

Alois Strohmayer
Architekt B D A
Am Graben 15
8901 Stadtbergen

Stadtbergen, 24. April 1976
geändert, 21. Juni 1976
Ma/R 17. Nov. 1976

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 für das
Gebiet Deuringen West Flur Nr. 78 / 5 der
Gemeinde Deuringen, Landkreis Augsburg

1. Entwicklung und Veranlassung

Der Gemeinderat von Deuringen hat am 23. Januar 1975 beschlossen, den Flur Teil 78/5, der bei der Bebauungsplangenehmigung im Jahre 1972 ausgenommen war (wegen der Hochbebauung), neu zu überarbeiten und aufzuplanen.

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Der Bebauungsplanentwurf besteht aus der Planzeichnung im M 1:1000 des Architekten BDA A. Strohmayer vom 26.4.1976 (in der geltenden Fassung vom 1.8.77) und dem Satzungstext.

1.1 Der Bebauungsplan wurde aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt (genehmigt mit Bescheid der Reg.v.Schwaben am 26.2.1975 Nr. 420 - XX 2376/74) . Das Gebiet ist entsprechend ausgewiesen.

1.2 Im Vorentwurf des Regionalplanes für die Region Augsburg zählt Deuringen zum Nahbereich des Oberzentrums der Stadt Augsburg.

Mit vorliegendem Bebauungsplan soll das vom Bund freigegebene Gebiet einer geordneten Bebauung zugeführt werden.

2. Erschließung und Versorgung

Das Baugebiet liegt westlich des Ortskernes - unmittelbar zwischen der bestehenden Bebauung und dem Waldrand.

2.1 Die Straßenführungen und Straßenbreiten richten sich nach den Ausführungszeichnungen. Grundlage bleibt der Bebauungsplan.

2.2 Die Haupteerschließung des Gebietes ist bereits vorhanden und ausgebaut, und zwar durch die Kapellen- u. A.Schweitzer Straße. Die innere Erschließung erfolgt durch Einbahnstraßen.

2.3 Für das Gebiet wurde ein Kanalisationsprojekt erstellt. Gemäß Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt wird im Baugebiet, in Abweichung vom gen. Bauentwurf, die Abwasserbeseitigung über Mischwasserkanäle erfolgen, um den Schwarzbach zu entlasten. Das geplante Regenrückhaltebecken wurde so umgeplant, daß es vorläufig als Erdfaulbecken verwendet werden kann; somit ist die Abwasserreinigung gesichert. Sobald die Verbandskläranlage Batzenhofen betriebsbereit ist, wird das Erdfaulbecken aufgelassen. (dann wieder Regenrückhaltebecken)
Deuringen gehört zum Abwasserzweckverband Kobelberggruppe.

2.4 Die Trink-, Nichttrink- und Löschwasserversorgung wird aus der zu erweiternden gemeindlichen Wasserversorgungsanlage sichergestellt. Die Druckerhöhungsanlage (Pumpenwerk) wird so umgebaut, daß im Brandfalle wenigstens 30 s/l aus Hydranten der Hauptrohrleitungen entnommen werden kann. Die Planung wird vom Wasserwirtschaftsamt durchgeführt.

2.5 Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt durch die LEW. Lt. Satzung ist Verkabelung festgesetzt.

3. Erschließungskosten

3.1 Für die Erschließung sind folgende Anlagen und Maßnahmen notwendig und werden voraussichtlich folgende Kosten verursachen:

a) ca. 2.500 qm Grunderwerb	á DM 20,-	= 50.000,- DM
b) ca. 300 lfdm Straße mit 5,0 m	á DM 220,-	= 66.000,- DM
c) ca. 60 lfdm Zufahrt m. 4,0 m	á DM 180,-	= 10.800,- DM
d) ca. 30 lfdm Gehweg mit 2,5 m	á DM 110,-	= 3.300,- DM
e) ca. 320 lfdm Kanal	á DM 300,-	= 96.000,- DM
f) ca. 320 lfdm Wasserleitung	á DM 135,-	= 43.200,- DM
g) ca. 8 Brennstellen	á DM 1600,-	= 12.800,- DM
Voraussichtliche Erschließungskosten		282.100,- DM
=====		

3.2 Für die Verteilung des Aufwandes gelten die gemeindlichen Satzungen.

4. Baulandflächen

4.1 Größe des Geltungsbereiches	14.000 qm
4.2 Verkehrsflächen und Stellplätze	2.500 qm
4.3 Nettobauland	11.500 qm

5. Zu erwartende Einwohner (Haushaltsgröße 3,1)

18 Einzelhäuser = 18 WE = 56 Einwohner

6. Wohnungen pro Hektar

Bruttowohngebiet	=	1,4 ha	
Dichte	18 / 1,4 =	12,86 WE/ha	12,86 WE/ha
Nettowoohngebiet	=	1,15 ha	
Dichte	18 / 1,15 =	15,65 WE/ha	48,5 E/ha

7. Gemeinschaftseinrichtungen

7.1 Die der Versorgung dienenden Lebensmittelgeschäfte und die Kirche sind in unmittelbarer Nähe.

7.2 Die Gemeinde Deuringen ist dem Volksschulverband Stadtbergen und dem Einzugsbereich des Kindergartens Stadtbergen zugeordnet.

7.3 Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes konnte verzichtet werden, da in ca. 350 m Entfernung eine ausreichend große Spielanlage vorhanden ist.

8. Verwirklichung der Planung

8.1 Zeitraum

Nach Bedarf und Rechtsverbindlichkeit des Planes.

8.2 Zuführung der Grundstücke an Bauwillige nach 8.1

H i n w e i s

Geändert gemäß Bescheid der Regierung von Schwaben vom 10. Nov. 1977 Nr. 420 - XX 1905 / 76 am 25. Nov. 1977

23. MRZ. 1978

Deuringen,

Alois Strohmayer
Architekt B D A
Am Graben 15
8901 Stadtbergen



[Handwritten signature]

.....
1. Bürgermeister

[Handwritten signature]
.....
A. Strohmayer

Alois Strohmayer
Architekt B D A
Am Graben 15
8901 Stadtbergen

Stadtbergen, 1. Aug. 1977
Ma/R

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4
der Gemeinde Deuringen
für das Gebiet: "Deuringen-West Flur Nr. 78/5"

hier: Ergänzung der Begründung vom 24. April 1977
zuletzt geändert am 17. Nov. 1976

S t ä d t e b a u l i c h e Z i e l v o r s t e l l u n g e n

Das Baugebiet ist von folgenden äußeren Faktoren bestimmt:

- Der Waldrand im Westen und Norden
- Die bestehende Bebauung im Süden und Osten
- Der ungünstige Grundstückszuschnitt

Diese Bindungen und Gegebenheiten beeinflussten und ergaben die städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Als feste Voraussetzung war die Straße im Osten (Albert Schweitzer Straße) und der Waldrand (Fichtenwald) im Westen und Norden vorgegeben.

Die Waldgrenze verläuft an der Grundstücksgrenze; lediglich die Randbäume sind etwa 5-6 m von der Grenze entfernt gepflanzt.

Als weitere Forderung bestand von Seiten der Oberfinanzdirektion, daß entlang des Waldrandes eine Straße die auch für forstwirtschaftliche Zwecke notwendig ist, entsteht.

Somit war das Erschließungssystem ebenfalls festgelegt. Die städtebaulichen Vorstellungen, hier ein gehobenes und ruhiges Wohngebiet zu schaffen und zugleich die beengten Gebietsausweisungen zu berücksichtigen, ließ nur noch die Möglichkeit in Form von Einbahnstraßen (reine Anliegerstraße) - die als Spielstraßen vorgesehen sind - zu. Die Straßendimensionen wurden nach Abstimmung mit der Regierung von Schwaben festgelegt.

Im Interesse des Ortsbildes und im Hinblick auf den Ortsrand wurden nur I-geschossige Häuser zugelassen. Ebenfalls wurde aus gestalterischen Gründen die Verkabelung für Strom- und Fernmeldekabel festgesetzt.

Die Problematik des unmittelbaren Waldrandes war allen Beteiligten von Anfang an klar.

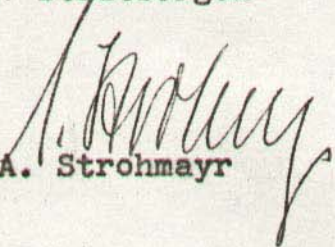
Im Interesse der Anlieger und zugleich die landschaftliche Waldrandlage optisch noch günstiger zu gestalten, besteht nunmehr eine Vereinbarung einen ca. 15 m breiten Streifen von derzeit reinem Nadelwald in einen Laub-Mischwald umzuwandeln. Dadurch wird eine evtl. bestehende Windwurfgefahr von Bäumen fast ausgeschlossen und zugleich der Waldrand optisch günstiger gestaltet.

Um aber sämtliche Haftungsansprüche gegenüber dem Waldbesitzer auszuschließen, wurden noch zusätzliche notariell abgesicherte Haftungsausschlüsse in Form von Eintragungen ins Grundbuch getätigt.

Mit diesen Maßnahmen konnte den Bedenken des Bayer. Forstamtes entsprochen werden und zugleich den Bedenken des Nachbarn.

Weitere Zielvorstellungen der Gemeinde waren, möglichst vielen die gute Wohnanlage zugänglich zu machen, daher auch die relativ dichte Bebauung.

Alois Strohmayr
Architekt B D A
Am Graben 15
8901 Stadtbergen


A. Strohmayr