

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Untermeitingen Nr. 16 - Nord VI"
der Gemeinde Untermeitingen, Ldkrs. Augsburg vom 17.07.1986 in der Fassung
vom 25.05.1987 für das Gebiet zwischen der Hunnenstraße - Sachsenstraße -
Römerstraße und dem südlich gelegenen bereits bebauten Gebiet.
Es umfaßt die Grundstücke Flur Nr. 621, 576, 560 Teilfläche und
605/1 Teilfläche.

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

1.0 Planrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Der Bebauungsplan "Nr. 16 - Nord VI" 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 das vorhandene Baugebiet,
entsprechend der westlich an der Sachsenstraße gelegenen Bebauung
abgerundet und dem vorhandenen Bedarf an Bauplätzen für Einfamilien-
und Doppelhäusern nachgekommen werden.

2.0 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 2.1 Das Gebiet liegt am Nordrand der bebauten Fläche des
Hauptortsteils Untermeitingen. An zwei Seiten ist bereits Bebauung
vorhanden. Die Größe beträgt 1,706 ha.
- 2.2 Die Entfernung zu Rathaus, Schule und Kindergarten beträgt ca. 850 m,
zur Kirche ca. 1000 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:

11	ingeschoßige Einzelhäuser mit ausgebautem Dach	mit ca.	11 WE
2	zweigeschoßige Einzelhäuser mit ausgebautem Dach	mit ca.	2 WE
8	zweigeschoßige Doppelhaushälften		
	mit ausgebautem Dach	mit ca.	8 WE
	insgesamt		ca. 21 WE

Es sind 21 Einfach- oder Doppelgaragen 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 1,318 ha

Die Verkehrsflächen für die innere
Erschließung umfassen 0,388 ha

Somit Bruttobauland u. Bruttowohnbaufläche 1,706 ha

3.32 Es entfallen auf

Nettowohnbauland 77,3 %

Verkehrsflächen für innere Erschließung 22,7 %

100 %

3.33 Bruttowohnungsdichte von 12,3 WE je ha Bruttowohnbauland
Nettowohnungsdichte von 15,9 WE 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 Hunnenstraße und die Römerstraße 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 örtl. Versitzschächte beseitigt. Die Untergrundverhältnisse (Kies) lassen dies zu.

5.5 Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Augsburg durchgeführt.

6.0 Umweltschutz

6.1 Der Geltungsbereich des Baugebietes liegt in der Zone Ca und Ci 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) in der Zone Ca und in der Zone Ci von 64 dB (A) bis 67 dB (A) zu rechnen. Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen in der Zone Ca ein Gesamtschalldämmmaß von mindestens 35 dB (A), in der Zone Ci von mindestens 40 dB (A) aufweisen. Fenster müssen in der Zone Ca mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3, in der Zone Ci der Schallschutzklasse 4 entsprechen.

6.2 Die nördlich der Sachsenstraße und östlich der Römerstraße liegenden Flächen werden 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 Überschlägig ermittelte Erschließungskosten

7.1 Grunderwerbskosten für Straßen und Wege ca. 2.210 m ²	 DM 32,--	ca. DM 70.720,--
7.2 Straßen und Wege-Herstellung ca. 2.877 m ²	 DM 105,--	ca. DM 302.085,--
7.3 Straßenbeleuchtung ca. 6 Lampen	pauschal	ca. DM 21.000,--
7.4 Abwasserbeseitigung ca. 210 lfdm.	 DM 520,--	ca. DM 109.200,--
Summe 7.1 - 7.4		DM 503.005,--

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
Alpenstr. 15
8900 Augsburg



Untermeitingen, den 25. JUNI 1987

Klaubner
.....
(K l a u  n e r)
1. Bürgermeister