

nusser
KAPELLENSTR. 11

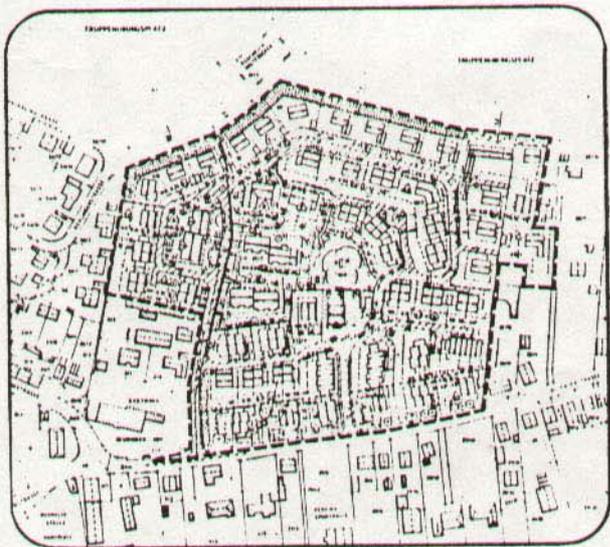
architektur büro
8901 STADTBERGEN/DEURINGEN TEL.0821 / 433444

be gründung

zum Bebauungsplan Nr. D 31

nördlich der allgäuer strasse

der Marktgemeinde Stadtbergen, Gemeindeteil Deuringen
Landkreis Augsburg



Stadtbergen, den 18.12.1984
05.02.1985
10.12.1985
15.04.1986

n u s s e r
architektur
büro
8901 STADTBERGEN / 3

KAPELLENSTR. 11
TEL. 0821/433444

1. Entwicklung und Veranlassung

Der Marktrat von Stadtbergen hat in seiner Sitzung am 26. Juni 1984 beschlossen, für das vorgenannte Gebiet einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Bundesbaugesetzes aufzustellen.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im M 1:1000 (des Architekten BDB Joseph Nußer, Kapellenstr. 11, 8901 Stadtbergen 3) vom 3.10.1984, den textlichen Festsetzungen, sowie diese Begründung wurde vom Marktrat befürwortet und gleichzeitig beschlossen, den Trägern öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG vorzulegen, sowie die vorgezogene Bürgerbeteiligung in Form eines Darlegungstermines durchzuführen.

- 1.1. Mit vorliegendem Plan wird für den Bereich der Marktgemeinde Stadtbergen im Gemeindeteil Deuringen die Voraussetzung für ein weiteres allgemeines Wohngebiet geschaffen. Das geplante Baugebiet liegt unmittelbar am Ortskern. Der bisher vorhandene Freiraum stellte eine nicht die sonstige Entwicklung wiedergebende Situation im Gemeindeteil Deuringen dar. Dieser nicht bebaute Innerortsbereich mit einer Größe von 4,9 ha trennte auf der Nordseite der Allgäuer Straße bis zum Ortsrand die östliche und westliche Bebauung ohne jede weitere Verbindung auf eine Tiefe von 250 m.
Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung soll mit diesem Plan eingeleitet werden.
Das Baugebiet liegt zentral, unmittelbar am Ortskern. Die Erschließung ist gesichert. Die vorhandenen wenigen Infrastruktureinrichtungen sind

günstig zu erreichen. Die Entfernung nach Stadtbergen mit allen notwendigen Einrichtungen beträgt jedoch nur 1,6 km. Der Markt Stadtbergen mit seinen Gemeindeteilen Deuringen und Leitershofen ist dem Typ nach als Wohngemeinde einzustufen und gehört zu den Nahbereichsgemeinden des Oberzentrums der Stadt Augsburg.

- 1.2. Der Markt Stadtbergen mit seinen Gemeindeteilen ist der engeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes Augsburg zugeordnet (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP-, Anlage zu § 1 der VO vom 3.5.1984, GVBl. S. 121 ber. S. 337, BayRS 230 - 1-5-U.).
- 1.3. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Der Flächennutzungsplan ist genehmigt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 26.2.75 Nr. 420 - xx 2376/74 und seit 17.5.1975 wirksam.

2. Städtebauliche Zielvorstellung

Das Baugebiet wird durch folgende umgebende Kriterien beeinflusst:

- die Ortsrandlage im Norden und die Zentrumslage im Süden
- die Lage nördlich der Ortsdurchfahrt (Allgäuer Straße)
- die vorhandene, umgebende Bebauung im Osten und Westen
- den bestehenden, erhaltenswerten Baumbestand

Die oben aufgeführten Kriterien bestimmen die Art und das Maß der Nutzung mit.

Im Norden grenzt das geplante Wohnbaugebiet unmittelbar an den vorhandenen Standortübungsplatz.

Die Baugrenze wurde großzügig festgesetzt, um die Möglichkeit für versetzte und gegliederte Baukörper bzw. Bauformen zu ermöglichen.

Die gewählten Dachneigungen der Haupt- und Nebengebäude entsprechen den vorhandenen Gestaltungsmerkmalen in diesem Bereich sowie dem schwäbischen Baustiel.

Entlang des nordwestlichen Ortsrandes ist zur Sicherstellung eines harmonischen Überganges von Landschaft und Siedlung nur eine eingeschobige Bauweise zulässig. Diese erstreckt sich teilweise bis auf drei Bautiefen nach Süden, um die im Osten vorhandene Bebauung aufzunehmen. Die Ausnutzung wird dadurch annähernd den gegebenen Verhältnissen angepaßt.

Ebenfalls wurde nördlich der Allgäuer Straße auf eine Bautiefe, die für Deuringen-typische, eingeschobige Bauweise mit steiler Dachneigung festgesetzt. Dadurch wird im Zuge der Ortsdurchfahrt (Allgäuer Straße) die vorhandene ländliche Kleinsiedlungsstruktur erhalten.

Wesentlich geprägt wird das Baugebiet durch den vorhandenen Baumbestand. Die vier prachtvollen Buchen in der Mitte des Gebietes stellen in Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden alten Gebäudebestand ein gewisses Zentrum dar. Deshalb wurde hier auf den angrenzenden Flächen der Kinderspielplatz festgesetzt. Durch die gewähl-

te Straßenführung und die im Bereich der Hausgruppen teilweise öffentlich festgesetzten Fußwege ist eine gute Anbindung dieses natürlichen, reizvollen Mittelpunktes gegeben.

Entlang des nordwestlichen Ortsrandes ist eine dreizeilige Fichtenreihe vorhanden, die mittelfristig die Ortsrandeingrünung sicherstellt. Sind die Fichten aus Sicherheits- und Altersgründen nicht mehr haltbar, ist die private Grünfläche wie unter Punkt 10.3.2. der textlichen Festsetzung beschrieben, zu bepflanzen. Die Herstellungs- und Unterhaltungskosten sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu tragen.

Ebenso befinden sich östlich des Kastanienweges und nördlich der Allgäuer Straße Fichtenbestände, welche teilweise zu erhalten und mittelfristig durch Laubbäume zu ersetzen sind.

Die im Baugebiet vorhandenen Sommerlinden, Hainbuchen, Buchen, sowie der einzeln stehende Birnbaum sind ebenfalls zu erhalten. Drei Sommerlinden sind entsprechend der Festsetzungen in der Planzeichnung zu versetzen.

Durch den zwingend festgesetzten Erhalt dieser Bäume und Baumgruppen bleibt in Teilbereichen der ortsbestimmende Charakter dieser Fläche erhalten.

Das Gelände fällt von der Allgäuer Straße Richtung Norden ca. 6 bis 7 Höhenmeter.

Die geplanten zweigeschoßigen Hausgruppen befinden sich hauptsächlich westlich des vorbeschriebenen Zentrums, wo-

bei ein behutsamer Übergang durch die umgebenden festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser gegeben ist. Bei diesen Hausgruppen sind die Kraftfahrzeugstellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Pro Wohneinheit ist ein PKW- Stellplatz nachzuweisen. Mit Bezug der Wohnungen muß die entsprechende Anzahl der Tiefgaragenplätze benutzbar sein.

Im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes wurde festgesetzt, daß sowohl die Versorgung mit Elektrizität wie auch die Telefonversorgung durch Erdkabel erfolgen muß. Es wird angestrebt, daß auch die Versorgung des Gebietes für den Empfang von Fernseh- und Rundfunkprogrammen über Kabel erfolgt. Damit sollen die Dachantennen entfallen.

3. Erschließung, Verkehr, Versorgung

Das Gebiet liegt nördlich der Ortsdurchfahrt und Haupterschließungsstraße (Allgäuer Straße).

- 3.1. Die Erschließung erfolgt über eine zentrale, übersichtliche Zufahrt in der Mitte und dem vorhandenen Kastanienweg im Westen. Die weiteren Erschließungsstraßen sind durch den Geltungsbereich mitbestimmt und sind unschematisch und kurvenreich ausgebildet.
Zur Sicherung der Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich dieser beiden Haupterschließungsstraßen sind die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder von jeglicher Behinderung der Sicht (Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Einfriedung und sonstigen Hindernissen) von mehr als 0,9m über der Straßenoberfläche freizuhalten.
Es sind nur verkehrsberuhigte Wohnstraßen geplant,

welche ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr und das Pflanzen von Bäumen ausweisen.

- 3.2. Das Baugebiet ist im Kanalisationsprogramm enthalten. Der Anschluß an die bestehende Kanalisation ist durch den in Verlängerung des Kastanienweges bereits vorhandenen gemeindlichen Sammelkanal vorgegeben.
Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Der Gemeindeteil Deuringen stellt seine gesamte Abwasserentsorgung über den Abwasserzweckverband "Kobelberggruppe" und weitergehend über den Abwasserzweckverband "Mittlere Schmuttertalgruppe" sicher.
- 3.3. Das Brauchwasser wird von den Stadtwerken Augsburg bezogen. Die Wasserversorgung selbst erfolgt in diesem Bereich durch das gemeindeeigene Rohrnetz über eine zentral vorgeschaltete Druckerhöhungsanlage. Der Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz ist gesichert und möglich. Eine Entnahme von 30 l/s wird gewährleistet.
- 3.4. Genauere Grundwasserkoten liegen dem Markt nicht vor. Sollte es zu Grund- bzw. Druckwasseraustritten kommen, oder bei den anstehenden Baumaßnahmen wasserführende Schichten angeschnitten werden, dann ist anfallendes Wasser in Kanälen oder Dränrohrleitungen abzuleiten. In keinem Fall darf Grundwasser in die Mischwasserkanäle eingeleitet werden.
- 3.5. Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Laut Satzung ist Verkabelung festgesetzt, ebenso müssen die Telefonleitungen ver-

kabelt werden. Die durch die Verkabelung anfallenden Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

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

Innerhalb des Schutzzonenbereiches der 20 KV - Freileitung können Bauten gemäß VDE 0210 nur unter Auflagen und bis zu einer bestimmten Höhe errichtet werden. Bauanträge sind den LEW zur Prüfung vorzulegen.

Arbeiten im Schutzzonenbereich müssen wegen der damit verbundenen Lebensgefahr unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) - Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik - durchgeführt werden.

Die Höhe von künftigen Anpflanzungen wie z.B. Büsche und Bäume ist in diesem Bereich entsprechend beschränkt.

Im Zuge des Ausbaues des Versorgungsnetzes der LEW im Ortsteil Deuringen ist beachsichtigt die 20 kV - Leitung N 7 c abzubauen. Solange diese Freileitung noch vorhanden ist, bleiben die Einschränkungen der baulichen Nutzung der überspannten Grundstücke durch die Sicherheitsabstände zu dieser Leitung bestehen. - Damit von der geplanten Trafostation in das bestehende Ortsnetz eingespeist werden kann, ist der Einbau eines Beton-Kabelaufführungsmastes in der südöstlichen Ecke des Baugebietes notwendig.

Soweit sich die betroffenen Anlagenteile auf künftigen privaten Baugrundstücken befinden, ist eine Sicherung durch Dienstbarkeiten erforderlich. An der Ostgrenze bzw. im nordöstlichen Teil des geplanten Baugebietes besteht ein Freileitungsortsnetz, das weiterhin beibehalten werden muß. Die vorgesehene Transformatorstation auf der in der Planzeichnung dafür bestimmten Versorgungsfläche - Elektrizität ist mit einem Satteldach auszuführen.

4. Immissionsituation

- 4.1. Aus der Frequentierung der B10/300, welche sich zur Zeit im Bau befindet, ist mit gewissen Lärmwirkungen zu rechnen. Sie verläuft jedoch in einer Entfernung von 480 m nörlich des Randbereiches der zur Bebauung vorgesehenen Fläche. Die Bundesstraße liegt um ca. 20 Höhenmeter tiefer als das Baugebiet.

Auf den im südwestlichen Bereich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Biergarten und die sich hieraus ergebenden möglichen Störfaktoren wird hingewiesen.

- 4.2. Die Allgäuer Straße ist als Haupterschließungsstraße einzustufen und weist durch ihre Funktion als Ortsdurchfahrt zur Zeit ein verstärktes Verkehrsaufkommen auf.
- 4.3. Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, daß durch den im Norden unmittelbar angrenzenden Standortübungsplatz zeitweise erhebliche Störfaktoren auftreten können. Teile dieser Flächen werden weitweise im Rahmen einer Verpachtung landwirtschaftlich genutzt. Dadurch können Staub-, Geruchs-, und Lärmbelästigungen auftreten.
- 4.4. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage muß so gestaltet werden, daß in den beachtenswerten Nachbarschaftsbereichen Lärm- und Abgaseinwirkungen ausgeschlossen werden. Hierzu ist ein Schadschutzfachmann einzuschalten, welcher im Rahmen der Ausführungsplanung den entsprechenden Nachweis zu führen hat. Davon unabhängig wird vorgeschlagen, folgende geräuschemindernde Maßnahme durchzuführen:
 - a) Verlegung des Schlüsselschalters auf die Stellplatzebene;
 - b) Einhausung des Zufahrtbereiches der Tiefgarage;

c) Auskleidung der Tiefgaragenzufahrt mit schallabsorbierenden Materialien;

d) Einbau eines geräuscharmen Garagentores.

Außerdem sollten die Öffnungen von Zufahrten möglichst nicht direkt auf die Fenster von unmittelbar benachbarten Häusern gerichtet sein. Umgekehrt sollte bei Schlaf- und Kinderzimmern eine ausreichende Belüftung ohne Öffnen von Fenstern in unmittelbarer Nähe von Garagenein- und ausfahrten möglich sein.

5. Erschließungskosten

5.1. Für die Erschließung sind folgende Anlagen und Maßnahmen notwendig. Diesen Angaben werden voraussichtlich folgende Kosten verursachen:

- Grunderwerb - erfolgt kostenlos durch den Bau-träger. Vermessungskosten und Notargebühren entfallen.

- Verkehrsberuhigte Wohnstraßen
incl. der Flächen für den ru-
henden Verkehr mit Breiten
zwischen 4,0 m und 8,5 m
ca. 1200 m x 800 DM

960.000,-- DM

- Öffentliches Grün	40.000,-- DM
- Beleuchtung ca. 20 Brennstellen á 4.500,-- DM	90.000,-- DM

Voraussichtlicher, beitrags-
fähiger Erschließungsaufwand
für die Verkehrsflächen 1.090.000,-- DM

- Schmutzwasserkanal ca. 860 m x 750,-- DM	645.000,-- DM
- Hausanschlüsse ca. 60 Stck. x 4.000,-- DM	240.000,-- DM
Herstellungskosten für Kanal	885.000,-- DM

- Wasserleitung ca. 1.040 m x 350,-- DM	364.000,-- DM
- Hausanschlüsse ca. 60 Stck. x 2.500,-- DM	150.000,-- DM
Herstellungskosten für die Wasserleitung	514.000,-- DM

Herstellungskosten für die
Erschließungsanlagen gesamt 2.489.000,-- DM

=====

Für die Verteilung des Aufwandes im Sinne des § 127 BBauG gelten die gemeindlichen Satzungen.

5.2. Vorgesehene Finanzierung

Durch die Anliegerbeiträge und dem Gemeindegeldanteil aus dem laufenden Haushalt. Die Gemeinde behält sich vor, diese Erschließungsmaßnahmen über Erschließungs- und Finanzierungsverträge abzuwickeln.

6. Baulandflächen

6.1.	Größe des Geltungsbereiches 4,9057 ha	100,00 %	
6.2.	Verkehrsflächen 0,6980 ha	14,23 %	} >17,10 %
6.3.	Öffentliche Grünflächen, Kinderspielplatz (4Buchen) u. östlich des Wendeplatzes 0,1407 ha	2,87 %	
6.4.	Nettobauland 4,0670 ha	82,90 %	

7. Einwohner

Haushaltgröße 2,42

Zu erwartende Einwohner:

27 Einzelhäuser	I gesch.	27 WE
5 Hausgruppen	II gesch.	48 WE
20 Doppelhäuser	II gesch.	40 WE
9 Reihenhäuser	II gesch.	9 WE
		<hr/>
		124 WE

Mit einer Zunahme der Gemeindebevölkerung um
 $124 \times 2,42 = 300$ Einwohner ist zu rechnen.

8. Wohnungen bzw. Einwohner je Hektar

Bruttowohngebiet: 4,9057 ha	
Dichte: $124 \text{ WE}/4,9057 = 25,28 \text{ WE/ha}$	61 EW/ha
Nettowohngebiet: 4,0670 ha	
Dichte: $124 \text{ WE}/4,0670 = 30,50 \text{ WE/ha}$	74 EW/ha

9. Gemeinschaftseinrichtungen - Infrastruktur

9.1. Mitten im Zentrum weitab von jeder Hauptverkehrsstraße wurde der Kinderspielplatz ausgewiesen. Er ist durch die geplanten verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen gut zu erreichen. Unmittelbar im Westen befinden sich die Hausgruppen. Diese sind über ein Fußwegenetz gut angebunden, wobei die beiden ost-westseitig orientierten Fußwege als öffentliche Fußwege festgesetzt sind.

9.2. Die der Versorgung dienenden Geschäfte liegen

teilweise in unmittelbarer Nähe entlang der Ortsdurchfahrt (Allgäuer Straße/Sandbergstraße). Die Entfernung nach Stadtbergen beträgt nur 1,6 km. Hier befinden sich alle notwendigen weiteren Infrastruktureinrichtungen (Geschäfte, Handwerksbetriebe, Supermärkte, Schulen, Kindergarten, Hort, Ärzte, Apotheken, Büros, Hallenbad, Rathaus usw.).

- 9.3. Südwestlich in der Nähe des Baugebietes ist eine Haltestelle der öffentlichen Nahverkehrslinie der VG Augsburg.

10. Verwirklichung der Planung

Es ist beabsichtigt, die Planung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu verwirklichen. Es wird mit einem Zeitraum von 7 bis 10 Jahren gerechnet.

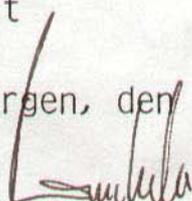
Aufgestellt:

Der Architekt:

Stadtbergen, den 18.12.1984
geändert 05.02.1985
geändert 10.12.1985
geändert 15.04.1986



Stadtbergen, den 02. Juli 1986


.....
1. Bürgermeister

