

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 0

für das Gebiet: Süd III

Gemeinde Untermeitingen, Landkreis Augsburg

hier: B e g r ü n d u n g

Stadtbergen, den 31. Januar 1991
Ma/Zw/90-248-B
geändert, den 16. Mai 1991
geändert, den 12. September 1991

Alois Strohmayer
Architekt BDA



1. Entwicklung und Veranlassung

1.1 Der Gemeinderat von Untermeitingen hat am 17. Januar 1991 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im M 1 : 1000, des Architekten A. Strohmayer, Am Graben 15, 8901 Stadtbergen, vom 31.01.1991, 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 über die Planung informiert.

1.2 Der Bebauungsplan ist zum Teil 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. 420-4621/395.3) rechtsverbindlich.

Für den südlichen Bereich - es handelt sich um ein Grundstück mit einer Tiefe von ca. 61 m - sieht der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan noch Flächen für die Landwirtschaft vor.

Für diesen Bereich, der nicht durch den Flächennutzungsplan abgedeckt ist, wird das Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17. Mai 1990 als Rechtsgrundlage angenommen. Der Flächennutzungsplan wird angepaßt.

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 = Mittelpunktfunktion. Gemäß Ausführungen des Regionalplanes sollen vor allem die Grundversorgungseinrichtungen und das Angebot an nicht landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen gefördert werden.

Flächen für Gewerbe stehen noch ausreichend zur Verfügung. Für die Sicherung eines kontinuierlichen Wachstums und für die Erfüllung der Aufgabe als Mittelpunktfunktion ist die Bereitstellung von Bauplätzen erforderlich.

Zusätzlich besteht ein dringender Wohnungsbedarf für die Bevölkerung.

2. Städtebauliche Zielvorstellungen

Das Baugebiet wird von folgenden äußeren Kriterien beeinflusst:

- Lage im Lechfeld - am Rand des Lärmschutzbereiches
- die bestehende, angrenzende Bebauung
- die tangierende Kreisstraße
- die Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen

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

2.1 Erschließung

Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand von Untermeitingen. Die westliche Grenze ist die Kreisstraße A 22 und im Osten der 1. Gewannenweg. Im Norden schließt es an die bestehende Bebauung an und im Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Vom Ortskern aus erfolgt die Erschließung über die Kreisstraße. Die weitere innere Erschließung des Baugebietes erfolgt durch ein differenziertes Straßensystem, wobei die Nebelhornstraße mit Weiterführung als leistungsfähige Hauptachse mit einem 2. Anschluß zur Kreisstraße ausgebildet wird. Dieser Anschluß ist auch im Hinblick auf die spätere, südliche Erweiterung erforderlich.

Die restliche Erschließung erfolgt durch Wohnwege mit 6,0 m je nach Bedeutung. Die Anordnung und Straßenführungen sind so gestaltet und bemessen, daß an zahlreichen Stellen Verengungen möglich sind. 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 Hauptstraßen - Nebelhornstraße und Tegelbergstraße - werden beidseitige Gehwege vorgeschlagen.

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.

2.2 Bauweise

Der jetzige Ortsrand ist optisch bereits harmonisch eingegrünt und ist geprägt von freistehenden Einzelhäusern mit relativ großem Gartenanteil. Es handelt sich um eine lockere Bebauung mit einer Dachneigung um die 35 - 43°. Diese Bebauung wird optisch übernommen.

Die weiteren Festsetzungen mit der dichteren und höheren Bebauung um die öff. Grünfläche gewährleisten ein homogenes Siedlungsbild und trägt zugleich dem Bedarf für Wohnraum Rechnung.

3. B a u g r u n d

Der Baugrund besteht aus Humus und Kies. Bei Errichtung von Keller und Tiefgaragen muß vereinzelt mit Grundwasser gerechnet werden. Es wird in diesen Fällen empfohlen, wasserdichte Kellerwannen auszubilden sowie Kellerabläufe mit Rückstaudoppelverschluß vorzusehen.

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 Südrand des Ortes. Die Haupteerschließung besteht durch die Kreisstraße A 22, die am westlichen Randes des Baugebietes verläuft.

Von dieser Straße aus erfolgt die weitere Erschließung, wobei den Straßen Nebelhornstraße und Tegelbergstraße, nicht zuletzt im Hinblick auf die künftige Entwicklung, eine größere Bedeutung zukommt. Die weitere innere Erschließung erfolgt über Wohnwege.

Die Verkehrslage des Ortes ist als sehr gut zu bezeichnen. Über die Kreisstraße besteht im Ortszentrum Anschluß durch die Staatsstraße zur B 17, bzw. zu den Nachbarorten.

Der landw. Verkehr kann wie bisher, auf der alten Trasse ablaufen (am Ostrand des Baugebietes). In Teilbereichen wird dieser landw. Weg zugleich als Erschließungsstraße benutzt und dementsprechend ausgebaut. Grundsätzlich ist damit sichergestellt, daß der landw. Verkehr nicht durch das Wohngebiet geführt wird, sondern am Rande abläuft.

- 4.2 Die Gemeinde ist Mitglied des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Lechfeldgemeinden.
Das Baugebiet wird durch Anschluß an die vorhandene Versorgungsleitung in der Kreisstraße und Wettersteinstraße 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 Kanalisationsentwurfes enthalten und wird wie das ge. Gemeindegebiet im Trennsystem entwässert. Eine ausreichende Behandlung der Abwässer ist durch die 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 Bauherren zu tragen.

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.

4.5 Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas ist bei ausreichender Nachfrage gesichert. Die Gemeinde ist an einer umweltfreundlichen Energieversorgung stark interessiert und wird versuchen, die Voraussetzungen zu schaffen.

4.6 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Augsburg.

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 Süden und Osten gut einsehbar. Es ist daher auf eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes zu achten.

5.2 Grüngestaltung - Ortsrand

Da es sich nur vorübergehend um den Ortsrand handelt, wurde auf konkrete Eingrünungsmaßnahmen verzichtet. Es wurden jedoch im öffentlichen Bereich (Straßen, Plätze) und in den Privatgrundstücken ausreichend Grünmaßnahmen festgesetzt.

5.3 Grüngestaltung - Straßenraum - Vorgärten

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch leistungsfähige Straßen und 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 Wert erheblich gesteigert.

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

5.5 Durchgrünung

Um ein möglichst hohes Maß an Durchgrünung - auch mit raumbildendem Grün - zu erreichen, wird empfohlen, auf jedem Baugrundstück mind. einen Baum (hier sind auch Obstbäume möglich, allerdings nur als Hochstämme) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

6. B a u d e n k m a l e

Das Baugebiet liegt unmittelbar an der Trasse der Via Claudia Augusta in einer Zone in der nach den Erfahrungen konkret mit Bodendenkmälern zu rechnen ist.

8. B a u f l ä c h e n

8.1	Größe des Geltungsbereiches	= 68.000 m ² = 100,00 %
8.2	Wohnbauflächen	= 54.819 m ² = 80,62 %
8.3	Verkehrsflächen mit Anteil Kreisstraße und landw. Weg - soweit im Geltungsbereich	= 10.161 m ² = 14,94 %
8.4	Grünflächen	= 3.020 m ² = 4,44 %

9. E i n w o h n e r

Haushaltsgröße: 3,1 Personen

9.1 zu erwartende Einwohner

10 Doppelhäuser	I-gesch.	= 10 WE = 31 Einwohner
34 Häuser	I-gesch.	= 27 WE = 89 Einwohner
10 Doppelhäuser		
	II-gesch. + D-gesch.	= 13 WE = 40 Einwohner
16 Häuser		
	II-gesch. + D-gesch.	= 30 WE = 93 Einwohner
4 Hausgruppen i.M.		65 WE = 200 Einwohner

		145 WE = 453 Einwohner
		=====

10. E r s c h l i e ß u n g

10.1 Für die Erschließung sind die anschließend aufgeführten Maßnahmen erforderlich.

Voraussichtlich ist mit folgenden Erschließungskosten zu rechnen:

a)	Grunderwerb ca. 12.250 m ²	
	a ⁺ DM 42,00	DM 514.500,00
b)	ca. 1.048 lfdm. Straße mit 6,0 m	
	a ⁺ DM 680,00	DM 712.640,00
c)	ca. 205 lfdm. Feldweg mit 4,0 m	
	a ⁺ DM 250,00	DM 51.250,00
d)	ca. 200 m ² Plätze mit Grün	
	a ⁺ DM 130,00	DM 26.000,00
e)	ca. 930 lfdm. Gehweg mit 1,5 m	
	a ⁺ DM 250,00	DM 232.500,00
f)	ca. 306 lfdm. Fußweg mit 2,0 m	
	a ⁺ DM 310,00	DM 94.860,00
g)	ca. 1.100 lfd. Wasserleitung	
	a ⁺ DM 480,00	DM 528.000,00
h)	ca. 28 Brennstellen	
	a ⁺ DM 4.200,00	DM 117.600,00
i)	ca. 2.500 m ² Grünflächen mit Bepflanzung	
	a ⁺ DM 230,00	DM 575.000,00

Übertrag		DM 2.852.350,00

	Übertrag	DM 2.852.350,00
j)	ca. 1.100 lfdm. Kanal	
	a) DM 605,00	DM 715.000,00
k)	ca. 10 % Unvorhergesehenes	DM 350.000,00

		DM 3.924.085,00
		=====

- 10.2 Nicht berücksichtigt ist hierbei der Wertanteil der Baugrundstücke für die öff. Flächen.
- 10.3 Für die Verteilung des Aufwandes im Sinne des § 127 BauGB gelten die gemeindlichen Satzungen.
- 10.4 Vorgesehene Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen:

Da die Gemeinde im Besitz der Flächen ist, werden die Erschließungskosten aus dem Grundstücksverkauf und der Gemeindeanteil gem. BauGB aus dem laufenden Haushalt getragen; einschl. der Anliegerkosten.

11. G e m e i n s c h a f t s e i n r i c h t u n g e n

- 11.1 Zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung (Ortszentrum) alle Geschäfte vorhanden (ca. 650 m).
- 11.2 Die Infrastruktureinrichtungen sind ebenfalls im Ort (Zentrumsbereiche) vorhanden.

12. V e r w i r k l i c h u n g d e r P l a n u n g

- 12.1 Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich, da die Gemeinde sämtliche Flächen erworben hat.
- 12.2 Die Erschließung erfolgt im Rahmen des erforderlichen Bedarfs nach Rechtskraft des Planes.

Untermeitingen, den 22.11.1991

Klaußner



(Klaußner)
1. Bürgermeister