

Alois Strohmayer
Architekt BDA
Am Graben 15
8901 Stadtbergen

.1. Fertigung von 7

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

für das Gebiet: Industriegebiet Lechfeld III

Gemeinde Untermeitingen, Landkreis Augsburg

hier: B e g r ü n d u n g

Stadtbergen, den 16. Mai 1991
Ma/Zw/91-275-8
geändert, den 12. September 1991
geändert, den 19. Dezember 1991

Alois Strohmayer
Architekt BDA



.....

1. Entwicklung und Veranlassung

Der Gemeinderat von Untermeitingen hat in der Sitzung am 16. Mai 1991 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im M 1 : 1000 des Architekten BDA A. Strohmayer, Am Graben 15, 8901 Stadtbergen, vom 16. Mai 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 von der Planung in Kenntnis gesetzt.

1.2 Mit vorliegendem Plan sollen dringend benötigte Bauflächen für Gewerbe geschaffen werden. Nachdem die Gemeinde die Flächen erwerben konnte, ergibt sich die Möglichkeit dringend benötigte Ausweich- und Erweiterungsflächen für ortsansässige Betriebe bereitzustellen. Zugleich bietet sich die Fläche natürlich für zusätzliche Betriebsansiedlungen an.

1.3 Die Gemeinde Untermeitingen 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.

1.4 Der Bereich des Bebauungsplanes ist durch den rechtskräftigen Flächennutzungsplan abgedeckt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Zielvorstellungen

Das Baugebiet für Gewerbe wird von folgenden Kriterien beeinflusst, bzw. äußeren Faktoren geprägt:

- die Lage im Lechfeld, Lärmschutzzone
 - die angrenzenden Betriebe
 - die tangierende Bahnlinie
- die optimale Verkehrsanbindung und Nähe zur B 17

Diese Vorgaben und Einflüsse bestimmen die Art und das Maß der Nutzung, sowie die Gestaltung mit.

2.1 Erschließung

Das Gebiet liegt in Lagerlechfeld westlich der Bahnlinie, südlich des bestehenden und überwiegend bebauten Gewerbegebietes.

Die Hapterschließung erfolgt durch Verlängerung bzw. Weiterführung der Siemensstraße nach Süden.

Bei Bedarf (abhängig von den Betriebs- und Grundstücksgrößen) können durch Ring-, Verbindungs- bzw. Sackstraßen noch kleinere Erschließungseinheiten geschaffen werden.

Der überörtliche Straßenanschluß erfolgt über die Lagerlechfelder Straße zur B 17 bzw. über Unterleitungen in Richtung Schwabmünchen.

Verbindlich für sämtliche Straßenbaumaßnahmen sind die Ausführungspläne; Grundlage bleibt der Bebauungsplan.

2.2 Bauweise

Die zulässigen Geschöböhden sind:

Im Gewerbegebiet II Vollgeschoße für Gewerbebauten und höchstens IV Vollgeschoße für Verwaltungsgebäude.

Um das Baugebiet in die umliegende Bebauung einzugliedern, wurde die max. Gebäudehöhe auf 25,00 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt (max. Traufhöhe 20,00 m).

Die max. Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden, da das Gebiet im Bauschutzbereich des Flugplatzes Lechfeld liegt. Hier sind lt. Luftverkehrsgesetz § 12 Abs. 3 a max. 25,00 m zulässig.

Desweiteren erfolgte keine Festsetzung der Dachformen um hier eine variable Betriebsstruktur in Abhängigkeit zur Bauform zu ermöglichen. Vor allem bei großflächigen Gewerbebauten muß auf eine gegliederte Fassadengestaltung besonderer Wert gelegt werden.

3. E r s c h l i e ß u n g u n d V e r k e h r

Das Gebiet liegt nordöstlich vom Hauptort, im OT Lagerlechfeld an der Bahnlinie.

3.1 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung erfolgt durch die Verlängerung der Siemensstraße nach Süden und durch die Daimlerstraße. Bei Bedarf können weitere Straßen geschaffen werden.

3.2 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 gesamte Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken und öffentlichen Flächen zu. Hierfür ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen; in Übereinstimmung mit dem IMS vom 09.04.1986 Az. 83-4536.5-0.36 besteht pauschal die Zustimmung.

- c) Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (transportiert und umgeschlagen) sind entweder zu überdachen oder in den Schmutzwasserkanal zu entwässern. Ggf. sind entsprechende Rückhaltebecken vorzusehen.

3.3 Wasserversorgung

Die Gemeinde ist Mitglied des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Lechfeldgemeinden.

Das Baugebiet wird durch Anschluß an die vorhandene Versorgungsleitung in der Siemens- und Daimlerstraße versorgt. Es kann davon ausgegangen werden, daß somit eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser gewährleistet ist.

3.4 Energieversorgung

- a) 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.
- b) 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.
- c) Eine gesicherte Stromversorgung ist nur über neue Transformatorstationen möglich. Über die Anzahl und Standorte der benötigten Stationen können z.Z. keine näheren Angaben gemacht werden, da weder die Art der Betriebe noch deren Leistungsbedarf bekannt ist. Es ist vorgesehen, die Transformatorstationen auf den Grundstücken der Betriebe aufzustellen. Die Abmessungen der Betonfertigteilm-Stationen sind: 5,0 m Länge; 3,0 m Breite und 2,80 m Höhe.

3.5 Erdgas

Die Fa. Erdgas Schwaben teilt mit, daß die Versorgung mit Erdgas grundsätzlich möglich ist, soweit ausreichend Interesse durch die Anlieger gegeben ist. Die Gemeinde Untermeitingen ist bemüht, diesen umweltfreundlichen Energieträger anzubieten.

3.6 Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Augsburg.

3.7 Altlasten

Altlasten sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

- 3.8 Bodenversiegelung
- Die Bodenversiegelung bei Park- und Lagerflächen ist auf das Notwendigste zu begrenzen.
4. B a u g r u n d
- 4.1 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. 8,00 m zu rechnen.
- 4.2 Die Höhen der künftigen Straßen können erst nach erfolgter Straßenplanung genannt werden. Es ist nicht auszuschließen, daß die künftige OK Fahrbahn über dem natürlichen Gelände liegt. Die Baugrundstücke können den künftigen Straßen angeglichen werden.
5. B e l a n g e d e s N a t u r s c h u t z e s u n d d e r L a n d s c h a f t s p f l e g e
- 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 Osten und teilweise von Süden einsehbar. Einer Einbeziehung von Grünordnungsmaßnahmen kommt daher größte Bedeutung zu.
- 5.2 Grüngestaltung
- Da es sich für die nächsten Jahre um den Ortsrand in diesem Bereich handelt, wurde eine wirkungsvolle Eingrünung festgesetzt. Die Eingrünungsmaßnahmen wurden auf den Privatgrundstücken festgesetzt und zwar in der Form, daß die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze als Grün-/Pflanzflächen auszuführen sind.
- 5.3 Grüngestaltung - Straßenraum
- Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch leistungsfähige Straßen. Es ist vorgesehen, innerhalb des Straßenraumes durch Pflanzräume Parkbuchten zu schaffen. Dieser Raum wird durch Anpflanzung von Großbäumen gegliedert. Der Bodenstandsraum wird durch Großpflaster mit breiten Fugen gesichert.
- 5.4 Dach- und Fassadenbegrünung
- Gerade für großflächige Gewerbebauten wird empfohlen, eine Fassadenbegrünung in Abhängigkeit von der Gebäudegestaltung und -höhe mit Kletterpflanzen vorzusehen. Bei Fassaden, die ohne Rankhilfe nicht von Kletterpflanzen besiedelt werden können bzw. für nicht selbstklimmende Pflanzen sind bis zur Traufe Rankhilfen anzubringen.
- Für Dachbegrünungen wird eine Ausführung als Magerrasen empfohlen.
- 5.5 Durch die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen wird der Eingriff in die Natur und Landschaft ausgeglichen und das vorhandene Defizit an heimischen Großgrünbeständen abgemildert.

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

6. Immissions-situation - Schutzmaßnahmen

- 6.1 Es werden keine gewerblichen Betriebe zugelassen, die schädliche Umwelteinwirkungen ausstoßen, die nach Art, Maß oder Dauer geeignet sind, die Produkte der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu verunreinigen oder in sonstiger Art und Weise schädigen.
- 6.2 Ebenso werden keine Gewerbebetriebe zugelassen, die schädliche Umwelteinwirkungen ausstoßen, die nach Art, Maß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den benachbarten Flugplatz und/oder den Flugbetrieb herbeizuführen.
- 6.3 Durch die B 17 alt ist gemäß den DTV-Verkehrsprognosen 1990 mit ca. 12.000 KFZ/Tag, davon LKW-Anteil 10 %, als Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau festgelegten Richtwerte sind anzuwenden.

Im östlichen Teil des Gewerbegebietes sind wegen der von der B 17 alt und der Bahnlinie ausgehenden Lärmeinwirkungen Aufenthalts- und sonstige schutzbedürftige Räume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

Das Baugebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Lechfeld. Nach § 12 Nr. 1 a des Luftverkehrsgesetzes und zugleich im Lärmschutzbereich gemäß dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm.

Durch die Lage des Baugebietes im Lärmschutzbereich A + B ist ein ausreichender Schallschutz in Wohngebäuden und gewerblichen Anlagen mit Büro- und anderen Räumen, in denen Arbeiten mit überwiegender geistiger Beanspruchung verrichtet werden, nur gegeben, wenn die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von 45 dB aufweisen. Fenster müssen mind. den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 entsprechen.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind festgesetzt (§ 9 der textlichen Festsetzungen).

Im Lärmschutzbereich A ist mit einem Dauerschallpegel von mehr als 75 dB(A) zu rechnen und im Lärmschutzbereich B ein solcher von 67 dB(A) bis 75 dB(A).

Dies bedeutet, daß in Zone A die Bauteile, welche Aufenthaltsräume und Büroräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mind. 50 dB(A) aufweisen und die Fenster der Schallschutzklasse 6 entsprechen müssen.

- 6.4 östlich des Planbereiches verläuft die Bahnlinie Bobingen - Kaufering sowie die Bundesstraße B 17. Nach den von der Deutschen Bundesbahn angegebenen Zugverkehrszahlen und Zugarten, lassen sich gemäß der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" vom Mai 1987 Geräuschpegel von ca. 58 dB(A) tagsüber und rd. 36 dB(A) nachts in 25 m von der Bahntrasse als Anhaltswerte errechnen. Unter Zugrundelegung der auf der Bundesstraße B 17 in diesem Streckenabschnitt vorherrschenden Verkehrsbelastung, welche nach Angaben in den vorliegenden Planunterlagen 12.000 KFZ/24 h beträgt, lassen sich nach dem Berechnungsmodus der zuvor genannten DIN

18005 Emissionspegel in 25 m Entfernung von der Straßenachse bei Richtgeschwindigkeit außerorts, asphaltierten und ebener Fahrbahn sowie ungehinderter Schallausbreitung von rd. 69 dB(A) tagsüber und ca. 60 dB(A) nachts ermitteln. In Anbetracht der Abstände der beiden Verkehrsstrassen zum Planbereich sind demnach im Nahbereich Richtwertüberschreitungen für die Tag- bzw. Nachtzeit zu erwarten. In diesem Zusammenhang ist in Erinnerung zu bringen, daß im Rahmen des Ausbaues der Bundesstraße B 17 bzw. im Zuge des dortigen Planfeststellungsverfahrens für den Bereich des Streckenabschnittes Oberottmarshausen eine künftige Verkehrsbelastung von 26.000 KFZ/24 h prognostiziert wurde und die hieraus gemäß dem o.a. Berechnungsmodus resultierenden Emissionspegel von ca. 73 dB(A) tagsüber und rd. 64 dB(A) nachts zu gravierenderen Richtwertüberschreitungen führen. Hier ist festzustellen, daß im Rahmen des Straßenbaues Schutzmaßnahmen erforderlich werden.

Bei der Erstellung von möglichen schutzwürdigen Nutzungen wie Wohnungen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräumen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Plangebiet ist hierbei insofern auch durch geeignete planerische oder bauliche Maßnahmen (z.B. geeignete Grundrißwahl, Abschirmung des Innenbereiches durch vorgelagerte Bebauung, geeignete Lärmschutzmaßnahmen am Objekt), ein genügender Schallschutz gegenüber diesen Verkehrslärmeinwirkungen vorzusehen.

6.5 Immissionen, die aus der ortsüblichen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen, sind von den Gewerbebetrieben bzw. sonstigen baulichen Nutzungen (§ 2 der Satzung) hinzunehmen.

7. B a u f l ä c h e n

7.1	Größe des Geltungsbereiches	11,005 ha	= 100 %
7.2	Gewerbliche Bauflächen	10,722 ha	= 97,42 %
7.3	Verkehrsflächen	0,283 ha	= 2,58 %

8. E r s c h l i e ß u n g - E r s c h l i e ß u n g s k o s t e n

8.1 Für die Erschließung sind folgende Anlagen und Maßnahmen erforderlich, die voraussichtlich folgende Kosten verursachen:

a)	Grunderwerb für öff. Flächen	. / .
b)	ca. 225 lfdm. Straße mit 7,0 m a ¹ DM 950,00	= DM 213.750,00
c)	ca. 450 lfdm. Gehweg mit 1,5 m a ¹ DM 200,00	= DM 90.000,00
d)	ca. 210 lfdm. Park-/Grünstreifen mit Bepflanzung a ¹ DM 180,00	= DM 37.800,00
e)	ca. 4 Brennstellen a ¹ DM 4.000,00	= DM 16.000,00
f)	ca. 250 lfdm. Wasserleitung a ¹ DM 510,00	= DM 127.500,00
	Zwischensumme	DM 485.050,00

Zwischensumme		DM	485.050,00
g)	ca. 230 lfdm. Kanal		
	a ^r DM 650,00	= DM	149.500,00
j)	ca. 10 % für Unvorhergesehenes	= DM	65.000,00

		DM	699.550,00
		=====	

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 Flächenverkauf, den Anliegerkosten, sowie aus dem laufenden Haushalt bestritten.

10. Verwirklichung der Planung

10.1 Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich, da die Gemeinde im Besitz der Flächen ist.

10.2 Die Erschließung erfolgt sofort nach Rechtskraft des Planes.

Untermeitingen, den 13.02.1992

G. Klaußner



.....
 (G. Klaußner)
 1. Bürgermeister