

GEMEINDE UNTERMEITINGEN

**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 40
„WOHN- UND MISCHGEBIET SÜDOST IV“**

**MIT TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 38
(NEUFNACHRING)**



BEGRÜNDUNG

Fassung vom 21.09.2006
Geändert am 25.01.2007

1 LAGE DES BEBAUUNGSPLANS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Wohn- und Mischgebiet Südost IV“ erstreckt sich zwischen der Lechfelder Straße im Norden und dem Bebauungsplan Nr. 37 im Süden.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3 ha und zusätzlich 6490 m² Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplanes.

Das Gelände fällt leicht von Norden nach Süden. Das Wohngebiet wird durch die Schmutterstraße und Mindelstraße über die Illerstraße im Süden an den Donauring sowie an die Wendelsteinstraße, die Wertachstraße und die Zusamstraße angeschlossen. Der nördliche Bereich (Mischgebiet) wird mit einem Stich an die Lechfelder Straße angebunden und kann auch über den Neufnachring erschlossen werden.

Das zu bebauende Gelände dient bislang als landwirtschaftliche Nutzfläche, Schwerpunkt Ackernutzung, und enthält keine erhaltenswerten Grünstrukturen.

2 REGIONALPLAN / LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM

Untermeitingen ist ein Kleinzentrum, das jedoch gegenwärtig, anlässlich der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplanes, den Antrag für die Einstufung als Unterzentrum gestellt hat.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN

Der Bebauungsplan Nr. 40 „Wohn- und Mischgebiet Südost IV“ ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

4 RAHMENPLAN

Der Bebauungsplan ist aus einem vorgeschalteten Rahmenkonzept entwickelt. Mit Hilfe der Rahmenplanung wurde versucht, eine weitere potentielle Siedlungsentwicklung in sich schlüssig darzustellen. Nach einer umfassenden Bestandsaufnahme wurden die Konfliktpotentiale diskutiert und bewertet. Darauf aufbauend wurde ein Zielsystem entwickelt, auf dessen Grundlage der Rahmenplan erarbeitet wurde.

Mit Hilfe des Rahmenkonzeptes wurde versucht den gesamten westlichen Raum vom Donauring, südlich der Lechfelder Straße neu zu ordnen.

Dabei wurde aus dem Rahmenkonzept bereits der Bebauungsplan Nr. 36 „Mischgebiet westlich des Donauringes“, der Bebauungsplan Nr. 37, Nr. 38 und jetzt der Bebauungsplan Nr. 40 abgeleitet. Der Rahmenplan wurde als Planungsinstrument notwendig, da eine städtebaulich gesamt-konzeptionelle Lösung bzgl. Erschließung, Grünkonzept und Baustruktur erforderlich war. Somit können auf der Grundlage des Rahmenplans unabhängig der Grundstückszuschnitte einzelne Bebauungsplanabschnitte sinnvoll entwickelt werden.

(siehe folgende Abbildung)



Abb. Rahmenkonzept

5 ANLASS DER PLANUNG

Der Anlass ist die Ausweisung eines Wohngebietes sowie eines Mischgebietes für den Bereich zwischen Lechfelder Straße und Illerstraße.

Dem derzeitigen Bedarf an Wohn- und Mischgebietsflächen wird mit dem Bebauungsplan entsprochen.

Die Wohngebietsausweisung kommt zum großen Teil dem Wohnraumbedarf der einheimischen Bevölkerung zugute. Aufgrund des Bedarfs der zukünftigen Bewohner soll das Gelände größtenteils für den Einfamilien- und Doppelhausbau vorbehalten sein.

Das Mischgebiet dient insbesondere der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie dem Wohnen und entspricht der Zielsetzung entlang der Lechfelder Straße eine attraktive Nutzungsmischung an Handel, Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen anzubieten.

5.1 ZIELE

Der Standort verfügt über eine gute infrastrukturelle (Schule, Einzelhandel) sowie verkehrliche Anbindung. Entsprechend des Rahmenkonzeptes wird dem bestehenden Bedarf in räumlichem Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 36 (Mischgebiet) und Nr. 37 (Wohngebiet) und Nr. 38 (Mischgebiet und Wohngebiet) Rechnung getragen. Die Ortsstruktur wird sinnvoll ergänzt.

Die Ziele der Planung sind:

- Die gewachsene Siedlungsstruktur von Untermeitingen soll erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft nachhaltig weiterentwickelt werden.
- Dabei sollen die bayerische Kulturlandschaft bewahrt und die Baukultur gefördert werden.
- Nachhaltige Stärkung der Versorgungsstruktur von Untermeitingen
- Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild soll geachtet werden.
- Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden (LEP B VI 1).
- Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden.
- Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung soll vermieden werden (LEP B VI 1.6).
- Der Flächenverbrauch soll durch flächensparende Bauformen bei der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung reduziert werden (LEP A 113.1.7 Satz 3).
- Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden (LEP B VI 1, 2. Absatz).
- Die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sollen in einer paritätischen Mischung mit Wohnen entwickelt werden.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden soll bzw. sollen vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen, insbesondere ehemals von Militär, Bahn, Post und Gewerbe genutzter Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden (LEP B VI 1.1, 1. Absatz).

Die Gemeinde Untermeitingen verfügt über keine Militär-, Bahn-, Post- und Gewerbebrachen. Leerstehende oder leerfallende Bausubstanz im Ortskern ist sowohl von der Größe, als auch von der Lage nicht geeignet, die vorgesehene Planung aufzunehmen. Die Möglichkeit der Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete ist nur sehr begrenzt und nur für vereinzelte Wohnbauvorhaben vorhanden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 und 37 wurden 5 Flächen - innerörtlich als auch am Ortsrand auf ihre Vor- und Nachteile für eine Wohnbauung untersucht und der Bereich im Südosten als derzeit geeignetste Siedlungserweiterung bewertet.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind flächensparende Erschließungsformen angewandt, und die Versiegelung von Freiflächen sehr gering gehalten worden. Die Gemeinde Untermeitingen versucht mit der vorliegenden Planung in einem ersten Schritt, (BP Nr. 36), zweiten Schritt „Wohngebiet Südost II (BP Nr. 37), dritten Schritt (BP Nr. 38) und vierten Schritt (BP Nr. 40) die Ortsstruktur auf der Grundlage eines informellen Rahmenplanes für das Gesamtareal neu zu ordnen.

6 PLANUNG

6.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

WOHNGEBIET

Das geplante Wohngebiet knüpft an das bestehende Straßennetz des BP Nr. 37 und Nr. 38 an und schließt dieses ab. Im Süden wird über die Mindel- und Schmutterstraße an die Illerstraße angeschlossen. Das Erschließungsprinzip des Rahmenkonzeptes wird fortgeführt.

Ziel ist bei diesen Anknüpfungen an das bestehende Straßennetz eine optimale Erschließung (Anschluss an den Donauring und über die Wendelsteinstraße zum Ortszentrum) aus dem Quartier zu gewährleisten, jedoch möglicherweise entstehenden Schleichverkehr zu unterbinden. Die Erschließung sollte möglichst minimiert und der öffentliche Raum anspruchsvoll gestaltet werden. Durch Aufweitung zu Plätzen soll die Aufenthaltsqualität und gleichzeitig die Geschwindigkeit reduziert werden.

Die untergeordnete Erschließung des Bebauungsplanes (Schmutterstraße) ist in ihrem Querschnitt gegenüber der Illerstraße nochmals reduziert, ebenso der Stich nach Norden von der Mindelstraße weg.

MISCHGEBIET

Das Mischgebiet wird über einen Stich an die Lechfelder Straße angebunden. Ebenso kann es über den Neufnachring erreicht werden, der bereits im Geltungsbereich des BP Nr. 38 lag. Er wurde in diesen Bebauungsplan Nr. 40 übernommen um durch geringfügige Änderungen (siehe Planskizze) eine bessere Anbindung an das Mischgebiet im BP Nr. 40 und BP Nr. 38 zu erzielen.

6.2 FUSS- UND RADWEGEERSCHLIESSUNG

Da die Schmutterstraße lediglich eine untergeordnete Erschließungsfunktion erfüllt, erscheint es für Fußgänger und Radfahrer zumutbar, die Straße zu benutzen.

Ein Fußweg führt vom Stich bzw. Platz an der Mindelstraße über die Grünfläche und das Mischgebiet nach Norden zur Lechfelder Straße und damit auch zur Schule.

6.3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet mit der Kennzeichnung WA wird als **Allgemeines Wohngebiet** im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und

Tankstellen) werden nicht zugelassen, da diese Nutzungen nicht in dem Wohnumfeld, sondern im Norden an dem Mischgebietsstreifen längs der Lechfelderstraße untergebracht werden sollen.

Das mit MI gekennzeichnete Gebiet wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Nicht zugelassen werden nach § 6 (2) 6 BauNVO Gartenbaubetriebe (Erwerbsgartenbau), nach § 6 (2) 7 BauNVO Tankstellen und nach § 6 (2) 8 BauNVO Vergnügungsstätten.

Die mögliche nächtliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Tankstellen und Vergnügungsstätten soll ausgeschlossen werden. Für Gartenbaubetriebe (Erwerbsgartenbau) sind geeignetere Standorte vorhanden.

6.4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WOHNGBIET

Dem Wunsch der Gemeinde und der zukünftigen Bewohner entsprechend, werden im Baugebiet Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Die bauliche Dichte orientiert sich im Wesentlichen an der südlich angrenzenden Bebauung und fällt nach Norden, zur im Rahmenkonzept vorgesehenen Grünfläche ab. Die Gebäudehöhe staffelt sich ebenfalls von Süden nach Norden, beginnend mit maximal drei Vollgeschossen südlich der Illerstraße (drittes Vollgeschoss im Dach), maximal zwei Vollgeschossen nördlich der Erschließungsstraße und daran anschließend maximal zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

Entlang des Donauringes sind die Gebäude ebenfalls nur I + D hoch, um einerseits eventuelle spätere Konflikte bezüglich des Lärmschutzes zu minimieren, andererseits betont dies die Gebäudestaffelung zum Rand des Wohngebietes hin.

Die Staffelung wurde im vorliegenden Bebauungsplan in Anlehnung an das Rahmenkonzept fortgeführt.

MISCHGBIET

Die Dichte der Bebauung wurde an den östlich und westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 39 und Nr. 38 angelehnt um eine einheitliche Wirkung und Fassung des Straßenraumes zu erzielen.

Im Mischgebiet sind aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen (vgl. BP Nr. 39) nur Einzelhäuser zulässig. Im Erdgeschoß werden nur gewerbliche und Handelsnutzungen vorgesehen um diesen Bereich für Handel und Dienstleistung zu sichern und zu komprimieren und um Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden.

6.5 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

WOHNGBIET

In Anlehnung an die umgebende Bebauung wurde die offene Bauweise gewählt.

Um dennoch Doppelhäuser zu ermöglichen, sind bei Einigkeit der Eigentümer Grenzbebauungen an einer Firstseite zulässig.

In dem Baufeld A sind nur zwei Wohneinheiten zulässig. Eine Erstellung von Mehrfamilienhäusern (mehr als zwei Wohneinheiten) ist in diesem Bereich Untermeitings nicht erwünscht.

MISCHGEBIET

Hier wurde die abweichende Bauweise gewählt, um eine größtmögliche Flexibilität für das Mischgebiet zu erzielen. Die zwei im Plan voneinander abgetrennten Baufelder verhindern einen zu langen, riegelartigen Baukörper.

BAULINIEN, BAUGRENZEN

Die überbaubaren Flächen wurden in Fortführung des Konzeptes der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 37 und Nr. 38 mit Baugrenzen versehen.

FIRSTRICHTUNG

Die Firstrichtungen sind im Wohngebiet frei wählbar, da die rechwinkligen Zuschnitte der Grundstücke bereits eine an den Bebauungsplan Nr. 37 und Nr. 38 angepasste Gebäudeausrichtung vorgeben. Ausnahme bildet das Mischgebiet direkt an der Lechfelder Straße. Hier soll mit einer traufseitigen Stellung ein einheitlicher, der Straße zugewandter Komplex erzielt werden.

7 BEBAUUNG

7.1 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Die Gestaltung der Gebäude wurde im Wesentlichen an die Bebauungspläne Nr. 37 und Nr. 38 angelehnt um dem Quartier einen übergeordneten, einheitlichen Charakter zu verleihen.

Die Art der Dachform ebenso wie ihre Neigung wurde im Wesentlichen frei gestaltet. Zulässig sind geneigte Dächer und ausnahmsweise zulässig extensiv begrünte Flachdächer. Auf die Festsetzung der Dachneigung wurde, bis auf eine Begrenzung von Pultdächern auf maximal 18° und die der Satteldächer im Mischgebiet von 18° bis maximal 35°, verzichtet.

Die Begrenzung der Pultdachneigung auf maximal 18° erscheint sinnvoll, da diese Neigung eine ausreichende Entwässerung gewährleistet, eine übermäßige Höhe des Pultdaches jedoch damit nicht erreicht werden kann.

Übermäßig hohe Dächer sollen auch mit der Beschränkung der Satteldächer auf maximal 35° vermieden werden. Diese Gefahr besteht vor allem bei den in einem Mischgebiet zu erwartenden, höheren Gebäudetiefen.

Eine stark abweichende Höhenentwicklung der Gebäude wird zudem durch maximale Wand- und Gesamthöhen ausgeschlossen.

Die Garagenstandorte sind zur höheren baulichen Flexibilität nicht festgesetzt; müssen sich jedoch im Mischgebiet innerhalb der Baugrenzen befinden. Eine Ausweitung von baulichen Anlagen auf alle Teile des Grundstückes kann so vermieden werden.

Abgesehen von diesen Festsetzungen sollen dem Gestaltungswillen der Bauherrn keine weiteren Vorschriften gemacht werden. Die Gemeinde behält sich das Recht vor, das Gesamtbild des Wohngebietes zu schützen, indem extreme Ausreißer in Farbe und Material untersagt werden.

Die Bauherren sollen dazu animiert werden, kompakter und energetisch günstiger zu bauen und die Möglichkeit des Zusammenbauens von Haupt- oder Nebengebäuden zu nutzen. Sollten zwei benachbarte Bauherren übereinkommen, gemeinsam ein Doppelhaus zu erstellen.

len, wird dies von der Gemeinde Untermeitingen begrüßt, da eine solche Wohnform aus wirtschaftlichen, energetischen und aus Platzgründen eine sinnvolle Alternative darstellt.

Mit der Ressource Boden wird sparsam umgegangen und der Zersiedelung der Landschaft vorgebeugt.

Mit diesem Baugebiet wird der öffentliche Raum eindeutig definiert.

8 GRÜNORDNUNG

8.1 BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Der Bebauungsplan Nr. 40 ist - wie zu Beginn dargestellt - aus einem Rahmenkonzept heraus entwickelt, das den gesamten Bereich östlich der bestehenden Bebauung bis zur Lechfelder Straße und zum Donauring umfasst (siehe Punkt 4.). Das gesamte zur Überbauung vorgesehene Gelände liegt auf der Niederterrasse des Lechtales und wird der zum Teil ausgeräumten Landschaft des Lechfeldes zugeordnet. Die Flächen werden zur Zeit intensiv als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Nördlich des Rahmenplangebietes schließen die Außenanlagen des Schulgeländes an der Lechfelder Straße an. Um den Kreisverkehr im Nordosten gruppieren sich zwei Bebauungspläne „Sondergebiet Handel“ sowie innerhalb des Rahmenplanes der Bebauungsplan Nr. 36 „Mischgebiet westlich des Donaurings“.

Das Gebiet ist vegetationssoziologisch dem potentiellen natürlichen Vegetationsgebiet des *Schneeheide-Kiefernwaldes* mit Übergängen zum *Fingerkraut-Kiefern-Eichenwald* zuzuordnen.

8.2 KONFLIKTE DER GRÜNORDNUNG

Die vorgesehene Bebauung stellt aufgrund der nachfolgend genannten Auswirkungen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar:

- Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Zunahme von großflächiger Versiegelung durch Bebauung und Befestigung
- Verminderung von Versickerungs- und Pufferflächen und der damit zusammenhängenden Auswirkungen auf das Kleinklima und die Grundwasserneubildungsrate
- Veränderung des Landschaftsbildes

8.3 ZIELE DER GRÜNORDNUNG

Der Rahmenplan wurde entwickelt, um für das Gesamtgebiet eine städtebaulich gesamtkonzeptionelle Lösung bzgl. Erschließung, Grünkonzept und Baustruktur zu schaffen. Der größere Umfang der im Gesamtzusammenhang schlüssig situierten zentralen öffentlichen Grünflächen liegt im Bereich dieses Bebauungsplanes.

FESTSETZUNGEN ZUR DURCHGRÜNUNG DES BAUGEBIETES

- Wasserdurchlässige Ausführung der Stellplätze an der Straße
- Begrünungsmaßnahmen auf Privatgrundstücken
- Zentrale Grünfläche mit der Zielsetzung zur Entwicklung einer Parkanlage mit Kinderspielplatz

ÖKOLOGIE UND NACHHALTIGKEIT

Schonender Umgang mit Grund und Boden, sowie den Schutzgütern Wasser, Luft und Klima durch

- Reduzierung der versiegelten Flächen im öffentlichen und privaten Bereich auf ein Mindestmaß, Ausführung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise
- Verwendung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Baugebiet
- Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Rahmen des Ökokontos siehe Punkt 8.4.

8.4 AUSGLEICHSFLÄCHEN

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden

a) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung

intensiv genutztes Grünland bzw. Ackerflächen - **Kategorie I**

b) Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung

Wohngebiet WA A

- niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ 0,35) - **Typ B**

Mischgebiet MI B

- hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ 0,6) - **Typ A**

c) Ermittlung der Kompensationsfaktoren und des Ausgleichsbedarfes

Lt. Matrix im Leitfaden des LfU ist

- für das Baugebiet **WA A** mit einem Kompensationsfaktor von **0,2 - 0,5**
- für das Mischgebiet **MI B** mit einem Kompensationsfaktor von **0,3 – 0,6** anzuwenden.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen im Wohnbaugebiet (Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verwendung versickerungsfähiger Beläge, grünordnerische Festsetzungen für private Flächen), sowie aufgrund der zentralen Grünfläche ist ein Kompensationsfaktor unterhalb des Mittelwertes anzusetzen. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Mischgebiet (durchgängiger Grünstreifen mit Baumpflanzungen im Norden entlang der Lechfelder Straße, Gliederung der Parkflächen durch Bäume) können den Eingriff nur in beschränktem Maße kompensieren, deshalb ist ein Kompensationsfaktor oberhalb des Mittelwertes anzusetzen.

- | | |
|---------------------------------|--|
| • Baugebiet WA A | $8691,91 \text{ m}^2 \times 0,3 = 2607 \text{ m}^2$ |
| • Baugebiet MI B | $5388,24 \text{ m}^2 \times 0,5 = 2694 \text{ m}^2$ |
| • Baugebiet Gemeinbedarfsfläche | $2642,75 \text{ m}^2 \times 0,45 = 1189 \text{ m}^2$ |

Gesamtausgleichsverpflichtung

6490 m²

d) Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsverpflichtung wird durch die Abbuchung einer Teilfläche von der Fl. Nr. 646 3189 m² und der Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Untermeitingen auf der Flurnummer 1289/107 – 3410 m² Gemarkung Untermeitingen erfüllt.

Hierfür werden die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Entnahme von anstehendem Oberboden in Teilbereichen abgemagert und in Wildkraut- und Wildgrasfluren umgewandelt.

Bilanzierung der in Anspruch genommenen Ökokontoflächen

Flurnummer 646	3189 m ²
Flurnummer 1289/107	3410 m ²
Fläche aus dem Ökokonto	6599 m ²
<u>Ausgleichsverpflichtung</u>	<u>6490 m²</u>
Verbleibende Fläche nach aktueller Abbuchung	109 m ²

9 VER- UND ENTSORGUNG

9.1 WASSER, ABWASSER, STROM

Die Versorgung mit Wasser und Strom sowie die Entsorgung von Abwasser ist gesichert.

9.2 UMGANG MIT OBERFLÄCHENWASSER

Oberflächenwasser muss auf dem eignen Grundstück versickert werden. Aus diesem Grund sind vor allem die Stellplatzflächen versickerungsfähig zu gestalten und es ist darauf zu achten, dass der Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering bleibt. Daher wurde eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 IMMISSIONEN DURCH VERKEHRSNUTZUNGEN

Die Lechfelderstraße ist eine überörtliche Verbindungsstraße von der hohe Verkehrslärmemissionen ausgehen.

Überschlägig wurde gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987 seitens des technischen Immissionsschutzes eine Lärmprognose durchgeführt.

Die Lärmprognose bezieht sich auf die Verkehrszählung vom Jahr 2000 (DTV 9.355 Kfz/24h, EMD B 17 / OD Schwabmünchen), welche auf das Jahr 2015 hochgerechnet wurde.

Erst bei einem Abstand von 70 m sind die Orientierungswerte sowohl tags als auch nachts eingehalten.

Daher wurden in den textlichen Festsetzungen in diesem Bereich Schallschutzmaßnahmen sowie eine Orientierung von Fenstern von Wohnräumen, von Wohnräumen selber und von sonstigen schutzwürdigen Räumen zur lärmabgewandten Seite als vorrangige Maßnahme festgesetzt. Nur in begründeten Ausnahmefällen kann von dieser Orientierung abgewichen werden. Dann ist von einem Schallschutzbüro zu überprüfen und festzulegen welche Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind.

10.2 IMMISSIONEN DURCH GEWERBLICHE NUTZUNGEN

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Mischgebiet diese Anforderung für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Bei der Neuansiedlung von lärmimittierenden Gewerbebetrieben müssen diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachweisen, dass diese die in der TA Lärm vorgegebenen Immissionsrichtwerte einhalten.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm stimmen mit den Orientierungswerten der DIN 18005 überein. Somit wird durch die nachfolgenden Genehmigungsverfahren die Einhaltung der in der DIN 18005 vorgegebenen Orientierungswerte sichergestellt.

Bei der Erweiterung des gemeindlichen Bauhofes muss die Gemeinde Untermeitingen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachweisen, dass diese die in der TA Lärm vorgegebenen Immissionsrichtwerte einhalten.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm stimmen mit den Orientierungswerten der DIN 18005 überein. Somit wird durch die nachfolgenden Genehmigungsverfahren die Einhaltung der in der DIN 18005 vorgegebenen Orientierungswerte sichergestellt.

11 ALTLASTEN

Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen liegen im Bereich und Umfeld des Bebauungsplanes nicht vor.

12 VERKEHR

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 liegt südlich der Staatsstraße 2027 zwischen Untermeitingen und Klosterlechfeld.

Entlang von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 BayStrWG außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom befestigten Fahrbahnrand Bauverbot, bis 40 m Abstand gemäß Art. 24 BayStrWG Baubeschränkung.

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone ist im Bebauungsplan dargestellt.

Für das Baugebiet wird seitens des Straßenbauamtes einer Ausnahmegenehmigung nach Art. 23 Abs. 2 BayStrWG angestrebt. Mit der Baugrenze wird zum befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße ein Abstand von ca. 40m, an einem Teilstück von mind. 10,00 m eingehalten.

Die Erschließung in diesem Bebauungsplan ist an die angrenzenden Bebauungspläne Nr. 37 und Nr. 38 angeknüpft und führt deren System fort, wie auch im Rahmenplan erkenntlich. (siehe auch 6.1)

13 SICHTDREIECKE

Um die Verkehrssicherheit in den Kreuzungsbereichen zu erhöhen wurden Sichtdreiecke im Bereich der St 2027 festgesetzt. Das erste Sichtdreieck befindet sich an dem neuen Stich zum Mischgebiet. Das zweite Sichtdreieck im Bereich des Neufnachrings wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 38 übernommen.

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nicht-baulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante freizuhalten, um eine Sichtbehinderung des Verkehrs an Einmündungsbereichen von Straßen zu verhindern.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

Die Anlage von Stellplätzen ist in den Sichtdreiecken unzulässig, da auch abgestellte Fahrzeuge ein Sichthindernis von mehr als 0,80 m Höhe darstellen, das gleiche gilt für Einfriedungen.

14 AUFTEILUNG DES BAUGEBIETES

14.1 GRUNDSTÜCKE

Im Wohngebiet werden 13 Grundstücke für Einfamilienhäuser und 2 Grundstücke für Doppelhaushälften vorgeschlagen. Eine andere Aufteilung ist jedoch in Abhängigkeit von den Wünschen der Nutzer möglich.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungszahl von 1,5 Wohneinheiten pro Grundstück und einer Belegung von 2,2 Personen pro Wohneinheit ergibt sich daraus Wohnraum für ca. 50 Personen. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 385 und 690 m². Die Durchschnittsgrundstücksgröße in den Baufeldern WA A beträgt ca. 550 m². Bei einer dichteren Ausprägung z. B. mit Doppelhäusern natürlich entsprechend geringer.

14.2 FLÄCHENVERTEILUNG

Fläche	Größe in m²	Flächenanteil in %
Geltungsbereich (ohne Sichtdreieck)	Ca. 28.000	100 %
Nettobauland (Wohnen)	7.800	28 %
Überbaubare Grundfläche (Mischgebiet)	5.400	19 %
Gemeinbedarf	2.650	9 %
Grünflächen	6.150	22 %
Verkehrsfläche inkl. Fuß- und Radwege und Parkplätze	6.000	22 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes)	6.490	

16 HINWEISE

BAUSCHUTZBEREICH DES FLUGHAFENS LECHFELD

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Lechfeld nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 b Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1 b genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - ASt München Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1 b LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1 b LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd - ASt München - Milit. Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

BODENDENKMÄLER

Generell wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271815750) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

BRANDSCHUTZ

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min. über zwei Stunden erforderlich. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 und W 405 auszubauen. Zur Entnahme des Löschwassers sind im Abstand von ca. 120 - 140 m Hydranten einzubauen.

17 BETEILIGTE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Landratsamt Augsburg
- Regionaler Planungsverband Augsburg
- Regierung von Schwaben - Raumordnung und Landesplanung
- Industrie und Handelskammer für Augsburg und Schwaben
- Handwerkskammer für Schwaben
- Deutscher Gewerbeverband, Landesverband Bayern e.V.
- Landesverband des Bayer. Einzelhandels e.V. Schwaben
- Direktion für ländliche Entwicklung, Krumbach
- Amt für Landwirtschaft und Ernährung, Augsburg
- Bund Naturschutz in Bayern
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Baudenkmäler München
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Außenstelle Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten
- Deutsche Telekom AG
- Deutsche Post AG - Postdienst
- Straßenbauamt Augsburg
- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth
- Staatliches Gesundheitsamt Augsburg
- Erdgas Schwaben GmbH
- Lech- Elektrizitätswerke AG, Buchloe
- Staatliches Vermessungsamt Augsburg

18 BETEILIGTE NACHBARGEMEINDEN

- Stadt Schwabmünchen
- Gemeinde Langerringen
- Gemeinde Obermeitingen
- Klosterlechfeld
- Gemeinde Graben

19 ENTWURFSVERFASSER

OPLA - Bürogemeinschaft für Ortsplanung,
Stadtentwicklung & Architektur
Werner Dehm
Architekten & Stadtplaner SRL
86152 Augsburg, Schaezlerstr. 38
Tel. 0821 / 15 98 75 –0
Fax 0821 / 15 98 75 –2
E-Mail: OPLA-Augsburg@t-online.de
Internet: www.opla-d.de
Bearbeitung: B. Doll, Dipl. Ing.