



Abdruck

MARKT STADTBERGEN

BEBAUUNGSPLAN

L 61

WESTLICH VOM SCHLOSS

BEGRÜNDUNG

STADTBERGEN, DEN

geändert

06.06.02

28.11.02

Planung



Stadtbergen, den 02.07.2006

ATELIER 2000 Bauplanungs-GmbH

Wankelstraße 1 b, 86391 Stadtbergen

Telefon 0821 / 444 10 26

Telefax 0821 / 444 10 21

eMail: ATELIER-2000@t-online.de

Uli Knecht, Dipl. Ing. BDB.....:

1. Veranlassung

Das betroffene Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches liegt im zentralen und historischen Ortskern von Leitershofen. Südwestlich angrenzend befindet sich das gemeindliche Friedhofsgelände für den Ortsteil Leitershofen.

Nachdem in den vergangenen Monaten für dieses Bauquartier eine Tendenz zu höherer Verdichtung bei optimaler Ausnutzung der Möglichkeiten im Rahmen des § 34 BauGB erkennbar war, will der Markt Stadtbergen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherstellung einer Friedhofsvorbehaltsfläche und einer in diesem Bauquartier ausgewogene und lockere Bebauung regeln.

Durch die Hanglage und die topographischen Besonderheiten sowie die spezielle im wesentlichen privatrechtlich geregelte Erschließung sind entsprechende Festsetzungen zu treffen.

2. Verfahren zur Aufstellung

2.1 Beschluß des Gemeinderates

Der Marktgemeinderat von Stadtbergen hat mit Datum vom 06.06.02 beschlossen, den genannten Erfordernissen zu entsprechen, und für das Gebiet "Westlich vom Schloss" einen Bebauungsplan aufzustellen.

2.2 Befürwortung der Planung durch den Gemeinderat

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im M 1:1.000 der Firma Atelier 2000 Bauplanungs GmbH vom 01.06.2006, der Satzungstext in der Fassung vom 24.07.2003 sowie die Begründung in der Fassung vom 28.11.2002 wurden vom Marktgemeinderat befürwortet und gleichzeitig beschlossen, den Trägern öffentlicher Belange nach § 4, Abs. 1 BauGB vorzulegen, sowie die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1 BauGB in Form eines Darlegungstermines durchzuführen.

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 bzw. Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof ausgewiesen.

4. Erläuterung der vorliegenden Planung

Das betroffene Gebiet liegt im zentralen und historischen Ortskern von Leitershofen. Es wird im Westen und Norden begrenzt durch die bestehende Bebauung, im Süden

durch den gemeindlichen Friedhof und das im Zuge dieses Bebauungsplanes ergänzend ausgewiesene Friedhofsvorbehaltsgelände sowie die kleinteiligen und historischen Baustrukturen. Im Osten grenzt zum einen im nördlichen Teil auf eine Bautiefe eine lockere Bebauung und im südlichen Teil die dem Denkmalschutz unterliegende Schlossanlage an.

Um einen harmonischen und abgestuften Übergang vom Grünzug des gemeindlichen Friedhofs auf die künftige Bebauung zu gewährleisten, wurde eine lockere Einzelhausbebauung mit begrenzten Grund- und Geschossflächen in Quadratmetern festgesetzt.

5. Erschließung und Verkehr

- 5.1** Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt ausschließlich über die Schloss- und Bergstrasse sowie in Folge im wesentlichen über private Erschließungsstrassen. Der Nachweis der dinglichen Sicherung von Geh- und Fahrtrechten sowie Leitungsverlegungsrechten für die an den privaten Stichstraßen erschlossenen Grundstückseigentümer bzw. der Erwerb von Miteigentumsanteilen an den privaten Verkehrsflächen ist Voraussetzung für die Erteilung der jeweiligen Einzelbaugenehmigungen.
- 5.2** Das Baugebiet ist im Kanalisationsprojekt enthalten und wird im Mischsystem entwässert. Der Anschluß an die bestehende Kanalisation in der Bergstrasse und Schlossstrasse ist vorhanden und für die derzeit nicht bebauten Parzellen grundsätzlich möglich.
- 5.3** Das Trinkwasser wird von den Stadtwerken Augsburg bezogen. Die Trinkwasserversorgung selbst (Verteilung) erfolgt durch den Markt Stadtbergen. Der Anschluß an das bestehende Wasserversorgungsnetz ist gesichert und möglich. Eine Entnahme von 30 l/sec. wird gewährleistet.
- 5.4** Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Laut Satzung ist Verkabelung festgesetzt. Dies betrifft insbesondere auch die Telefonleitungen, welche unterirdisch zu führen sind. Die durch die unterirdische 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 die Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche zu vermeiden, so in die Grundstücke montiert, daß die Schrankvorderseiten mit den Straßenbegrenzungslinien (z. B. Vorderseite Zaunsockel) übereinstimmen.
- 5.5** Eine Versorgung mit Erdgas durch die Stadtwerke Augsburg Energie GmbH ist möglich. In der Schlossstrasse sowie in der Bergstraße sind ausreichend dimensionierte Erdgasleitungen zur Versorgung des Baugebietes vorhanden. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: Herrn Piesendel, Tel 324-8131.

6. Grünordnung

6.1 Beschreibung des Planbereichs, Naturraum

Der Planbereich liegt im Bereich des landschaftlich reizvollen und stark durchgrüntem Westabhanges des Wertachtals.

6.2 Pflanzgebot

Mit dem Pflanzgebot soll die allgemeine Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt werden. Diese Durchgrünung schafft die ökologische Verknüpfung zwischen den bestehenden Baumbeständen im Norden und den bestehenden Baumbeständen im angrenzenden gemeindlichem Friedhof.

6.3 Grund und Hangwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungsergebnisse vorhanden. Es wird jedoch auf den hohen Grundwasserstand hingewiesen.

Durch die Anlage von Schürfgruben oder Bohrungen sollte die genaue Lage des Grundwasserspiegels ermittelt werden. Dies gilt insbesondere für die zukünftigen Planungen zur Friedhofserweiterung.

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangschichtwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.

7. Erschließungskosten

Aufgrund der ausgebauten Erschließungsstraßen und nur geringer Ergänzungsmaßnahmen im Bereich der Einfahrt zu dem neuen Baugebiet fallen nur geringe Erschließungskosten an. Veränderungen an den vorhandenen Erschließungsstraßen sind im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht geplant.

8. Baulandflächen

| | | |
|-----|--|-----------|
| 8.1 | Größe des Geltungsbereiches = 0,6965 ha | =100,00 % |
| 8.2 | Öffentliche Verkehrsflächen = 0,1347 ha | = 19,33 % |
| 8.3 | Private Verkehrsflächen = 0,0258 ha | = 3,71 % |
| 8.4 | Nettobauland = 0,5360 ha | = 76,96 % |

8.5 Einwohner

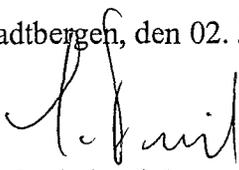
Je Haushalt sind 2.5 Einwohner zu erwarten.
Mit einer Zunahme der Gemeindebevölkerung
um ca. 20 Einwohner ist zu rechnen.

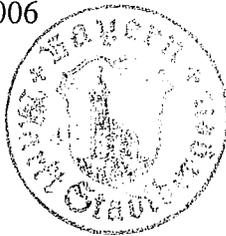
9. Gemeinschaftseinrichtungen - Infrastruktur

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

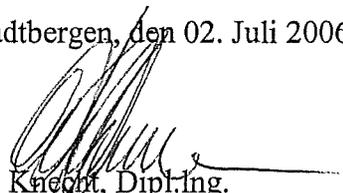
Aufgestellt:

Stadtbergen, den 02. Juli 2006


Dr. Ludwig Fink
1. Bürgermeister



Stadtbergen, den 02. Juli 2006


Uli Knecht, Dipl.Ing.
Planfertiger