

Abdruck



**MARKT
STADTBERGEN**

BEBAUUNGSPLAN

L 39

**SÜDLICH DER KORNSTRASSE
BEGRÜNDUNG**

STADTBERGEN, DEN

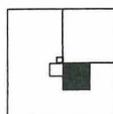
30.09.1991

geändert:
geändert:
geändert:

18.05.1995
23.05.1996
24.04.1997

PLANUNG

Uli Knecht Dipl. Ing. BDB
Ingenieurbüro für Bauwesen



Kappbergstraße 1
86391 Stadtbergen
Telefon 0821 / 243790
Telefax 0821 / 437479



1. Veranlassung

Das betroffene Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches liegt am südlichen Ortsrand von Leitershofen und bildet mit seiner Südgrenze zugleich die Grenze zwischen den Gemarkungen von Leitershofen (Markt Stadtbergen) und Göggingen (Stadt Augsburg).

Der Markt Stadtbergen will mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein kleines allgemeines Wohngebiet schaffen.

Durch die Ortsrandlage sowie die besonderen Erschließungsvoraussetzungen des sehr langen und schmalen Grundstücksstreifens waren die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Erschließung sowie die Eingrünungs- und Ortsrandgestaltung vorzugeben.

2. Verfahren zur Aufstellung

2.1 Beschluß des Gemeinderates

Der Marktgemeinderat von Stadtbergen hat mit Datum vom 13.06.1991 beschlossen, den genannten Erfordernissen zu entsprechen, und für das Gebiet "Südlich der Kornstraße" einen Bebauungsplan aufzustellen.

- 2.2 Mit Marktgemeinderatsbeschluß vom 18.05.95 wurde festgelegt, 2 Varianten für die Bebauung ins Verfahren zu bringen. Nach Beratung über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird gemäß Beschluß des Marktgemeinderates die Variant B (8 Einzelhäuser) dem weiteren Verfahren zugrundegelegt.

3. Einordnung in die bestehende Bauleitplanung

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Markt Stadtbergen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 26.09.1991 Nr. 420-4621/377.8. Das Planungsgebiet ist dort als Wohnbaufläche ausgewiesen.

4. Erläuterung der vorliegenden Planung

Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand von Leitershofen. Es wird begrenzt im Westen durch die Radegundisstraße, im Norden und Osten durch Wohnbebauung und im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die südliche Grenze des Geltungsbereiches fällt zusammen mit der Südgrenze der im Geltungsbereich liegenden Fl.Nr. 419/2 sowie mit der Gemarkungsgrenze Leitershofen/Göggingen. Aufgrund dieser endgültigen Ortsrandlage sind besondere ortsbildgestalterische Maßnahmen erforderlich.

Deshalb wurde eine lockere Einzelhausbebauung gewählt und zusätzlich auch die Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt. Der sehr lange und schmale Grundstücksstreifen läßt auf Grund der schwierigen Erschließungssituation ebenfalls keine dichte Bebauung zu.

5. Erschließung und Verkehr

5.1 Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Radegundisstraße und die Kornstraße.
Bis auf die öffentliche kurze Stichstraße von der Kornstraße erfolgt die Erschließung der Baugrundstücke über private Straßenverkehrsflächen.

5.2 Das Baugebiet ist im Kanalisationsprojekt enthalten und wird im Trennsystem entwässert. Der Anschluß an die bestehende Kanalisation in der Kornstraße bzw. Radegundisstraße ist grundsätzlich möglich. Inwieweit alle Kellerabläufe im freien Gefälle angeschlossen werden können, bleibt dem Ergebnis des noch ausstehenden internen Kanalisationsprojektes vorbehalten.

5.3 Das Trinkwasser wird von den Stadtwerken Augsburg bezogen. Die Trinkwasserversorgung selbst (Verteilung) erfolgt in diesem Bereich durch den Markt Stadtbergen. Der Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz ist gesichert und möglich. Eine Entnahme von 30 l/s wird gewährleistet.

5.4 Grundwasser

Aufgrund eines vom Markt Stadtbergen eingeholten Gutachtens lag der Grundwasserpegel am 05.09.94 bei 3,23 m, laut Pegelablesung der Bauverwaltung im Oktober 1994 bei 2,78 m jeweils unter Gelände. Die Grundwasserkarte der Stadt Augsburg weist für diesen Bereich den höchsten Grundwasserstand allerdings mit 486 m über NN aus. Das natürliche Gelände liegt im Planungsgebiet an der niedrigsten Stelle bei 486,32 m über NN, also nur geringfügig über dem maximalen Grundwasserstand. Die Keller müssen deshalb gemäß den textlichen Festsetzungen wasserdicht errichtet und gegen Auftrieb gesichert werden.

5.5 Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Laut Satzung ist Verkabelung festgesetzt, ebenso müssen die Telefonleitungen verkabelt werden.

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

Sollte sich im Zuge der Netzplanung ergeben, daß die Aufstellung von Kabelverteilerschränken erforderlich wird, so werden die LEW diese, um eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche zu vermeiden, so in die Grundstücke montieren, daß die Schrankvorderseiten mit den Straßenbegrenzungslinien (z. B. Vorderseite Zaunsockel) übereinstimmen.

6. Grünordnung

6.1 Beschreibung des Planbereichs, Naturraum

Der Planbereich liegt in der Ebene am Rande des landschaftlich reizvollen Westabhanges des Wertachtals. Der ebene Planungsbereich ist durch seine Lage am Ortsrand gut einsehbar.

Im Süden grenzt die Gemarkung Göggingen der Stadt Augsburg unmittelbar an den Planbereich. Diese großen zusammenhängenden Flächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Augsburg als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

- 6.2 Zur Sicherstellung einer landschaftsbezogenen Ortsrandeingrünung ist entlang der südlichen Grenze des Bebauungsplanes ein Landschaftsschutzstreifen vorgesehen. Dieser befindet sich mit seiner gesamten Breite auf privaten Grundstücken. Er besteht aus bodenständigen niedrigen Laubgehölzen, die durch Bäume aufgelockert werden. Die Herstellungs- und Unterhaltungskosten sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu tragen.

Die Art und das Ausmaß der Pflanzung ist im jeweiligen Baugesuch im Außenanlageplan M 1:100 darzustellen.

7. Immissionsschutz

In einer Verkehrsuntersuchung "Bestandsaufnahme April 1989" - ein dreiviertel Jahr nach der Eröffnung der B 17 neu - wurde durch das Ingenieurbüro Herbert Hainhaus auf der Radegundisstraße unmittelbar südlich der Hauptstraße eine KFZ-Querschnittsbelastung von 4218 PKWE/24 h festgestellt.

Diese Verkehrsmenge nimmt im Verlauf der Radegundisstraße bis zum südlichen Ortsrand - also auch im Bereich dieses Bebauungsplanes - stark ab.

Eine spezielle Verkehrszählung an dieser Stelle liegt nicht vor. Diese Aussage wird jedoch gestützt auf die Tatsache, daß über die Radegundisstraße als Haupterschließungsstraße über den Anschluß 8 weiterer Erschließungsstraßen zwischen Hauptstraße und südlichem Ortsrand eine erhebliche Menge Binnen- Quell- und Zielverkehr abfließt.

Die verbleibende Verkehrsmenge in diesem Bereich entspricht der Querschnittsbelastung einer innerörtlichen Haupterschließungsstraße.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Wände oder Wälle) sind aus ortsbildgestalterischen Gründen nicht möglich.

An den südlichen Geltungsbereich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen kann es im angrenzenden Plangebiet zu zeitweiligen Lärm- und Geruchseinwirkungen kommen.

8. Erschließungskosten

Grunderwerbskosten fallen nicht bzw. nur in sehr geringem Umfang an. Für die Erschließung wird nur die von der Kornstraße nach Süden führende Grundstücksfläche mit der Fl.Nr. 418/15, welche sich im Eigentum des Marktes Stadtbergen befindet, zur Verfügung gestellt und soweit erforderlich ergänzend der Ausbau verbessert. Bei verkehrstechnischer Notwendigkeit sind im Einmündungsbereich zum Ausbau der Radien minimale Teilflächen aus der Fl.Nr. 418/16 und 418/14 erforderlich.

Die Radegundisstraße erhält auf der Ostseite einen Gehweg.
Die Kosten für diese Straßenbaumaßnahme belaufen sich auf DM 30.000,-.

Über die Stichstraße werden die Anschlüsse für die Schmutzwasserentsorgung und Wasserversorgung - jedoch nur bis unmittelbar südlich der Fl.Nr. 418/15 - zur Verfügung gestellt.

Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca.

DM 60.000,-.

Alle weiteren für die Erschließung notwendigen Kosten für die privaten Straßenverkehrsflächen, die Schmutzwasserentsorgung, Oberflächenwasserversickerung und Wasserversorgung tragen die Anlieger aufgrund des privaten Charakters der Erschließung zu 100 % selbst.

9. Baulandflächen

9.1	Größe des Geltungsbereiches = 0.7284 ha	=	100 %
9.2	Öffentliche Verkehrsflächen = 0.0451 ha	=	6.22 %
9.3	Private Verkehrsflächen incl. privatem Verkehrsgrün = 0.0567 ha	=	7.78 %
9.4	Nettobauland = 0.6266 ha	=	86 %

9.5 Einwohner

Je Haushalt sind 2.5 Einwohner zu erwarten.
Bei 8 Einzelhäuser mit maximal je 2 WE ergeben sich 16 WE.

Mit einer Zunahme der Gemeindebevölkerung
um ca. 30 Einwohner ist zu rechnen.

10. Gemeinschaftseinrichtungen - Infrastruktur

Das Zentrum des Gemeindeteiles Leitershofen mit den wichtigsten
Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Ärzte, Banken, Geschäfte und
Büros liegen in unmittelbarer Nähe.

11. Verwirklichung der Planung

Es wird mit einem Realisierungszeitraum von 3 Jahren gerechnet.

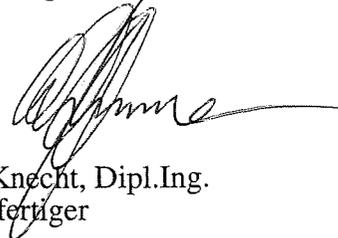
Aufgestellt:

Stadtbergen, den 25.11.1997



Dr. Ludwig Fink
1. Bürgermeister

Stadtbergen, den 25.11.1997



Uli Knecht, Dipl.Ing.
Planfertiger