

Alois Strohmaier  
Architekt BDA  
Am Graben 15  
8901 Stadtbergen

1. Fergigung von 7

B E B A U U N G S P L A N N R . 2 1

für das Gebiet: Nord IX

Gemeinde Untermeitingen, Landkreis Augsburg

hier: B e g r ü n d u n g

Stadtbergen, den 14. Februar 1991  
Ma/Zw/91-266-B  
geändert, den 16. Mai 1991  
geändert, den 12. September 1991

Alois Strohmaier  
Architekt BDA



## 1. Entwicklung und Veranlassung

### 1.1 Der Gemeinderat von Untermeitingen hat am 17. Januar 1991 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im M 1 : 1000, des Architekten BDA A. Strohmayer, Am Graben 15, 8901 Stadtbergen vom 14. Februar 1991, den textlichen Festsetzungen, sowie dieser Begründung wurde vom Gemeinderat befürwortet und gleichzeitig beschlossen, die Träger öff. Belange am Verfahren zu beteiligen.

Die Bürger werden in Form eines Darlegungstermines über die Planung informiert.

### 1.2 Der Bereich des Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" enthalten.

Um den dringenden Bedarf für Wohnungen der Bevölkerung zu sichern, wird das Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) ausdrücklich als Rechtsgrundlage zugrundegelegt. Der Flächennutzungsplan wird angepaßt.

### 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 worden. Regionalplanerische Funktion der Gemeinde - Ziel = Mittelpunktfunktion.

Gemäß Ausführungen des Regionalplanes sollen vor allem die Grundversorgungseinrichtungen und das Angebot an nicht landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen gefördert werden. Flächen für Gewerbe stehen noch ausreichend zur Verfügung. Für die Sicherung eines kontinuierlichen Wachstums ist die Bereitstellung von Bauplätzen erforderlich.

## 2. Städtebauliche Zielvorstellungen

Das Baugebiet wird von folgenden Kriterien beeinflusst:

- Lage im Lechfeld - Lärmschutzbereich
- die bestehende, angrenzende Bebauung
- die momentane Ortsrandlage
- die tangierende Kreisstraße
- Via Claudia (Römerstraße)

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

### 2.1 Erschließung

Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Untermeitingen. Die westliche Grenze wird durch die Kreisstraße gebildet und im Osten durch den bestehenden Rad-Fußweg zum Sportplatz.

Im Süden liegt die vorhandene Bebauung und im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Vom Ortskern aus erfolgt die Erschließung durch die bestehende Staufen-, Hunnen- und Römerstraße (Nordsüdachsen), die im Norden in die Sachsenstraße (Ostwestachse) münden.

Über die Sachsenstraße besteht ein zusätzlicher Anschluß zur Kreisstraße und somit zu den Nachbargemeinden.

Die weitere innere Erschließung des Baugebietes erfolgt im westlichen Bereich durch einen Stichweg mit Wendeplatz und im östlichen Bereich durch die Weiterführung der Brandenburger Straße und die Ungarnstraße. Der Ausbau der Wohnwege erfolgt in einer Breite von 6,0 m. Die Anordnung und Straßenführung ermöglicht an zahlreichen Stellen Verengungen. 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 Großbäume ist ein Bodenstandsraum von mind. 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. Verbindlich sind für sämtliche Straßen und Gehwegbaumaßnahmen die zu erstellenden Ausführungspläne; Grundlage bleibt der Bebauungsplan.

## 2.2 Bauweise

Der jetzige Ortsrand - Bereich des Bebauungsplanes Nord VII, ist geprägt von freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern mit einer Dachneigung von ca. 35 - 38° bzw. 35 - 43°. Es handelt sich überwiegend um eine lockere Bebauung bei I-geschoßiger Bauweise mit ausgebautem Dach. Diese Bebauung wird optisch übernommen.

Die Dachneigung wird jedoch mehr dem Altort - (also ein steileres Dach) - angeglichen (40 - 48°). Ebenso wurde die Bebauung auf max. II Vollgeschoße begrenzt, wobei das II. Geschoß im Dachraum liegen muß. Die weiteren gestalterischen Festsetzungen 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 Nordrand des Ortes.

Die Haupteerschließung besteht durch die Sachsenstraße. Von dieser Straße aus erfolgt die weitere Erschließung durch Wohnwege, die verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Die Verkehrslage des Ortes ist als sehr gut zu bezeichnen. Über das Ortszentrum besteht Anschluß zur B 17, durch die Kreisstraße zu den Nachbarorten und über die Staatsstraße 2027 nach Schwabmünchen.

### 4.2 Wasserversorgung

Die Gemeinde ist Mitglied des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Lechfeldgemeinden.

Das Baugebiet wird durch Anschluß an die vorhandene Versorgungsleitung in der Sachsenstraße 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. Gemeindegebiet im Trennsystem entwässert. Eine ausreichende Behandlung der Abwässer ist in der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes der Lechfeldgemeinden gewährleistet.
- b) Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat durch Versickerung in den Untergrund zu erfolgen. Dies trifft auch für das gesamt 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 Straßengrenzungsline übereinstimmen.

#### 4.5 Erdgas

Die Fa. Erdgas Schwaben teilte mit, daß die Versorgung mit Erdgas grundsätzlich möglich ist. Die Gemeinde Untermeitingen ist ebenfalls bemüht, diesen umweltfreundlichen Energieträger anzubieten.

#### 4.6 Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Augsburg.

### 5. B e l a n g e d e s N a t u r s c h u t z e s , L a n d s c h a f t s - p f l e g e u n d D e n k m a l s c h u t z

#### 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 Norden und teilweise von Osten einsehbar. Einer Einbeziehung von Grünordnungsmaßnahmen kommt daher große Bedeutung zu.

## 5.2 Grüngestaltung - Ortsrand

Da es sich für die nächsten Jahre um den Ortsrand in diesem Bereich handelt, wurde am Nordrand eine wirkungsvolle Eingrünung festgesetzt. Die Eingrünungsmaßnahmen wurden auf den Privatgrundstücken festgesetzt, da es sich nur vorübergehend um den Ortsrand handelt.

## 5.3 Grüngestaltung - Straßenraum

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch 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 Im westlichen Bereich liegt die Römerstraße Via Claudia, die Richtung Norden über Graben nach Augsburg verläuft.

Es handelt sich um ein im Sinne des Art. 7 DSchG geschütztes Bodendenkmal von überregionaler Bedeutung. Der Bereich ist entsprechend ausgewiesen und von jeglicher Bebauung freigehalten.

## 6. I m m i s s i o n s s i t u a t i o 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 im Bereich der Fluglärmzone C, Teilbereich in Zone Ca
- b) Verkehrslärm von der Kreisstraße A 22
- c) landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden und Westen

Um hier für das Gebiet zumutbare Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- zu a) In der Zone Ca 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 mind. 35 dB(A) aufweisen und die Fenster müssen den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß hierdurch lediglich dem entsprechenden Schallschutz innerhalb der Gebäude Rechnung getragen werden kann, während dieser hingegen für die Freiflächen nicht bewirkt wird und somit die einem allgemeinen Wohngebiet (WA) üblicherweise zuzuordnende Wohnqualität nicht erwartet werden kann.

- zu b) Verkehrslärm von der Kreisstraße A 22

Die Verkehrsdichte - ca. 1500 - 1600 KFZ/h - läßt eine Überschreitung der Nachtwerte um ca. 4-8 dB erwarten.

Da es sich hier um geringfügige Überschreitungen handelt, wird in Anbetracht des Fluglärmes auf spezielle Lärmschutzmaßnahmen verzichtet. Schutzmaßnahmen, wie Dämme o.ä., sind wegen der geringen Ausdehnung des Baugebietes wirtschaftlich nicht zu vertreten. Es wird empfohlen, die Ruheräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren.

Zusätzlich wird empfohlen, daß die jeweilige Bauausführung im Einwirkungsbereich der Kreisstraße A 22 entsprechend der ergänzenden Bestimmungen zur DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Richtlinien für baulichen Schutz gegen Außenlärm) vorgenommen wird, welche die Einhaltung der in der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern) genannten Anhaltswerte für Innengeräuschpegel gewährleistet.

zu c) Landwirtschaft

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden und Westen 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	= 1,77 ha	= 100,00 %
7.2	Wohnbauflächen	= 1,41 ha	= 79,80 %
7.3	Verkehrsflächen	= 1,760 m <sup>2</sup>	= 9,90 %
7.4	Via Claudia	= 1,825 m <sup>2</sup>	= 10,30 %

8. E i n w o h n e r

Haushaltsgröße 3,1 Personen

8.1 Zu erwartende Einwohner:

4 Doppelhäuser II-geschoßig	= 4 WE	= 13 Einwohner
16 Häuser I + D	= 18 WE	= 56 Einwohner
	-----	
	22 WE	= 69 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 für öff. Flächen 1.900 m <sup>2</sup>	
	a <sup>1</sup> DM 42,00	DM 79.800,00
b)	ca. 243 lfdm. Straße mit 6,0 m	
	a <sup>1</sup> DM 700,00	DM 170.100,00
c)	ca. 270 m <sup>2</sup> Wendebereiche mit Grüninsel	
	a <sup>1</sup> DM 120,00	DM 32.400,00
d)	ca. 57 lfdm. Fußweg mit 2,0 m	
	a <sup>1</sup> DM 100,00	DM 5.700,00
e)	ca. 60 m <sup>2</sup> Umbau Ungarnstraße	
	a <sup>1</sup> DM 140,00	DM 8.400,00
f)	ca. 270 lfdm. Wasserleitung	
	a <sup>1</sup> DM 480,00	DM 129.600,00
g)	ca. 8 Brennstellen	
	a <sup>1</sup> DM 4.200,00	DM 33.600,00
	Erschließungskosten ohne Kanal	DM 459.600,00
h)	ca. 300 lfdm. Kanal	
	a <sup>1</sup> DM 650,00	DM 195.000,00
i)	10 % Unvorhergesehenes	DM 55.460,00
		<u>DM 720.060,00</u>

9.2 Erwerb der Fläche Via Claudia  
Bodendenkmal

1.800 m<sup>2</sup> a<sup>1</sup> DM 42,00 DM 75.600,00

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

9.4 Vorgesehene Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen:

Da das Baugebiet von relativ geringem Umfang ist, werden die Erschließungskosten aus dem laufenden Haushalt, einschl. der Erschließungskosten der Anlieger, getragen.

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 Bedarfes sind in der näheren  
Umgebung (Ortszentrum) alle Geschäfte vorhanden (ca. 1,0 km).

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 sämt-  
liche Flächen erwerben kann.

11.2 Die Erschließung erfolgt im Rahmen des erforderlichen Bedarfs nach  
Rechtskraft des Planes.

Untermeitingen, den 22.11.1991

(Klaußner)  
1. Bürgermeister

