

Alois Strohmayr  
Architekt BDA  
Am Graben 15  
8901 Stadtbergen

... Fertigung von 7

B e b a u u n g s p l a n N r . 1 9  
für das Gebiet: Süd II  
Gemeinde Untermeitingen, Landkreis Augsburg

hier: B E G R Ü N D U N G

Stadtbergen, den 04. August 1988  
Ma/Zw/88-78  
39/40  
geändert, den 17. November 1988

Alois Strohmayr  
Architekt BDA



.....

## 1. Entwicklung und Veranlassung

Der Gemeinderat von Untermeitingen hat am 04. August 1988 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im M 1 : 1000, des Architekten A. Strohmayer, Am Graben 15, 8901 Stadtbergen, vom 04. August 1988, den textlichen Festsetzungen, sowie dieser Begründung, wurde vom Gemeinderat befürwortet und gleichzeitig beschlossen, die Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen. Die Bürger werden in Form eines Darlegungstermines über die Planung informiert.

1.2 Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wurde von der Regierung von Schwaben mit Bescheid vom 28.03.1972 unter Nr. IV-III/XX-313/70 genehmigt und ist in der Fassung der 6. Änderung (gen. am 19.03.1986 Nr. 420-4621/395.3) rechtsverbindlich.

1.3 Mit vorliegendem Plan sollen Baugebiete für den Entwicklungsbedarf geschaffen werden.  
Die Gemeinde Untermeitingen entwickelte sich in den letzten Jahren sehr stark und ist auf Grund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und Lage als Kleinzentrum nach dem Landesentwicklungsprogramm bestimmt.  
Regionalplanerische Funktion der Gemeinde - Ziel = Mittelpunktfunktion.  
Gemäß Ausführungen des Regionalplanes sollen vor allem die Grundversorgungseinrichtungen und das Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen gefördert werden.  
Flächen für Gewerbe stehen noch ausreichend zur Verfügung.  
Für die Sicherung eines kontinuierlichen Wachstums und für die Erfüllung der Aufgabe als Mittelpunktfunktion ist die Bereitstellung von Bauplätzen erforderlich.

## 2. Städtebauliche Zielvorstellungen

Das Baugebiet wird von folgenden äußeren Kriterien beeinflusst:

- Lage im Lechfeld - am Rand des Lärmschutzbereiches
- die bestehende, angrenzende Bebauung
- die tangierende Kreisstraße
- die Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen

Durch diese Vorgaben wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise mitbestimmt.

## 2.1 Erschließung

Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand von Untermeitingen. Die westliche Grenze ist die Kreisstraße A 22 und im Osten der 1. Gewannenweg. Im Norden schließt es an die bestehende Bebauung an und im Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Vom Ortskern aus erfolgt die Erschließung über die Kreisstraße.

Die weitere innere Erschließung des Baugebietes erfolgt durch ein differenziertes Straßensystem, wobei die Straße A = Nebelhornstraße und B = Säulingstraße, als leistungsfähige Hauptachsen mit der Bedeutung für künftige Entwicklungsgebiete im Süden und Osten ausgelegt sind.

Die restliche Erschließung erfolgt durch Wohnwege mit 6,0 m je nach Bedeutung.

Die Anordnung und Straßenführungen sind so gestaltet und bemessen, daß an zahlreichen Stellen Verengungen möglich sind.

Dadurch ergibt sich ein verkehrsberuhigender Effekt und zugleich wird der Raum für eine Durchgrünung mit Großbäumen geschaffen. Die Wege erhalten keine abgesetzten Gehwege, vielmehr soll durch Pflasterzeilen, flächige Pflaster usw. ein erlebnisreicher Straßenraum geschaffen werden. Im Bereich der Hauptstraßen A + B werden beidseitige Gehwege vorgeschlagen.

Im Bereich der Großbäume ist ein Bodenstandsraum von mindestens 3,0 x 3,0 m erforderlich. Die angrenzenden Aufpflasterungen sollen mit Großpflaster mit großen Fugen erfolgen.

Die Fußwege sollen ebenfalls mit Pflaster, Platten usw. gestaltet werden und nicht als versiegelte Flächen hergestellt werden. Verbindlich sind für sämtliche Straßen und Gehwegbaumaßnahmen die zu erstellenden Ausführungspläne; Grundlage bleibt der Bebauungsplan.

## 2.2 Bauweise

Der jetzige Ortsrand ist optisch bereits harmonisch eingegrünt und ist geprägt von freistehenden Einzelhäusern mit relativ großem Gartenanteil. Es handelt sich um eine lockere Bebauung mit einer Dachneigung um die 30 Grad. Diese Bebauung wird optisch übernommen und dann die Dachneigung bis 43 Grad angehoben.

Die weiteren Festsetzungen mit der dichteren und höheren Bebauung um die öff. Grünfläche gewährleisten ein homogenes Siedlungsbild.

### 3. B a u g r u n d

Das zur Bebauung anstehende Gelände ist eine ebene Fläche. Die Baugrundverhältnisse sind als gut zu bezeichnen. Nach einer geringen Humusschicht folgt Kies. Mit Grundwasser ist erst in einer Tiefe von ca. 10,0 m zu rechnen.

### 4. E r s c h l i e ß u n g , V e r k e h r , V e r - u n d E n t s o r g u n g

- 4.1 Das Baugebiet liegt am Südrand des Ortes.  
Die Haupteerschließung besteht durch die Kreisstraße A 22, die am westlichen Rande des Baugebietes verläuft.  
Von dieser Straße aus erfolgt die weitere Erschließung, wobei den Straßen A = Nebelhornstraße, B = Säulingstraße, C = Tegelbergstraße, nicht zuletzt im Hinblick auf die künftige Entwicklung, eine größere Bedeutung zukommt.  
Die weitere innere Erschließung erfolgt über Wohnwege.

Die Verkehrslage des Ortes ist als sehr gut zu bezeichnen. Über die Kreisstraße besteht im Ortszentrum Anschluß durch die Staatsstraße zur B 17, bzw. zu den Nachbarorten.

Der landw. Verkehr kann wie bisher auf der Trasse ablaufen (am Ortsrand des Baugebietes). In Teilbereichen wird dieser landw. Weg zugleich als Erschließungsstraße benutzt und dementsprechend ausgebaut. Grundsätzlich ist damit sichergestellt, daß der landw. Verkehr nicht durch das Wohngebiet geführt wird, sondern am Rand abläuft.

- 4.2 Die Gemeinde ist Mitglied des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Lechfeldgemeinden.  
Das Baugebiet wird durch Anschluß an die vorhandene Versorgungsleitung in der Kreisstraße und Wettersteinstraße versorgt. Es kann davon ausgegangen werden, daß somit eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser gewährleistet ist.  
Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird dadurch sichergestellt, daß das Baugebiet eine Ringleitung erhält.

### 4.3 Abwasserbeseitigung

- a) Das Baugebiet ist im Einzugsgebiet des Kanalisationsentwurfes enthalten und wird wie das ges. Gemeindege-

biet im Trennsystem entwässert. Eine ausreichende Behandlung der Abwässer ist durch die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes der Lechfeldgemeinden gewährleistet.

- b) Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat durch Versickerung in den Untergrund zu erfolgen. Dies trifft auch für das gesamte Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken und öffentlichen Flächen zu. Hierfür ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

#### 4.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Da der Bebauungsplan keine oberirdischen Leitungen zulässt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

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.

#### 4.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Augsburg.

### 5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

#### 5.1 Lage

Das Gelände ist naturräumlich dem Lechfeld zuzuordnen, welches von der weiten Ebene, die nahezu keine Höhenunterschiede aufweist, geprägt wird.

Daher ist das Baugebiet von Süden und Osten gut einsehbar.

Es ist daher auf eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes zu achten.

#### 5.2 Grüngestaltung - Ortsrand

Da es sich nur vorübergehend um den Ortsrand handelt, wurde auf konkrete Eingrünungsmaßnahmen verzichtet. Es wurden jedoch im öffentlichen Bereich (Straßen, Plätze) und in den Privatgrundstücken ausreichend Grünmaßnahmen festge-

setzt.

### 5.3 Grüngestaltung - Straßenraum - Vorgärten

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch leistungsfähige Straßen und Wohnwege. Es ist vorgesehen, innerhalb des Straßenraumes durch Pflanzräume einen verkehrsberuhigenden Effekt zu erreichen. Dieser Raum wird durch Anpflanzung von Großbäumen gegliedert. Der Bodenstandsraum wird durch Großpflaster mit breiten Fugen gesichert.

### 5.4 Durch die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen wird der Eingriff in die Natur und Landschaft ausgeglichen und das vorhandene Defizit an heimischen Großgrünbeständen abgemildert. Zugleich wird der Wohnwert erheblich gesteigert.

Der Bebauungsplan legt nur die Mindestanforderungen an eine qualifizierte Grünplanung fest.

### 5.5 Durchgrünung

Um ein möglichst hohes Maß an Durchgrünung - auch mit raumbildendem Grün - zu erreichen, wird empfohlen, auf jedem Baugrundstück mindestens einen Baum (hier sind auch Obstbäume möglich, allerdings nur als Hochstämme) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

## 6. I m m i s s i o n e n - S c h u t z m a ß n a h m e n

Für das Baugebiet sind folgende Emissionen von Belang:

- a) Fluglärm des militärischen Flugplatzes Lechfeld
- b) Kreisstraße A 22 im Westen des Baugebietes
- c) landwirtschaftlich genutzte Flächen im Süden und Osten

zu a) F l u g l ä r m

Grundsätzlich ist festzustellen, daß der gesamte Bereich des Baugebietes außerhalb des festgesetzten Schutzbereiches, also der Fluglärmzonen, liegt. Somit sind keine Auflagen bzw. Forderungen in Form von Bauauflagen erforderlich. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, daß der einwirkende Fluglärm im Baugebiet als störend empfunden werden kann.

zu b) V e r k e h r s l ä r m von der Kreisstraße A 22

Die Verkehrsdichte von ca. 1500 - 1600 KFZ/h läßt eine Überschreitung der Nachtwerte von ca. 3-5 dB(A) erwarten. Da es sich hier um geringfügige Überschreitungen handelt, wird auch in Anbetracht des Fluglärms auf spezielle Lärmschutzmaßnahmen verzichtet, da diese nicht erforderlich sind.

Vorsorglich wird jedoch empfohlen, die Ruheräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren (also vorrangig nach Osten legen).

## zu c) L a n d w i r t s c h a f t

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden und Osten Emissionen auftreten können, die im Wohngebiet zu zeitweiser Belästigung führen können (Geruchsbelästigung). Ebenso muß mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch tägliches Futterholen, gerechnet werden.

## 7. B a u f l ä c h e n

7.1	Größe des Geltungsbereiches	= 4,765 ha	= 100 %
7.2	Wohnbauflächen	= 3,932 ha	= 82,54 %
7.3	Verkehrsflächen (ohne Anteil Kreisstraße)	= 0,767 ha	= 16,40 %
7.4	Grünflächen	= 650 qm	= 1,30 %

## 8. E i n w o h n e r

Haushaltsgröße: 3,1 Personen

### 8.1 zu erwartende Einwohner

16 Doppelhäuser	I-gesch.	= 16 WE	= 49 Einwohner
36 Häuser	I-gesch.	= 36 WE	= 112 Einwohner
2 Doppelhäuser	II- + D-gesch.	= 10 WE	= 31 Einwohner
3 Häuser	II- + D-gesch.	= 8 WE	= 25 Einwohner
-----			
		70 WE	= 217 Einwohner
=====			

## 9. E r s c h l i e ß u n g

9.1 Für die Erschließung sind die anschließend aufgeführten Maßnahmen erforderlich.  
Voraussichtlich ist mit folgenden Erschließungskosten zu rechnen:

a) Grunderwerb	-	entfällt, da Gemeinde die Flächen erworben hat	
b) ca. 940 lfdm Straße mit 6,0 m			
a' DM 620,---	DM		582.800,---
c) ca. 70 lfdm. Straße mit 5,5 m			
a' DM 580,---	DM		40.600,---
d) ca. 20 lfdm. Feldweg mit 4,0 m			
a' DM 250,---	DM		5.000,---

e) ca. 165 ldm. Fußweg mit 2,0 m a <sup>7</sup> DM 250,---	DM	41.250,---
f) ca. 685 lfdm. Gehweg mit 1,5 m a <sup>7</sup> DM 220,---	DM	150.700,---
g) ca. 920 lfdm. Wasserleitung a <sup>7</sup> DM 430,---	DM	395.600,---
h) ca. 20 Bremstellen a <sup>7</sup> DM 4.000,---	DM	80.000,---
i) ca. 650 qm Grünfläche a <sup>7</sup> DM 200,---	DM	130.000,---
		-----
voraussichtliche Erschließungskosten ohne Kanal	DM	1.425.950,---
		-----
j) ca. 920 lfdm. Kanal a <sup>7</sup> DM 600,---	DM	552.000,---
		-----
		DM 1.977.950,---
		=====

9.2 Nicht berücksichtigt ist hierbei der Wertanteil der Bau-  
grundstücke für die öff. Flächen.

9.3 Für die Verteilung des Aufwandes im Sinne des § 127 BauGB  
gelten die gemeindlichen Satzungen.

9.4 Vorgesehene Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen:

Da die Gemeinde im Besitz der Flächen ist, werden die  
Erschließungskosten aus dem Grundstücksverkauf und der  
Gemeindeanteil gem. BauGB aus dem laufenden Haushalt ge-  
tragen; einschließlich der Anliegerkosten.

## 10. G e m e i n s c h a f t s e i n r i c h t u n g e n

10.1 Zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind  
in der näheren Umgebung (Ortszentrum) alle Geschäfte vor-  
handen (ca. 500 m).

10.2 Die Infrastruktureinrichtungen sind ebenfalls im Ort  
(Zentrumsbereich) vorhanden.

## 11. V e r w i r k l i c h u n g d e r P l a n u n g

11.1 Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich, da die  
Gemeinde sämtliche Flächen erworben hat.

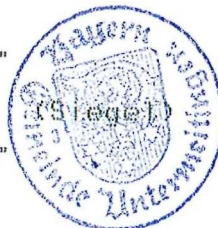
11.2 Die Erschließung erfolgt im Rahmen des erforderlichen Be-  
darfs nach Rechtskraft des Planes.

Untermittingen, den 25.04.1989

*Walter Prun*

.....  
(Klaußner)

1. Bürgermeister





Alois Strohmayer  
Architekt BDA  
Am Graben 15  
8901 Stadtbergen

...l... Fertigung von 7



B e b a u u n g s p l a n N r . 1 9

für das Gebiet: Süd II  
Gemeinde Untermeitingen, Landkreis Augsburg

hier: t e x t l i c h e F e s t s e t z u n g e n

Stadtbergen, den 04. August 1988  
Ma/Zw/88-78  
33/34  
geändert, den 17. November 1988

Alois Strohmayer  
Architekt BDA

.....