

Abdruck

BEGRÜNDUNG

=====

zum

Bebauungsplan Nr. L 21 für das Gebiet
"Im Anger, Teil II"
der Gemeinde Stadtbergen

ausgearbeitet im:
Büro für Stadtplanung
Dipl.Ing. M.J. Meinel
Werdenfelser Str. 27d
8900 Augsburg-Hochzoll

Augsburg, den 16.11.1977
in der Fassung vom 22.10.1979

1. Maßnahmen der Verwaltung

1.1 Veranlassung

Die stetige Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser im Bereich Anger, der Bau eines Wohngebäudes im Zusammenhang mit der Errichtung einer Kraftfahrzeugwerkstätte auf Flurnummer 106/2 veranlaßt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Am Anger Teil II".

1.2 Beschluß des Gemeinderates

Der damalige Gemeinderat von Leitershofen hat mit Datum vom 6.10.77 beschlossen, den vorstehenden Erfordernissen zu entsprechen und für das Gebiet "Im Anger, Teil II" einen Bebauungsplan aufzustellen und festzusetzen.

1.3 Beteiligung der Bürger

Gemäß § 2 a BBauG wurde ein Entwurf im Sinne der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 10.4.1978 bis 25.4.1978 öffentlich ausgelegt. Es wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

2. Planerische Erläuterungen

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist z.Zt. in Ausarbeitung. Das Baugebiet ist darin als Mischgebiet vorgesehen. Es grenzt im Westen und Norden an landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Im Süden grenzt es an allgemeines Wohngebiet und im Osten an Mischgebiet bzw. an die Kreisstraße A 11 an. Es liegt unmittelbar am nördlichen Ortsrand von Leitershofen.

Es werden sich somit die zulässigen Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 5 dB(A) unterscheiden.

2.2 Verkehrerschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Verlängerung der Weidenstraße nach Norden und Osten zur Stadtberger Straße. Bei der Ortsdurchfahrtsgrenze mündet die Erschließungsstraße in die Stadtberger Straße (Kreisstraße A 11) ein. Entsprechend ihrer Bedeutung erhält die Erschließungsstraße eine Fahrbahnbreite von 6,5 m.

2.3 Grünordnung

Zusammen mit der zu erwartenden Bepflanzung der Gärten und der vorgesehenen Ortsrandeingrünung kann das Gebiet als ausreichend durchgrünt und eingegrünt angesehen werden.

2.4 Schallschutz

Die Straße im Baugebiet hat den Charakter einer örtlichen Sammelstraße. Sie bedarf wegen ihrer geringen Verkehrsmenge keiner schalltechnischen Beurteilung.

Am Ortsrand verläuft die Kreisstraße A 11. Nach der Verkehrszählung aus dem Jahre 1975 beträgt der DTV-Wert 4073 Kfz/Tag. Für das Prognosejahr 1980 ist eine Tagesverkehrsmenge von 5376 Kfz/24 h zu erwarten. Nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" ergibt sich folgender äquivalenter Dauerschallpegel in 25 m Entfernung:

Stündl. Verkehrsmenge	6.00 - 22.00 Uhr	303 Kfz/h
	22.00 - 6.00 Uhr	68 Kfz/h
	= 57 dB(A) am Tage	
	= 50 dB(A) bei Nacht	

Dadurch wird der Nachtrichtpegel für Mischgebiet um 5 dB(A) überschritten. Bei der östlichen Wohnbebauung sind zur Abschirmung des Lärms von der A 11 Schlaf- und Kinderzimmer in der

Detailplanung auf der dem Emitenten abgewandten Seite der Gebäude einzuplanen oder Schallschutzfenster mit integrierter Lüftung einzubauen. Durch das Vorhandensein landwirtschaftlicher Betriebe und durch die Bearbeitung landwirtschaftlich genutzter Flächen können zeitweilig Lärm- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.

2.5 Bebauung im Gebiet

Im wesentlichen entspricht die Bebauung dem im Süden angrenzenden, geplanten und bebauten Gebiet. Es sind eingeschossige Gebäude mit zulässigen Winkelbauten zulässig.

2.6 Bodenfunde

Das Baugebiet liegt am Rand einer Grabhügelgruppe. Zwei Grabhügel liegen noch im Baugebiet selbst. Die Bebauung im nordwestlichen Bereich des Baugebietes kann erst nach Rücksprache mit Fachheimatpfleger Otto Schneider und des Bayer. Landesamt für Denkmalpflege erfolgen, da hier die Grabhügelausgrabungen erst in 1 - 2 Jahren abgeschlossen sind. Baugenehmigungen sind mit der Auflage zu versehen, daß evtl. Bodenfunde nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzes dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Prinzregentenstraße 11 a zu melden sind.

3. Angaben über Bauflächen

3.1 Gebietsgrößen

Das gesamte, innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfaßt 1,39 ha. Davon entfallen auf:

a) die Wohngebiete	1,12 ha
b) die Straßen	<u>0,27 ha</u>
	1,39 ha

3.2 Die Nettowohnungsdichte bezogen auf das Netto-
wohnbauland, beträgt:

17 Wohneinheiten (WE)

1,12 ha Nettowohnbauland

$$\text{Nettowohnungsdichte} = \frac{17}{1,12} = 15,2 \text{ WE/ha}$$

3.3 Die Bruttowohnungsdichte bezogen auf die Brutto-
wohnbaufäche, beträgt:

17 Wohneinheiten (WE)

1,39 ha Bruttowohnbaufäche

$$\text{Bruttowohnungsdichte} = \frac{17}{1,39} = 12,2 \text{ WE/ha}$$

4. Bautechnische Erläuterung

4.1 Baugrund

Der Baugrund besteht nach Angaben der Gemeinde nach einer ca. 20 cm starken Humusschicht aus sandigem Kies. Grundwasser ist in ca. 4 m unter Gelände zu erwarten. Sollte der Grundwasserstand zeitweilig so hoch anstehen, daß er evtl. auf die Fundamente und Kellergeschoße der geplanten Wohngebäude nachträglich einwirken kann, sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen (wasserdichte Ausführung der Kellergeschoße bzw. Sicherung der Kellersohlen gegen Auftrieb usw.)

4.2 Erschließung

4.2.1 Wasserversorgung

Der Ortsteil Leitershofen wird aus der Wasserversorgungsanlage der Stadt Augsburg mit Wasser versorgt. Das neu zu erschließende Gebiet kann

von der vorhandenen Kapazität mitversorgt werden. Die Wassermenge mit 30 l/s und 10 l/s ist laut Stadtwerke Augsburg gewährleistet.

4.2.2 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet ist im Entwurf der Gesamtkanalisation Leitershofen des Ing.-Büro Paschek vom 25.10.1965 enthalten.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist über das gemeindliche Kanalnetz von Leitershofen und dem Verbandssammler "Untere Wertach" der Sammelkläranlage der Stadt Augsburg zuzuführen. Durch die verschiedentlich vorgenommenen Änderungen der Entwässerungsgebiete in den vergangenen Jahren wurde eine Gegenüberstellung der entsprechend dem Flächennutzungsplanentwurf 1976 anfallenden Abwassermengen zum genehmigten Bauentwurf der Ortsentwässerung erforderlich. Das Ergebnis dieses Vergleiches des Ing.-Büro Paschek vom 1.10.1976, welches im Flächennutzungsverfahren dem Wasserwirtschaftsamt vorgelegt und von dort akzeptiert wurde, zeigt, daß in dem projektierten und schon weitgehend bestehenden Kanalnetz der Gemeinde ausreichend Reserven vorhanden sind.

4.2.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Licht- und Kraftstrom wird durch vertragliche Regelung von den LEW Augsburg über Kabelleitungen durchgeführt.

4.2.4 Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Augsburg durchgeführt.

5. Erschließungskosten

5.1 Grunderwerbskosten

Für die zur Erschließung erforderlichen Straßen
müssen insgesamt ca. 2200 m² Grund erworben
werden.

Der Preis beträgt 60,-- DM/m²

Das sind: 2200 x 60,-- = 132.000,-- DM

=====

5.2 Straßen

Profilbreite

9,5 m Straße

Länge: 220 lfdm.

Kosten p.lfdm.ca. 760,-- DM

Insgesamt: 220 x 760,-- = 167.200,-- DM

=====

5.3 Wasserversorgung

Länge ca. 200 lfdm.

Kosten p.lfdm. ca. 120,-- DM

Insgesamt: 200 x 120,-- = 24.000,-- DM

=====

5.4 Entwässerung

Länge ca. 200 lfdm.

Kosten p.lfdm. ca. 300,-- DM

Insgesamt: 200 x 300,-- = 60.000,-- DM

=====

5.5 Straßenbeleuchtung

Pauschal

12.000,-- DM

=====

5.6 Insgesamt:

5.1 Grunderwerbskosten	132.000,-- DM
5.2 Straßen	167.000,-- DM
5.3 Wasserversorgung	24.000,-- DM
5.4 Entwässerung	60.000,-- DM
5.5 Straßenbeleuchtung	<u>12.000,-- DM</u>
	<u>395.000,-- DM</u>

6. Finanzierung und bodenordnende Maßnahmen

Die Finanzierung der anfallenden Kosten ist im Haushalt der Gemeinde Stadtbergen gesichert. Bodenordnende Maßnahmen werden in einem Umlegungsverfahren durchgeführt.



Meinel
Büro für Stadtplanung
Dipl. Ing. M. J. Meinel
89 Augsburg-Hochzoll
Werdenfelser Straße 27 d
Telefon 62008

Geändert und ergänzt gemäß Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom 05.09.1980 Nr. 30-610-18/202.



Stadtbergen, den 30. JAN. 1981
[Signature]
.....
Bürgermeister