Alois Strohmayr
Architekt BDB/VFA
Am Graben 15
Postfach 1165
86382 Stadtbergen

... Fertigung von 7

1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

FÜR DAS GEBIET:

ZWISCHEN RÖMER-, LECHFELDER- UND SCHWABENSTRASSE

GEMEINDE UNTERMEITINGEN

LANDKREIS AUGSBURG

HIER: BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG

Stadtbergen, den 19.10.1993
Ma/Esch/93-403-B
geändert, den 13.01.1994
geändert, den 11.08.1994
geändert, den 23.03.1995
ergänzt gem. Bescheid
des Landratsamtes vom 11.07.1995
Az. 501-610-18

Alois Strohmayr
Architekt BDB/VFA



1. ENTWICKLUNG UND VERANLASSUNG

Der Gemeinderat von Untermeitingen hat in der Sitzung am 19.04.1990 beschlossen, alle rechtskräftigen Bebauungspläne zu überprüfen und soweit Handlungsbedarf besteht, zu ändern.

1.1 Der Gemeinderat hat daher, gemäß Vorschlag der Verwaltung, in der Sitzung vom 19.10.1993 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Mit Rundschreiben des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 05. April 1989 und 14. Februar 1990 wurde darauf hingewiesen, daß der Mangel an Wohnraum durch den Bau von Wohnungen unterstützt werden soll. Die Gemeinden als Trägerinnen der Planungshoheit wurden gebeten, bei ihren Überlegungen den Belangen der Wohnraumversorgung, unter gleichzeitiger Beachtung des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, besonderes Gewicht einzuräumen, bis eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung wieder sichergestellt ist.

1.2 Zusätzlich wurde von mehreren Anliegern der Wunsch geäußert, daß der Ausbau des Dachraumes ermöglicht wird. Vor allem im Bereich der Flachdachgebäude ist eine Umplanung sinnvoll und auch im Interesse des Ortsbildes.

1.3 Der Gemeinderat hat aus städtebaulicher und ortsplanerischer Sicht daher festgelegt, daß eine gewisse Verdichtung der in zentraler Ortslage liegenden Gebiete erfolgen soll.

1.4 Aus städtebaulicher Sicht war es erforderlich, die Bebauung entlang der Lechfelder Straße hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude zu beschränken.
Die zusätzliche Wohnbebauung sollte sich nicht extrem in der Baumasse von der Altbebauung absetzen und zusätzlich war hier wegen der Verkehrslärmeinwirkungen geboten, eine zu starke Ansiedlung von Wohnungen zu verhindern, da nur ein passiver Lärmschutz möglich ist.

1.5 Das Gebiet ist restlos bebaut, so daß keinerlei öffentliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind.

1.6 Der seit dem 10. November 1970 rechtsverbindliche Bebauungsplan beinhaltet noch folgende Festsetzungen:

- Flachdach
- Dachneigung bei I und II Vollgeschoßen 15 bis 25°

Diese Festsetzungen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und Bauvorstellungen. Ebenso sind die Grundstücke teilweise unwirtschaftlich groß.

2. EINFAHRTEN VON DER STAATSSTRASSE (ST 2027), SONDERGENEHMIGUNG

2.1 Im Bereich nördlich der Lechfelder Straße (Staatsstraße 2027) liegen übertiefe Grundstücke mit 60 m. Hier wurde eine zusätzliche Bauzeile ermöglicht. Um aber den Rad-/Fußweg soweit wie nur möglich kreuzungsfrei zu halten, wurden in diesem Bereich nur 2 Einfahrten zugelassen.

2.2 Sondernutzung

Die Erschließung der zwischen km 4,960 und km 5,080 anliegenden Baugrundstücke kann über zwei unmittelbare Zufahrten erfolgen. Zufahrten zu Staatsstraßen außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten gelten gemäß Art. 19 BayStrWG als Sondernutzungen.
Die Sondernutzungserlaubnis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Auflagen und Bedingungen erteilt.

Auf dem jeweiligen Garagenvorplatz muß für Pkw's ein ausreichend großer Wendeplatz vorhanden sein, damit aus Sicherheitsgründen ein Rückwärtsfahren in den Verkehrsraum vermieden wird. Die Zufahrt ist offen zu halten (kein Einfahrtstor).

3. IMMISSIONSSCHUTZ

Die untere Immisionsschutzbehörde teilt mit:

3.1 Straßenverkehrslärm (Lechfelder Straße - St 2027)

Überschlägig wurde der Beurteilungspegel nach der DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau" und der Straßenverkehrszählung 1990 vom Straßenbauamt Augsburg in 20 m Entfernung (von der Straßenmitte) ermittelt.
Die Orientierungswerte werden tagsüber um ca. 10 dB und nachts um a. 12 dB überschritten.
Es wird empfolen, entlang der Lechfelder Straße eine ausreichend dimensionierte Schallschutzwand /-wall zu errichten.
Falls eine Lärmschutzwand, bzw ein -wall nicht möglich ist, sollten andere Schallschutzmaßnahmen z. B. Orientierung schutzwürdiger Räume zur Lärmabgewandten Seite und evtl. zusätzlich geschlossene Bebauung entlang der Lechfelder Straße durchgeführt werden. Falls keine der obigen Anregungen durchführbar wäre, ist zumindest eine schalltechnisch günstige Raumorientierung der Ruheräume und ausreichend ausgelegte Schallschutzfenster aller Wohnräume an der Lechfelder Straße durchzuführen.
Nachts muß eine ausreichende Lüftung, auch bei dauernd geschlossenen Fenstern, sichergestellt sein (u. U. technische Be- und Entlüftung erforderlich).

3.2 Wegen der Innerortslage und aus ortsplanerischen Gründen ist weder eine Lärmschutzwand noch ein -wall möglich. Hier kommt somit nur ein Schutz an den Gebäuden zum tragen.
In der Satzung wurden die erforderlichen Maßnahmen festgesetzt. Eine zeilenartige Schallschutzbebauung ist ebenfalls nicht erwünscht und wegen der erforderlichen Süderschließung nicht machbar.

3.3 Hinweise, die beim Bau von Tiefgaragen zu beachten sind

Bei der Errichtung von Tiefgaragen in unmittelbar angrenzenden Wohnquartieren ist in der Nachtzeit mit einer Überschreitung der Spitzenpegeleinwirkungen und ggf. auf den äquivalenten Dauerschallpegel zu rechnen.

Deshalb sollten die Tiefgaragen nach dem Stand der Technik ausgeführt und wie nachfolgend aufgeführt, gebaut werden.

„Bei Tiefgaragen ist

a) der gesamte Tiefgaragenzufahrtsbereich zu umbauen und mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden;

b) für den Torbetrieb der Schlüsselschalter auf Tiefgaragenebene zu verlegen oder dieser mit einer Fernsteuerung auszurüsten;

c) ein geräuscharmes Garagentor einzubauen und hierbei zu berücksichtigen, wonach

- der Bereich des Torflügels, der beim Schließen des Tores an der Zarge anliegt, mit Gummipuffern versehen ist,

- die Laufrollen kugelgelagert sind,

- der Torantrieb zur Vermeidung von Körperschall mit Schwingmetallen abgehängt ist;

d) im Bereich der Ein- und Ausfahrt auf eine fugenlose Ausführung ohne Sprünge und Stoßstellen der Fahrbahndecke zu achten;

e) die Tiefgaragenentlüftung - sofern erforderlich - über Dach des jeweiligen Gebäudekomplexes vorzunehmen;

f) - falls im Einzelfall hiervon abgewichen werden soll - im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachweislich zu belegen, daß auch ohne diese Maßnahmen ein adäquater Immissionsschutz gewährleistet und die Maßnahmen der TA-Luft und TA-Lärm erfüllt sind."

4. A L T L A S T E N

Auf Grund der Situation - Fläche ist bis auf die südlichste Zeile bebaut - steht fest, daß keinerlei Hinweise auf Altablagerungen gegeben ist. Auch für die südliche Zeile ist auf Grund von Befragungen mit keinerlei gefahrenverdächtigen Altablagerungen zu rechnen.

5. E N E R G I E V E R S O R G U N G LEW UND ERDGAS

5.1 Die bestehende 20 KV Transformatorenstation sowie die bestehenden 20 KV Kabel Nr. P 2b4 und die 20 KV Freileitung P 2b4 sind im Plan dargestellt. Die Versorgung ist somit gesichert.

5.2 Die Firma Erdgas Schwaben teilt mit, daß die Gebäude an die bestehende Erdgasversorgungsleitung in der Staatsstraße 2027 angeschlossen werden können.

6. B O D E N D E N K M Ä L E R

6.1 Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege teilt mit:
Am Nordrand des Planungsgebietes liegt folgende Fundstelle, von der anzunehmen ist, daß sie sich weiter nach Süden ausdehnt:

1. Grabfund der Urnenfelderzeit. (7830/0086).
   ca. 650 m onö der Kirche von Untermeitingen.
   Gmkg. Untermeitingen: FlstNr. 1940/8. NW 2-25.

Die aufgeführten Bodendenkmäler dürfen in Ihrem Bestand ohne denkmalrechtliche Genehmigung weder verändert noch beeinträchtigt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege kann der Planung nur zustimmen, wenn auf die genannten Denkmäler hingewiesen wird und im Textteil die folgenden Schutzbestimmungen aufgenommen werden:

- Da mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, die unter Denkmalschutz stehen, muß für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Eirichtungen im Bereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Prinzregentenstraße 11 a, 86150 Augsburg, Tel. 0821/35180, ist an allen Verfahren zu beteiligen.

- Eine Genehmigung nach Art. 7 DSchG für jegliche Bodeneingriffe, auch für Maßnahmen zur Erschließung, oder Bauvorhaben kann erst dann erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.

6.2 Zu den Ausführungen wird festgestellt, daß das ges. Gebiet bis auf die südlichste Zeile bereits seit Jahren bebaut ist. Insofern dürften die Ausführungen nur noch als Hinweis für die südlichste Zeile zu verstehen sein.

7. G R Ü N O R D N U N G

Entlang der Lechfelderstraße besteht im östlichen Teil eine freiwachsende Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen. Es wird empfolen, diese Hecke soweit sie nicht für Zufahrten und Zugänge gem. Bebauungsplan, entfernt werden muß, zu erhalten. Eine Ergänzung der Hecke, auf die ges. Länge der Lechfelder Straße wäre wünschenswert. Aus städtebaulichen und ortsplanerischen Gründen wird auf eine diesbezügliche Festsetzung verzichtet, da im Bereich dieses Straßenabschnittes im Zusammenhang mit dem künftigen Schulzentrum sich hier der Ansatz für Geschäfte abzeichnet.
Zusätzlich ist auf dem Grünstreifen zwischen Staatsstraße und Geh- und Radweg eine Gehölzpflanzung vorgesehen.

Unterermeitingen, den 09. Aug. 1995

.....
G. Klaußner
1. Bürgermeister