

Abdruck

MARKT

STADTBERGEN

BEBAUUNGSPLAN

L 45

ZWISCHEN NORDENSTR.
GARTENSTR. AUGSBURGER STR
HAUPTSTR.

BEGRÜNDUNG

STADTBERGEN
GEÄNDERT

12.7.95

23.09.93
28.07.94

ERGÄNZT GEMÄSS BESCHEID DES
LANDRATSAMTES AUGSBURG VOM 29.12.1994

GRUPPE 65

HUBERT SCHULZ DIPL. ING. ARCH. BDA
ERWIN HUTTNER DIPL. ING. ARCH. BDA
HOCHFELDSTR. 15 1/4
86159 AUGSBURG

TEL: 0821/25786-0

FAX: 0821/581314

1. Entwicklung und Veranlassung

Im Planungsgebiet bestehen seitens verschiedener Grundstückseigentümer Bauabsichten. Leerstehende Gewerbegebäude auf Flurstück 431 sollen dazu beseitigt werden.

Um die bestehenden Absichten einer geordneten Entwicklung zuzuführen und darüber hinaus eine sinnvolle Nachverdichtung des Plangebietes durchzuführen, beschloß der Marktgemeinderat von Stadtbergen am 09.07.1992 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Nordenstraße, Gartenstraße, Augsburger Straße und Hauptstraße.

2. Einordnung in bestehende Bauleitplanung

Die Ausweisung als Mischgebiet bzw. als allgemeines Wohngebiet sind abgeleitet aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Stadtbergen, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 26.09.1991, Nr. 420-4621/377.8.

3. Städtebauliche Zielvorstellung

Erläuterung der vorliegenden Planung

Die im überwiegenden Teil des Plangebietes vorhandene, gut durchgrünte Gebäudestruktur mit Einzelwohnhäusern soll weiterentwickelt werden.

Dies entspricht dem eher ländlichen Charakter des Ortsteiles Leitershofen am Rand der westlichen Wälder. Die an der Hauptstraße bereits vorhandene, massivere Bebauung ist dort noch verträglich, kann aber für die weitere Entwicklung im Plangebiet nicht der Maßstab sein.

Die vor allem im Zentrum des Plangebietes vorhandenen, unbebauten Flächen werden in diesem Sinne mit locker angeordneten Einzelhäusern behutsam nachverdichtet.

Um das Entstehen von sehr kleinen Wohneinheiten und die daraus resultierende Stellplatzproblematik zu vermeiden, ist pro Baufenster die Anzahl der Wohneinheiten festgelegt.

4. Erschließung

Die Verkehrsanbindung erfolgt im wesentlichen über die bestehenden Straßen am Rand des Plangebietes. Lediglich für die Neuplanungen im Innern des Gebietes wird eine kurze, 4,5 m breite Stichstraße mit Wendepplatz nötig. Diese wird als verkehrsberuhigte Zone (Spielstraße) ausgewiesen. Eine mögliche Entwicklung der Norden- und Gartenstraße mit Baumreihen und organisierten Stellplätzen ist als Hinweis in der Planzeichnung dargestellt.

Die Stellplätze sind auf den Baugrundstücken in oberirdischen Garagen und auf Stellplätzen im Freien unterzubringen. Die Errichtung von Tiefgaragen ist dem ländlichen Charakter des Plangebietes nicht angemessen. Um große Garagenbauten zu vermeiden, darf an Haupt- und Augsburgs Straße nur 1 Stellplatz pro Wohneinheit in Garagen untergebracht werden. Die restlichen, benötigten Stellplätze sind im Freien nachzuweisen.

Die Anschlüsse für Abwasser, Wasser, Strom, Gas und Post sind bereits vorhanden.

5. Grünordnung

5.1 Allgemeine Zielsetzung der Grünordnung

Die Grünordnung ist durch folgende allgemeine Zielsetzungen gekennzeichnet:

- Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse
- Wahrung des typischen Ortsbildes
- Unterordnung in die Eigenart der näheren Umgebung.

Diese Zielsetzungen sind rechtlich gestützt durch das Baugesetz § 1 Abs. 5.

5.2 Bestand

(1) Geomorphologie

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich innerorts in einer ebenen Fläche.

(2) Nutzung

Das Gebiet des Bebauungsplanes unterliegt bereits der baulichen Nutzung. Neben einer überwiegenden Wohnnutzung sind insbesondere entlang der angrenzenden innerörtlichen Haupterschließungsstraßen, der Augsburgs und der Hauptstraße, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ansässig. Zudem existiert an einer der Nebenstraßen, der Nordenstraße, eine Gewerbebrache. Diese soll abgerissen und ebenso der Wohnnutzung zugeführt werden.

Aufgrund der geringen Baudichte sind großflächige, überwiegend rückwärtige Gärten existent

(3) Gehölzbestand

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes existieren neben Laub- und Nadelbäumen auch Obstgehölze. Die Gehölzbestände sind teils als Solitäre, teils als Gehölzgruppen bzw. -reihen existent. Qualitativ variiert der Bestand von wertvoll bis unbedeutend

Laubbäume

- Dominant sowohl als Einzelgehölz als auch für die Gliederung des Straßenraumes ist eine alte, vitale Winterlinde an der Augsburgs Straße auf Flur-Nr. 432/2. Sie ist dementsprechend als qualitativ wertvoll einzustufen.

- Eine weitere Winterlinde mittleren Alters ist in Zusammenhang mit der anschließenden Hainbuchenreihe, ebenfalls mittleren Alters, eine stark straßenraumprägende Gehölzstruktur. Sie befindet sich ebenso entlang der Augsburgers Straße auf Flur-Nr. 435/5.
- Außerdem existieren mehrere jüngere Laubbäume bzw. -baumgruppen am Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, insbesondere auf Flur-Nr. 432, aber auch auf den Flurstücken Nr. 432/2 und 435/14. Diese werden mittelfristig eine wichtige straßenraumprägende Funktion übernehmen.
- Im Bereich der rückwärtigen Gärten, auf Flur-Nr. 435/14, existieren zudem ein vitaler Walnußbaum und eine Winterlinde mittleren Alters, die wohl keine besondere straßenraumprägende, aber eine wichtige Durchgrünung- und das Wohnumfeld gliedernde Funktion übernehmen können.

Nadelbäume

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes existieren überwiegend mehr oder weniger geschädigte Rotfichtenbestände. Außerdem sind mehrere vitale Gemeine Kiefern existent, sowie vereinzelt sonstige Koniferen wie Weißtanne, Europäische Lärche und verschiedene Blaufichten. Diese Koniferenbestände sind weder aufgrund der Baumarten noch für das Straßen- bzw. Ortsbild besonders bedeutend. Eine rechtliche Bestandssicherung ist dementsprechend nicht gerechtfertigt.

Obstgehölze

Die Obstgehölze befinden sich überwiegend im Bereich der rückwärtigen Gärten. Sie sind dementsprechend nicht straßenraumprägend. Aufgrund ihres Bestandes in Form von Halbstämmen ist eine rechtliche Bestandssicherung nicht gerechtfertigt.

5.3 Naturschutzrechtlicher Eingriff

Ein naturschutzrechtlicher Eingriff im Sinne der Paragraphen 8a bis 8c BNatSchG besteht nicht, da sich das Gebiet des Bebauungsplanes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet (§ 34 BauGB)

5.4 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.5 Grünordnung des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes soll durch grünordnerische Festsetzungen derart geordnet werden, daß eine gute Durchgrünung im Sinne der örtlichen Gegebenheiten gewährleistet ist.

Dies erfolgt zum einen in Form einer Bestandssicherung der existenten mittel- bis großkronigen Laubbäume, zum anderen durch eine festgesetzte Mindestdurchgrünung ebenfalls in Form von Laubbaumstrukturen, ersatzweise in Form von Obsthalb- bzw. -hochstämmen. Die festgesetzte Pflanzliste beschränkt die zu pflanzenden Gehölze auf einheimische, standortgerechte Arten.

Die Festsetzung des Anteiles der Mindest-Grünfläche sowie die Festlegung der Art der Oberflächenbefestigung verhindern eine hochgradige Versiegelung des Wohnumfeldes.

6. Erschließungskosten

Für die Erstellung der Stichstraße mit Wendepplatz werden folgende Kosten angesetzt:

Straße	81.500,00 DM
Schmutzwasserkanal	66.500,00 DM
Oberflächenwasserkanal	38.500,00 DM
Wasserleitung	38.500,00 DM
Begrünung	20.000,00 DM
Herstellung Gesamt	245.000,00 DM

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


7. Baulandflächen

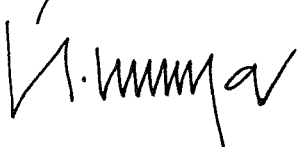
7.1 Größe des Geltungsbereiches = 21.500 m ²	100,00 %
7.2 Verkehrsflächen = 500 m ²	2,5 %
7.3 Nettobauand = 21.000 m ²	97,5 %


8. Altlasten

Das Grundstück Fl.Nr. 431 an der Nordenstraße wird bislang gewerblich genutzt. Im Rahmen der Recherchen über die einzelnen Nutzungen haben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten ergeben.

Stadtbergen, den 12. Jan. 1995


Dr. Fink
1. Bürgermeister


Hubert Schulz
Dipl.-Ing. Arch. BDA


Erwin Huttner
Dipl.-Ing. Arch. BDA