord V"
der Gemeinde Untermeitingen, Ldkrs. Augsburg vom 17.07.1986 in der Fassung
vom 25.05.1987 für das Gebiet zwischen Kreisstraße A 22 - Normannenstraße -
Welfenstraße - Hunnenstraße und dem Baugebiet "Untermeitingen Nr. 13 - Nord IV".
Es umfaßt die Grundstücke Flur Nr. 570, 569/20, 571 (Teilfl.), 571/72,
571/71 (Teilfl.) und 605/1 (Teilfl.).

Entwurfsverfasser: Prof. Dipl.Ing. W.F. Schneider, Architekt BDA
Alpenstr. 15, 8900 Augsburg

1.0 Planrechtliche Voraussetzungen

1.1 Der Bebauungsplan "Nr. 15 - Nord V" wurde aus dem mit Bescheid der
Regierung von Schwaben vom 28.03.1972 genehmigten Flächennutzungs-
plan mit den inzwischen genehmigten Änderungen entwickelt.

1.2 Der Gemeinderat beschloß am 10.04.1986 für diesen Bereich einen
Bebauungsplan mit der Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" nach
§ 4 BauNVO aufzustellen. Es soll damit die Restfläche innerhalb
bereits vorhandener Bebauung geschlossen werden und dem weiter vor-
handenen Bedarf an Bauplätzen für Einfamilien- und Reihen-Einfami-
lienhäusern nachgekommen werden.

2.0 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

2.1 Das Gebiet liegt im nördlichen Teil der bebauten Fläche des
Hauptortsteils Untermeitingen. Es ist dreiseitig umbaut.
Die Größe beträgt 2,232 ha.

2.2 Die Entfernung zu Rathaus, Schule, Kindergarten beträgt ca. 550 m,
zur Kirche ca. 700 m. Zu den Geschäften für die tägliche Versorgung
ist etwa die gleiche Entfernung. Nach Augsburg sind es ca. 14 km.

2.3 Das Gelände ist eben. Der Baugrund besteht aus Humus und Kies.
Er ist für Baugründungen geeignet. Hinderliches Grundwasser ist
nicht vorhanden. Baumbestand ist nicht vorhanden.

3.0 Geplante bauliche Nutzung

3.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 der BauNVO festgesetzt.

Im Baugebiet sind vorgesehen:

13	eingeschoßige Wohngebäude mit ausgebautem Dach	mit ca. 13 WE
8	eingeschoßige Doppelhäuser mit ausgebautem Dach	mit ca. 8 WE
1	zweigeschoßiges Wohngebäude mit ausgebaut. Dach	mit ca. 2 WE
13	Einfamilien-Reihenhäuser	mit ca. 13 WE
	insgesamt	ca. 36 WE

Es sind 19 Einfach- oder Doppelgaragen, sowie
16 Reihengaragen vorgesehen.

Die vorgeschlagene Bebauung I + D, II und II + D mit Satteldach soll dem bestehenden Ortsbild und somit der vorherrschenden Gebäudelandschaft in diesem Bereich Rechnung tragen.

3.2 Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 3 Jahren, ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

3.3 Angaben zur Planungsstatistik

3.31 Das Nettowohnbauland

(= Gesamtfläche aller Wohngrundstücke)

umfaßt 1,852 ha

Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen 0,333 ha

Somit Bruttobauland u. Bruttowohnbaufläche 2,185 ha

Überörtliche Erschließung (Kreisstraße) 0,047 ha

2,332 ha

3.32 Es entfallen auf

Nettowohnbauland 83,0 %

Verkehrsflächen f. innere Erschließung 14,9 %

Überörtl. Erschließung (Kreisstr.) 2,1 %

100 %

3.33 Bruttowohnungsdichte von 16,5 je ha Bruttowohnbauland

Nettowohnungsdichte von 19,4 je ha Nettowohnbauland

4.0 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist ein Umlegungsverfahren nicht erforderlich.

5.0 Erschließung, Versorgung, Entsorgung

5.1 Das Baugebiet erhält durch die Normannenstraße, die Welfenstraße, die Hunnenstraße und die Birkenstraße Anschluß an das bestehende Straßennetz. Die restlichen im Bebauungsplan vorgesehenen Straßen werden zur Erschließung hergestellt.

5.2 Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das Netz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Lechfeldgemeinden sichergestellt.

5.3 Die Stromversorgung ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Lechwerke AG (LEW) sichergestellt. Da der Bebauungsplan keine oberirdischen Leitungen zuläßt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel. Um bei Bau- und Reparaturarbeiten nicht die gesamten Stromkreise abschalten zu müssen, ist der Einbau von Kabelverteilerschränken (Abmessungen: Länge 1,0 m, Breite 0,35 m und Höhe mit Sockel 1,20 m) innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Die neuen Standorte werden erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche unterbleibt, werden die Verteilerschränke unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke so in den betroffenen Baugrundstücken aufgestellt, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.

5.4 Die Abwässer werden über gemeindliche Kanäle der Sammelkläranlage des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung der Lechfeldgemeinden zugeführt. Das Niederschlagswasser wird durch örtliche Versitzschächte beseitigt. Die Untergrundverhältnisse (Kies) lassen dies zu.

5.5 Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Augsburg durchgeführt.

6.0 Umweltschutz

6.1 Entlang der Kreisstraße A 22, im Bereich der Reihenhausbauung müssen Maßnahmen des baulichen Schallschutzes berücksichtigt werden. Wohn- und Schlafräume sollen nicht zur Straße gerichtet sein und müssen mit Schallschutzfenstern ausgestattet werden. Der östliche Bereich des Baugebietes liegt in der Zone CA des Lärmschutzbereiches zur Lenkung der Bauleitplanung in der Umgebung des militärischen Flugplatzes Lechfeld (Teil B Abschnitt XII des Regionalplanes Region Augsburg). In diesem Gebiet ist mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB (A) bis 64 dB (A) zu rechnen. Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein Gesamtschalldämmmaß von mindestens 35 dB (A) aufweisen. Fenster müssen den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

6.2 Die westlich der Kreisstraße liegenden Flächen werden noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Dadurch können vereinzelt Immissionen in Form von Geruchs- oder Lärmbelastigungen entstehen.

Immissionen, die aus der ortsüblichen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen, sind hinzunehmen.

6.3 Auf die lufthygienische Situation im Falle eines Einsatzes von erheblich luftverunreinigenden Brennstoffen und den daraus resultierenden Auswirkungen auf die Wohnqualität wird ausdrücklich aufmerksam gemacht.

7.0 Grünordnungsmaßnahmen

Die laut Planzeichnung und Zeichenerklärung vorgesehenen "privaten Grünflächen mit Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern" sind mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Als standortheimisch sind anzusehen:

Bäume I. Wuchsklasse: Stieleiche, Gemeine Esche, Winterlinde

Bäume II. Wuchsklasse: Eberesche, Hainbuche, Feldahorn, Vogelbeere

Sträucher: Weißdorn, Hasel, Gemeiner Hartriegel, Pfaffenhütchen, Schlehe, Heckenkirsche, Liguster, Wolliger Schneeball, Kreuzdorn.

8.0 Überschlägig ermittelte Erschließungskosten

8.1 Grunderwerbskosten für Straßen und Wege ca. 3.330 m ²	à DM 32,--	ca. DM 106.560,--
8.2 Straßen und Wege - Herstellung ca. 3.330 m ²	à DM 105,--	ca. DM 349.650,--
8.3 Straßenbeleuchtung 8 Lampen	pauschal	ca. DM 28.000,--
8.4 Abwasserbeseitigung (Kanal) ca. 170 lfdm.	à DM 520,--	ca. DM 88.400,--

Summe 8.1 - 8.4

DM 572.610,--

Soweit diese Erschließungskosten nicht durch Erschließungsbeiträge bzw. durch Kanal-Satzung gedeckt werden, sind sie im Haushalt der Gemeinde Untermeitingen gesichert.

Prof. W.F. Schneider
Architekt BDA
Alpenstraße 15
8900 Augsburg



Untermeitingen, den 25. JUNI 1987

Klaubner
.....
(Klaubner)
1. Bürgermeister