

1. Fertigung

TEIL C: BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB

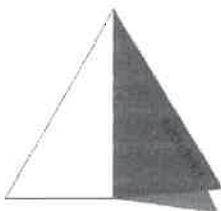
BEBAUUNGSPLAN NR. 30

mit Grünordnung

BAUGEBIET: NORD XI

GEMEINDE UNTERMEITINGEN
LANDKREIS AUGSBURG

Stadtbergen, den 1999-10-26
geändert, den 1999-12-09
geändert, den 2000-03-30
geändert, den 2000-06-08



ALOIS STROHMAYR
DIP. ING. UNV. ARCHITEKT BDB/VFA
POSTFACH 1165
86382 STADTBERGEN

DIPL. ING. ARCHITEKT BDB/VFA ALOIS STROHMAYR
AM GRABEN 15, 86391 MARKT STADTBERGEN

B-99-717 MAWE

1. ENTWICKLUNG UND VERANLASSUNG

Der Gemeinderat von Untermeitingen hat am 1999-08-15 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der unmittelbare Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergab sich aus der verstärkten Nachfrage junger Familien nach preiswerten Bauplätzen.

Die Gemeinde konnte entsprechende Flächen erwerben. Mit einer Planvorgabe der Gemeinderäte war

- günstiges Bauland
- ländliches Bauen mit großen Grünflächen/ Gärten
- Sonnenenergienutzung (Gebäudestellung)
- geringe Versiegelung

- 1.1 Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid vom 1999-02-23 des Landratsamtes Augsburg genehmigt. Die Flächen und Nutzungen sind entsprechend in den Bebauungsplan übernommen.

2. ORTSENTWICKLUNG UND GEBIETSBESCHREIBUNG

- 2.1 Die Gemeinde Untermeitingen ist auf Grund vorhandener Infrastruktur 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.

Die Einwohnerentwicklung und die Gewerbeansiedlungen waren in den letzten Jahren positiv.

Einwohnerentwicklung:

1975 - 3844 Einwohner

1985 - 4493 Einwohner

1995 - 5873 Einwohner

1999 - 6284 Einwohner

- 2.2 Das Gebiet liegt am nördlichen Ortseingang, zwischen der Kreisstrasse und der Lechleite. Es handelt sich um ein ebenes Gelände, das zur Zeit überwiegend als Grünland, untergeordnet als Ackerland landwirtschaftlich genutzt wird.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 2,95 ha einschl. der Verkehrsflächen und Teilflächen der Kreisstrasse.

3. STÄDTEBAULICHE- UND ORTSPLANERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN

- 3.1 Das Gebiet liegt im Nordwesten des Ortsgefüges, westlich der Kreisstrasse und reicht bis zur Lechleite im Westen. Der östlich angrenzende Ortsbereich ist der Siedlungsbereich der letzten Jahrzehnte- also ausschließlich Neubaugebiete.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch den Ausbau des bestehenden Feldweges von der Kreisstrasse aus.

Die weitere Erschließung nach Norden und Süden erfolgt durch Stichstrassen bzw. Wohnwege. Es ist berücksichtigt, dass Erweiterungen durch Straßenführungen möglich und gesichert werden. Besonders wurden hier auch die Belange der Landwirtschaft beachtet. Der Fußweg ist eine wichtige Verbindung zum Oberfeld.

- 3.2 Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen wird ein lockeres Siedlungsgefüge gesichert und die markante Lechleite durch einen zusätzlichen Grünstreifen (Vorgrün) aufgewertet.
- 3.3 Die Gebäudestellungen sind überwiegend nach Süden ausgelegt, um die max. Sonnenenergie auszunutzen.
- 3.4 Die Siedlungsstruktur und Erschließung erfolgte analog den östlichen Neubaugebieten mit Einzel- und Doppelhäusern, sodass ein einheitliches Ortsbild gegeben ist.
Die vorhandene Siedlungsstruktur ist durch die lockere Bebauung mit größerem Gartenanteil gesichert.

4. ERSCHLIESSUNG - VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung erfolgt von der Kreisstrasse aus durch den Ausbau des Fußweges. Die weitere innere Erschließung erfolgt dann durch Wohnwege. Es wird ein verkehrsberuhigter Ausbau der Wohnstrasse angestrebt. Besonders wichtig ist, dass am Ortseingang der Verkehr auf der Kreisstrasse erheblich abgebremst wird. Aus Sicht der Gemeinde würde dies optimal durch einen Inselversatz erreicht.

4.2 Abwasserbeseitigung

Das Gebiet ist z. Teil in Kanalisationsprojekt enthalten. Durch Verlängerung der bestehenden Kanäle in der Sachsen- und Fuggerstrasse, kann für das gesamte Gebiet eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gesichert werden.

Die bestehende Kläranlage in Oberottmarshausen kann die zusätzlichen Abwassermengen ausreichend behandeln.

Niederschlagswasser- wasserwirtschaftliche Zielsetzung und Hinweise

Die zunehmenden Bodenversiegelung soll entgegengewirkt und die Versickerungsfähigkeit von Flächen soll erhalten bzw. gefördert werden.

Dies dient der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, sowie der Grundwasserneubildung und der Vermeidung von Abflussspitzen in Gewässern. Folgende versickerungsfördernde Maßnahmen sind wo immer möglich vorzusehen.

Niederschlagswasser von Strassen und Wegen soll, soweit es Bebauung, Untergrundverhältnisse und Straßenkörper zulassen, ungehindert über die Fahrbahnträger abfließen und breitflächig über die belebte, bewachsene Bodenzone versickern.

Niederschlagswasser von nicht stark frequentierten Parkplätzen, Stellplätzen und Grundstückszufahrten ist breitflächig über die belebten, bewachsenen Bodenzone zu versickern (z.B. durch Rasengittersteine).

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen nicht befahrenen Flächen ist unter Beachtung des ATV-Arbeitsblattes A 138 dem Untergrund zuzuführen.

Fuß- und Radwege sollten durchlässig gestaltet werden (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- und Schotterdecken).

Hinweis für die Kreisverwaltungsbehörde vom Wasserwirtschaftsamt

- Bei der Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers im Bereich des Bebauungsplanes bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken.
- Zu einem Einsatz von Wärmepumpen im Bereich des Baugebietes bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken.

Das Baugebiet kann in die Liste der bezeichneten Gebiete aufgenommen werden.

Entsprechende Baugesuche sind uns nicht mehr vorzulegen.

4.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser ist durch den Zweckverband gesichert und durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes jederzeit möglich.

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist eine Bereitstellung von 800 l/min über 2 Stunden erforderlich. Zur Entnahme des Löschwassers sind im Abstand von ca. 140 m Hydranten einzubauen.

4.4 Energieversorgung

a) Elektroenergie

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.

1. Vorhandene 20-kV-Kabelleitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen unsere 20 kV-Kabelleitungen UM 100, UM 117, und UM 104. Die Kabeltrassen haben wir strichpunktiert in die Plankopie eingetragen.

Der Schutzbereich des Kabels beträgt 1 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von der Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

2. Ausführung der Kabelverlegungsarbeiten

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten bitten wir um ein Spartengespräch, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen.

Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenbau erfolgen, kann nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden.

- Wasser und Kanalleitungen sind eingebracht
- Die Straßenrohplanie ist erstellt
- die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenknoten muss verbindlich gewährleistet sein.

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 Verkehrsflächen unterbleibt, werden die Verteilerschränke unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke so in den betroffenen Baugrundstücken aufgestellt, dass die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.

Die LEW wird dem Landratsamt die Stärke der elektromagnetischen Flußdichte und Feldstärke mitteilen.

b) Gasversorgung

Bei entsprechender Wirtschaftlichkeit ist die Versorgung mit Erdgas grundsätzlich möglich und wird von der Gemeinde angestrebt.

4.5 Fernmeldetechnik

Das Gebiet ist über Erdkabel zu versorgen. Den Bauherrn wird daher empfohlen vom Gebäude bis zur Straße ein Leerrohr zur Aufnahme der Telekommunikationskabel zu verlegen.

4.6 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Augsburg. Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichend Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen.

4.7 Baugrund

Das zur Bebauung anstehende Gelände ist eben. Die Baugrundverhältnisse sind als gut zu bezeichnen. In der Nähe der Lechleite ist mit Hangdruckwasser zu rechnen. Ebenso ist allgemein mit höherem Grundwasserstand zu rechnen.

Bei der Baugrunduntersuchung am 18.04.2000 zeigte sich, dass der Grundwasserspiegel auf der Höhe NN 552,66 lag, d.h. das Grundwasser kann bis ca. 2,0 m unter das natürliche Gelände ansteigen.

Den Bauherren wird dringend empfohlen, beim Baugrubenaushub die Situation eigenverantwortlich zu prüfen und den Keller entsprechend bautechnisch auszuführen (Wanne, WU- Beton).

4.8 Altlasten

Mit Altlasten ist in diesem Bereich nicht zu rechnen, es sind auch keinerlei diesbezügliche Hinweise bekannt. Nach Erhebungen und Rücksprache mit Bürgern und Grundbesitzern sind diese Grundstücke nicht verändert worden.

4.9 Bodenversiegelungen

Die Bodenversiegelungen sind auf das notwendigste zu begrenzen.

5. BAUFLÄCHEN, FLÄCHENBILANZ

5.1	Größe des Geltungsbereiches	= ca. 2,95 ha	=	100%
5.2	Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün (einschl. Anteil Kreisstraße)			
	a) Bestand	= ca. 2.934 qm		
	b) Planung	= ca. 5.066 qm		
		8.000 qm	= 0,80 ha	= 27,17%
5.3	Grünflächen	= 0,20 ha	=	6,78%
5.4	Wohnflächen	= 1,95 ha	=	66,10%

6. KÜNFTIGE EINWOHNER (Haushaltsgröße 2,85 Personen)

6.1 Bestand: = /

6.2 Planung:

1 Doppelhaus	= 2 WE	= ca. 5,7 Einwohner
23 Einzelhäuser	= 28 WE	= ca. 79,8 Einwohner
		85,5 Einwohner
	<u>= 30 WE</u>	<u>= ca. 86 Einwohner</u>

7. BELANGE DES NATURSCHUTZ, GRÜNORDNUNG UND GESTALTUNG

7.1 Das Gebiet liegt am Rande der Lechleite im Lechfeld. Die Fläche wird überwiegend als Grünland, untergeordnet als Ackerflächen genutzt. Es handelt sich also um eine intensiv genutzte, landwirtschaftliche Nutzfläche. Der Bereich stellt sich als eine ausgeräumte Feldflur ohne jeden Baum und Strauch dar.

Die Lechleite, stellt sich als markante, landschaftsprägende und größtenteils bewachsene Hangkante dar. Selbstverständlich wird dieser Bereich mit seiner Bedeutung für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt gesichert und erhalten.

7.2 Der Gemeinderat hat im Rahmen der Bebauungsplanentwicklung festgelegt, die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (kein voller Ausgleich).

7.3 Einstufung des Plangebiets:
Auf Grund des Bestandes wie unter 7.1 beschrieben, wird das Gebiet der Kategorie I zugeordnet. Also handelt es sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

7.4 Den Belangen von Natur - und Landschaft wird durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen:

- geringe Nutzung (Versiegelung) GRZ - 0,25
- Grünstreifen entlang der Lechleite in einer Breite von 13,0 m
- Ortsrandeingrünung im Norden

- Festsetzung eines Hausbaumes
- umweltfreundliche Heizenergie (Gas, Solartechnik)
- Abstand der Bebauung vom Hangfuß- mindestens 20,0 m

8. ERSCHLIESSUNG

8.1 Für die Erschließung sind folgende Anlagen und Maßnahmen erforderlich. Voraussichtlich ist mit folgenden Erschließungskosten zu rechnen:

a)	Grunderwerb für Strassen und öff. Flächen	=	/
b)	ca. 245 lfdm. Strasse mit 6,5 m	á DM 875,00	= DM 214.375,00
c)	ca. 200 lfdm. Strasse mit 5,5 m	á DM 745,00	= DM 149.000,00
d)	ca. 3 Wendebereiche a 50 qm	á DM 140,00	= DM 21.000,00
e)	ca. 105 lfdm. Parkspur mit Bäumen	á DM 140,00	= DM 14.700,00
f)	ca. 1800 qm Grünstreifen	á DM 40,00	= DM 72.000,00
g)	ca. 14 Brennstellen	á DM 4000,00	= DM 56.000,00
h)	ca. 360 lfdm. Wasserleitung mit Hydranten und Schieber	á DM 450,00	= DM 162.000,00
i)	Ausbau und Anschluss best. Feldwege	=	<u>DM 20.000,00</u>
			DM 709.075,00
j)	Kanal ca. 315 lfdm	á DM 650,00	= DM 204.750,00
k)	Verkehrsberuhigung Kreisstrasse	ca.	DM 150.000,00

8.2 Für die Verteilung des Aufwandes im Sinne des §127 BauGB gelten die Ortssatzungen.

8.3 Vorgesehene Finanzierung der Maßnahme: Die Finanzierung erfolgt aus dem laufenden Haushalt der Jahre 2000/ 2001 einschließlich der Anlieger- bzw. Erschließungskosten.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

9.1 Verkehrslärm

Das Baugebiet liegt westlich an der Kreisstrasse A 22. Die Gebäude entlang der Kreisstrasse sind mit einem ausreichenden Schalldämmmaß für die Gebäude und Fenster zu errichten. Es wird empfohlen, die Ruheräume zur lärmabgewandten Seite hin zu orientieren. Gemäß Verkehrsuntersuchung Dorsch/ Consult zum Neubau der B 17 wurde für das Prognose Jahr 2005 - 800 KFZ angenommen. Es dürfte unter Berücksichtigung der zur Zeit in Planung befindlichen „Nordentlastung“ dann eine Verkehrsgröße von ca. 1100 - 1200 KFZ realistisch sein.

Weitere Hinweise

Die Gebäude entlang der Kreisstraße A 22 sind mit ausreichend dimensionierten Schallschutzfenstern zu versehen, so dass die Bestimmungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Richtlinien für baulichen Schutz gegen Außenlärm), welche die Einhaltung der in der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern) genannten Anhaltswerte für Innengeräuschpegel gewährleistet, erfüllt sind. Neben den Außenfassaden an der Hauptstraße sind auch die seitlichen Fassaden mit ausreichend dimensionierten Schallschutzfenstern zu versehen.

Es ist zu berücksichtigen, dass für Schlaf- und Kinderzimmer - sofern eine Orientierung nicht vorgenommen oder möglich ist - nachts eine ausreichende Lüftung, auch bei dauernd geschlossenen Fenstern, sichergestellt sein muss (u.U. technische Be-/Entlüftung erforderlich). Ferner muss beachtet werden, dass das erforderliche Schalldämmmass R_w durch Rollladenkästen und Lüftungseinrichtungen nicht vermindert werden darf.

9.2 Landwirtschaft

Das Baugebiet liegt in einem von landwirtschaftlicher Nutzung noch relativ stark geprägten Bereich.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehen, hinzunehmen. Besonders weisen wir darauf hin, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung und Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr- auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenerte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass das Befüllen der Fahrsilos und auch die Futterentnahme mit inbegriffen ist.

10. BODENDENKMALE

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet (vor allem im nördlichen Gebiet), muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271-81570, Fax 08271-815750) mitgeteilt werden.


11. GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

- 11.1 Für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind in Untermeitingen alle Geschäfte vorhanden (in ca. 0,8- 1,1 km Entfernung)
- 11.2 Die Infrastruktureinrichtungen wie Schulen (Grund- und Hauptschule), Kindergarten, Ärzte, Apotheken usw. sind ebenfalls in Untermeitingen vorhanden.

12. VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

- 12.1 Das Baugebiet wurde aufgeplant um jungen Familien Baugelände anbieten zu können.
- 12.2 Die Gemeinde ist im Besitz der Flächen, sodass mit einer umgehenden Verwirklichung zu rechnen ist.

Untermeitingen, den 21.06.2000


.....
Georg Klaußner, 1. Bürgermeister



