

Alois Strohmayr
Architekt BDA
Am Graben 15
8901 Stadtbergen

.1. Fertigung von 7

11. Änderung

B E B A U U N G S P L A N N R . 5

Baugebiet: Südlich der Staatsstraße 2027
Teilgebiet: westlich der Raiffeisenstraße

Gemeinde Untermeitingen, Landkreis Augsburg

hier: B E G R Ü N D U N G

Stadtbergen, den 25. April 1990
Ma/Zw/90-207-B
geändert, den 02. Aug. 1990
geändert, den 27. September 1990

Alois Strohmayr
Architekt BDA



1. Entwicklung und Veranlassung

Der Gemeinderat von Untermeitingen hat am 29.03.1990 die 11. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet Südlich der Staatsstraße 2027 wurde vom Landratsamt Schwabmünchen mit Verfügung vom 21.12.1970 Nr. II/3-610/2 am 08. März 1971 genehmigt und ist in der Fassung der 10. Änderung rechtsverbindlich.

- 1.1 Mit vorliegendem Plan soll für einen Teilbereich, der bis jetzt noch als Baulücke besteht, der Zentrums- und Lage Rechnung getragen werden und einer dichteren Bauweise zugeführt werden.

Die Änderung ist auch städtebaulich sinnvoll und notwendig, um im Ortsbereich unmittelbar bei den bestehenden öff. Einrichtungen Wohnraum für Familien zu schaffen.

2. Städtebauliche Zielvorstellungen

Der Änderungsbereich wird im Westen und Norden, also der Bereich an der Blumenstraße und südlich der Lechfelder Straße vom Altortbereich begrenzt und östlich der Raiffeisenstr. sowie südlich der Sonnenstraße schließen Neubaugebiete an. Der Bereich an der Lechfelder Straße entwickelt sich zunehmend als Wohn-Geschäftsbereich.

Nachdem nun das Grundstück von einem Bauträger erworben wurde, ergab sich die Möglichkeit eine kleine Wohnanlage mit Reihenhäusern festzusetzen.

Aus städtebaulicher Sicht wird eine Weiterentwicklung von Wohnanlagen - also keine Einzelhausbebauung in der zentralen Lage befürwortet.

Der innenliegende Garagenhof wurde im Interesse des Straßen- und Ortsbildes geschaffen. Um hier die Garagenzeilen optisch einzubinden, wurden Pultdächer festgesetzt.

3. Erschließung und Versorgungsanlagen

Die Erschließung besteht über die vorhandenen Straßen (Raiffeisen-, Sonnen-, Brunnen- und Lechfelder Straße). Weitere bzw. zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Ebenso ist die Wasserversorgung wie auch die Abwasserbeseitigung gesichert und in ausreichender Größe vorhanden.

3.1 Energieversorgung - Elektrizität

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über eine "neu" zu errichtende Trafostation an der Raiffeisenstraße.

Um bei Bau- oder Reparaturarbeiten nicht die gesamten Stromkreise abschalten zu müssen, ist der Einbau von Kabelverteilerschränken (Abmessungen: Länge 1,00 m, Breite 0,35 m, Höhe mit Sockel 1,20 m) innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Die genauen 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 montiert, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.

3.2 Gasversorgung

Eine Versorgung des Planbereiches mit Erdgas ist grundsätzlich möglich. Voraussetzung für die Versorgung ist ein ausreichendes Interesse der Anlieger.

3.3 Kabelfernsehen

Die Oberpostdirektion München teilt mit, daß im Zuge der Fernmeldeversorgung auch ein Breitbandkabel verlegt wird.

4. B a u g r u n d v e r h ä l t n i s s e , G r u n d w a s s e r

Die Baugrundverhältnisse können als gut bezeichnet werden. Nach einer geringen Humusschicht folgt Kies. Mit Grundwasser ist erst in einer Tiefe von ca. 8,00 m zu rechnen.

5. ö f f e n t l i c h e E i n r i c h t u n g e n

In unmittelbarer Nachbarschaft - südlich und nördlich des Gebietes - stehen ausreichend große öffentliche Flächen mit Spiel- und Bolzplatzeinrichtungen zur Verfügung. Ebenso befindet sich das Rathaus, Kindergarten, Schule mit Mehrzweckhalle (Turn-Schwimmballe) ca. 200 m nördlich des Gebietes.

6. D e n k m a l p f l e g e - B o d e n f u n d e

Die Fachbehörde teilt mit, daß aufgrund der bekannten Funddichte im gesamten Planungsgebiet konkret mit Bodenfunden zu rechnen ist. Deshalb werden der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstückes sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) schriftlich auf die Meldepflicht von archäologischen Funden nach Art. 8 DSchG hingewiesen. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, dem Landratsamt oder der zuständigen Fachbehörde mitgeteilt werden.

7. Immissionssituation

- 7.1 Grundsätzlich ist festzustellen, daß der Änderungsbereich in Zone C - Teilbereich Ca der Fluglärmzone des militärischen fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A) bis 64 dB(A) zu rechnen.

Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein Gesamtschalldämmmaß von mindestens 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.

Weitere Immissionsprobleme wie Nachbarschaft (Nutzung) und Verkehr wirken auf den Teilbereich nur in ortsüblichem Rahmen ein.

Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

- 7.2 Vorsorglich wird jedoch noch auf die in der Nachbarschaft bestehende Nutzungen hingewiesen:
Auf dem Grundstück 1289/2 (nördlich des Gebietes) besteht eine Metzgerei mit Schlachthaus. Diese Nutzung ist im Allgemeinen Wohngebiet zulässig und dient der Versorgung. Einzelne Geruchs- und Lärmeinwirkungen können nicht restlos ausgeschlossen werden.
Neben den durch den Metzgereibetrieb verursachten anlagen-spezifischen Emissionen ist dabei auch auf jene deutlich hinzuweisen, die vom benachbarten Lagerhausbetrieb ausgehen. Obgleich der Lagerhausbetrieb nach Angaben eines Mitarbeiters der Raiffeisenbank (Herr Schellhorn) zwischenzeitlich aufgelassen und untervermietet ist, sind mit der teilweise gleichartigen Nutzung durch einen Mieter (Fa. Gebler Malz) lagerhausspezifische Emissionen wie z.B. Fahrverkehr und Be- und Entladetätigkeit einschließlich Wiegevorgänge weiterhin gegeben, welche insbesondere während der Erntezeitkampagne sporadisch Beeinträchtigungen der Wohnqualität verursachen können.

8. Zu erwartende Einwohner

8.1 Gebietsgröße

- | | |
|---------------------------|------------------------|
| a) für Reihenhäuser | = 4.801 m ² |
| b) für Einzelhausbebauung | = 2.415 m ² |

8.2 Wohneinheiten/Einwohner

a) 22 Reihenhäuser	= 22 WE
b) 3 Doppelhäuser II	= 6 WE

	28 WE
c) bestehend	2 WE

geplant	26 WE
	=====

Einwohner

Haushaltsgröße 3,1 Personen

= 80 Einwohner

9. Verwirklichung der Planung

Es wird mit einer umgehenden Verwirklichung nach Rechtskraft der Planänderung gerechnet.

Untermeitingen, den 17. OKT. 1990

.....
1. Bürgermeister

