Alois Strohmayr
Architekt BDA
Am Graben 15
8901 Stadtbergen

B e b a u u n g s p l a n N r . 1 8

für das Gebiet: Nord VIII
Gemeinde Untermeitingen, Landkreis Augsburg

hier: B e g r ü n d u n g

Stadtbergen, den 04. August 1988
Ma/Zw/88-80
37/38/127
geändert, den 17. November 1988

Alois Strohmayr
Architekt BDA

Strohmayr

1. Entwicklung und Veranlassung

Der Gemeinderat von Untermeitingen hat am 4. August 88 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im M 1 : 1000, des Architekten BDA A. Strohmayr, Am Graben 15, 8901 Stadtbergen, vom 04. August 1988, den textlichen Festsetzungen, sowie dieser Begründung, wurde vom Gemeinderat befürwortet und gleichzeitig beschlossen, die Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.
Die Bürger werden in Form eines Darlegungsterminses über die Planung informiert.

1.2 Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wurde von der Regierung von Schwaben mit Bescheid vom 28.03.1972 unter Nr. IV-III/XX-313/70 genehmigt und ist in der Fassung der 6. Änderung, gen. am 19.03.1986 Nr. 420-4621/325.3, rechtsverbindlich.

Im nördlichen Bereich geht dus nun ausgewiesene Wohngebiet ca. 40 m über den lt. Flächennutzungsplan festgelegten Entwicklungsbereich hinaus.
Da die Gemeinde in ihrer Entwicklung nach Osten durch den militärischen Lärmschutzbereich des Flugplatzes Lechfeld eingeengt ist, kann, wie auch im Regionalplan festgelegt, die Entwicklung nur nach Norden erfolgen. Die Ausweisung des Wohngebietes in diesem geringen Umfang über den Flächennutzungsplan hinaus war erforderlich, um eine städtebauliche Gestaltung zu ermöglichen. Die Ausweisung besteht im Einklang mit § 8 und erfüllt die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 und gilt somit als entwickelt.

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.

Regionalplanerische Funktion der Gemeinde - Ziel = Mittelpunktsfunktion. Gemäß Ausführungen des Regionalplanes, sollen vor allem die Grundversorgungseinrichtungen und das Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen gefördert werden.
Flächen für Gewerbe stehen noch ausreichend zur Verfügung. Für die Sicherung eines kontinuierlichen

Wachstums ist die Bereitstellung von Bauplätzen erforderlich.
Gerade in diesem Bereich sind durch die Gemeinde bereits erheblich Vorleistungen für die nun anstehende Entwicklung erbracht (Kanal, Wasser und Straßenbau).

2. Städtebauliche Zielvorstellungen

Das Baugebiet wird von folgenden äußeren Kriterien beeinflußt:

- Lage im Lechfeld - Lärmschutzbereich
- die bestehende, angrenzende Bebauung
- die momentane Ortsrandlage

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

2.1 Erschließung

Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Untermeitingen. Die westliche Grenze wird durch den Rad- und Fußweg zum Sportplatz bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 - Nord VII gebildet und die östliche Grenze durch den Feldweg (verlängerte Römerstraße).

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

Vom Ortskern aus erfolgt die Erschließung durch die bestehende Staufen-, Hunnen- und Römerstraße (Nordsüdachsem) die im Norden am jetzigen Ortsrand 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 Verbindungsweg zum westlichem Baugebiet und im östlichen Bereich durch einen Wohnweg, bzw. Stichstraße.
Der Ausbau der Wohnwege erfolgt in einer Breite von 5,0/6,0 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 mindestens 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 und nicht als versiegelte Flächen hergestellt werden. Verbindlich sind für sämtliche Straßen und Gehwegbaumaßnahmen die zu erstellenden Ausführungspläne; Grundlage bleibt der Bebauungsplan.
Die bestehende Sachsenstraße wurde teilweise mit in den Geltungsbereich einbezogen,um hier ebenfalls einen Teilrückbau durchzuführen mit gestalterischen Elementen.

2.2 Bauweise

Der jetzige Ortsrand - Bereich des Bebauungsplanes Nord VI - ist geprägt von freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern mit einer Dachneigung von ca. 43 Grad. Es handelt sich überwiegend um eine lockere Bebauung bei II-geschoßiger Bauweise.
Diese Bebauung wird optisch übernommen.

Die Dachneigung wird dem Altort - (also ein steileres Dach) - angeglichen (35 - 43 Grad). Ebenso wurde die Bebauung auf max. II+D Vollgeschoße begrenzt. Die weiteren gestalterischen Festsetzungen gewährleisten ein homogenes Siedlungsbild. Der nördliche Bereich wurde mit I + D festgesetzt (Übergang zur Landschaft).

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 Haupterschließung 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 bzw. 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 Kanalisationsentwurfs 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.

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 Bauherrn zu tragen.
Um bei Bau- und Reparaturarbeiten nicht die gesamten Stromkreise abschalten zu müssen, ist der Einbau von Kabelverteilerschränken (Abmessungen: Länge 1,0, 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.

4.3 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Augsburg.

5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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 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 Nord- und Ostrand eine wirkungsvolle Eingrünung festgesetzt. Die Eingrünungsmaßnahmen wurden auf den Privatgrundstücken festgesetzt, da es sich nur vorübergehend um den Ortsrand handelt.

5.3 Grüngestaltung - Straßenraum - Vorgärten

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.

6. Immissionssituation - Schutzmaßnahmen

Für das Baugebiet sind folgende Emissionen von Belang:

a) Fluglärm des militärischen Flugplatzes Lechfeld im Bereich der Fluglärmzone C, Teilbereich in Zone Ci

b) landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten und Norden, teilweise auch im Westen

c) B 17 "neu" - östlich in ca. 350 m

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 und in Zone Ci von 64 dB(A) bis 67 dB(A).
Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein Gesamtschalldämmaß von mindestens 35 dB(A) aufweisen und die Fenster müssen den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen; in Zone Ci 40 dB(A), Schallschutzklasse 4.
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) Landwirtschaft

Vorsorglich wid darauf hingewiesen, daß durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden, Westen und Osten 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.oo Uhr morgens, bedingt durch tägliches Futterholen, gerechnet werden.

zu c) Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß östlich des Plangebietes die Trasse der B 17 - neu - verläuft. Unter Zugrundelegung eines ähnlichen Verkehrsaufkommens wie bei der B 17 - alt - (DTV = 12.000 Kfz/24 h) lassen sich nach dem Berechnungsmodus der DIN 18005 - Schallschutz im Hochbau - bei einer Entfernung von etwa 350 m zum Planbereich für die Nachtzeit geringfügige Überschreitungen der Planungsrichtpegel für Wohngebiete von ca. 1-2 dB(A) prognostizieren.

Es wird aber auch festgestellt, daß die Trasse der B 17 - neu - noch nicht endgültig gesichert ist; es besteht ebenso die Möglichkeit, daß die Trasse hier ganz entfällt.

7. B a u f l ä c h e n

7.1	Größe des Geltungsbereiches	=	2,656 ha
7.2	Wohnbauflächen	=	2,051 ha
7.3	Verkehrsflächen mit Sachsenstraße und landw. Weg	=	0,543 ha
7.4	Grünflächen	=	613 qm
7.5	Verkehrsflächen im Baugebiet	=	2.422 qm

8. E i n w o h n e r

Haushaltsgröße 3,1 Personen

8.1 zu erwartende Einwohner

8 Doppelhäuser IIgeschoßig	=	8 WE =	25 Einwohner
7 Häuser IIgeschoßig	=	14 WE =	43 Einwohner
19 Häuser I + D	=	19 WE =	58 Einwohner
		41 WE =	126 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) ca. 85 lfdm. Straße mit 5,0 m a' DM 580,--	DM 49.300,00
b) ca. 286 lfdm. Straße mit 6,0 m a' DM 620,--	DM 177.320,00
c) ca. 28 lfdm. Parken mit Grün 5,5 m a' DM 220,--	DM 6.160,00
d) ca. 30 lfdm. Parken mit Grün 2,5 m a' DM 120,--	DM 3.600,00
e) ca. 613 qm Grünfläche mit Bepflanzung a' DM 50,--	DM 30.650,00
f) ca. 25 lfdm. Fußweg mit 2,0 m a' DM 250,--	DM 6.250,00
g) ca. 380 lfdm. Wasserleitung a' DM 450,--	DM 171.000,00
h) ca. 12 Brennstellen a' DM 4000,--	DM 48.000,00
i) Umbau der Sachsenstraße	ca. DM 10.000,00
voraussichtliche Erschließungskosten ohne Kanal	DM 502.280,00
j) ca. 350 lfdm. Kanal a' DM 620,--	DM 217.000,00
	DM 719.280,00

9.2 Nicht berücksichtigt ist hierbei der Grunderwerb und die bereits erbrachten Leistungen beim Bau der Sachsenstraße.

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 nach Bedarf erschlossen wird, werden die Erschließungskosten aus dem laufenden Haushalt einschließlich der Erschließungskosten der Anlieger getragen.
Voraussichtliche Erschließungskosten/Nettobauland:

ca. DM 25,00 ohne Kanal und DM 35,00 mit Kanal

10. Gemeinschaftseinrichtungen

10.1 Zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung (Ortszentrum) alle Geschäfte vorhanden (ca. 1,0 km).

10.2 Die Infrastruktureinrichtungen sind ebenfalls im Ort (Zentrumsbereich) vorhanden.

11. Verwirklichung der Planung

11.1 Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich, da die Gemeinde sämtliche Flächen erwerben kann.

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

Untermeitingen, den 18.04.1985

Gemeinde Untermeitingen

.....
(Klaußner)
1. Bürgermeister