

Alois Strohmayer
Architekt B D A
Am Graben 15
8901 Stadtbergen

Abdruck

Stadtbergen, 18.4.1979
Ma/Be
geändert, 19.6.1980
geändert, 08.07.1981
geändert, 09.12.1981
geändert, 16.10.1984

Begründung zum Bebauungsplan Nr. S 18
für das Gebiet: Alemannenweg
der Gemeinde Stadtbergen, Landkr. Augsburg

1. ENTWICKLUNG UND VERANLASSUNG

Der Gemeinderat von Stadtbergen hat am 11.2.1980 beschlossen, für obengenanntes Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im M 1:1000 (des Architekten BDA, Alois Strohmayer, Am Graben 15, 8901 Stadtbergen) vom 18.4.1979 (in der Fassung vom 12.3.1981) und dem Satzungstext, wurde vom Gemeinderat befürwortet und gleichzeitig beschlossen, diesen Bebauungsplanentwurf nach erfolgter Bürgerbeteiligung den Trägern öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG vorzulegen.

- 1.1 Vorliegender Plan war erforderlich, um für die bestehende Bebauung im Bereich des Panoramaweges, Schloßstraße, westlicher Teil Kappbergstraße und Sieglindenstraße (jetzt Alemannenweg) eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung zu gewährleisten.
- Da die Kanaltrasse, bedingt durch die Hanglage, sonst nur durch Grunddiestbarkeit und Verlegung in private Grundstücke zu verwirklichen gewesen wäre.

- 1.2 Mit vorliegendem Plan wird der einsehbare Hang - Am Kappberg - nach Süden erweitert und abgerundet.
- 1.3 Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist dieser Teil nur teilweise enthalten (siehe Übersichtsplan M 1:5000, Auszug aus dem Flächennutzungsplan). Da es sich jedoch nur um eine geringfügige - besonders hervorgerufen durch eine erforderliche Erschließungsmaßnahme - Erweiterung handelt, kann man die Anwendung des § 8 Abs. 2 BBauG bejahen. (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.)
- 1.4 Die Gemeinde Stadtbergen (am 30.6.1978 - 10.801 Einwohner) gehört zur verstärkerten Zone des Landkreises.

2. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN

Das Baugebiet wird von folgenden äußeren Faktoren bestimmt:

- Die bestehende anschließende Bebauung
- Die Ortsrandlage
- Die Hanglage

Diese Bindungen bestimmten die Art und das Maß der Nutzung. Da es eine geringfügige Erweiterung des Baugebietes ist und durch die Hanglage war die Straßenführung größtenteils vorgegeben.

Mit den Festsetzungen der Grund- und Geschößflächenzahlen und der Mindestgröße der Baugrundstücke soll eine lockere, landschaftsbezogene Ortsrandbebauung erreicht werden. Desweiteren soll durch die Festsetzung der Ortsrandeingrünung die Bebauung in die Landschaft integriert und der Einsicht entzogen werden.

3. ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR

Das Gebiet liegt am südöstlichen Gemeindebereich - zwischen Stadtbergen und dem GT Leitershofen.

3.1 Die Hapterschließung erfolgt von der Kreisstraße A 11 aus über die Kappbergstraße. Die innere Erschließung erfolgt über den Alemannenweg.

3.2 Das Baugebiet ist im Kanalisationsprojekt enthalten. Der Anschluß an das bestehende Kanalnetz der Gemeinde ist gesichert und inzwischen bereits erfolgt.

Sollte Hangdruckwasser in diesem Baugebiet angetroffen bzw. abgeleitet werden müssen, muß dies getrennt von der zentralen Kanalisation erfolgen.

3.3 Das Brauchwasser wird von den Stadtwerken Augsburg bezogen. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Stadtbergen. Der Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz ist gesichert und möglich. Eine Entnahme von 30 l/s wird gewährleistet.

3.4 Die Versorgung mit elektr. Energie erfolgt durch die LEW. Lt. Satzung ist Verkabelung festgesetzt, ebenso müssen die Telefonleitungen verkabelt werden.

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

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß im Baugebiet Kabelverteilerschränke ((1,0 m x 0,35 m x 1,20 m) erforderlich werden. Die genauen Standorte können jedoch erst bei der Netzplanung festgelegt werden. Diese Verteilerschränke werden so in die Baugrundstücke montiert, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.

4. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

4.1 Für die Erschließung sind folgende Anlagen und Maßnahmen notwendig. Diese Anlagen werden voraussichtlich folgende Kosten verursachen:

Erschließungskosten Teil I

a) ca. 1700 m ² Grunderwerb	à DM 40,--	= DM 58.000,--
b) ca. 235 lfdm Straße mit 6,0 m	à DM 320,--	= DM 75.200,--
c) ca. 105 lfdm Straße mit 5,0 m	à DM 270,--	= DM 28.350,--
d) ca. 290 lfdm Gehweg mit 1,5 m	à DM 100,--	= DM 29.000,--
e) ca. 65 lfdm Straße mit 4,0 m	à DM 270,--	= DM 17.550,--
f) ca. 240 lfdm Wasserleitung	à DM 300,--	= DM 72.000,--
g) ca. 7 Brennstellen	à DM 4000,--	= <u>DM 28.000,--</u>
		DM 318.100,--
h) ca. 240 lfdm Kanal	à DM 850,--	= <u>DM 204.000,--</u>
		DM 522.100,--
		=====
Voraussichtliche Erschließungskosten		DM 522.100,--

Dies ergibt ca. 27,87 DM/m² Nettobauwand einschl. Kanal
ca. 16,98 DM/m² Nettobauwand ohne Kanal

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

4.2 Vorgesehene Finanzierung

Durch die Anliegerkosten und dem Gemeindeanteil aus dem laufenden Haushalt.

5. BAULANDFLÄCHEN

5.1	Größe des Geltungsbereiches	21.420 m ²	100 %
5.2	Verkehrsflächen	2.686 m ²	12,54 %
5.3	Nettobauland	18,734 m ²	87,46 %

6. EINWOHNER

Haushaltsgröße 3,1

6.1 Bestehende Wohnbebauung

1 Gebäude II-gesch.	= 2 WE	=	6,2 Einwohner
2 Gebäude I-gesch.	= 2 WE	=	6,2 Einwohner
	= 4 WE	=	13 Einwohner
=====			

6.2 Zu erwartende Einwohner

14 Gebäude I-gesch.	= 14 WE	=	43,4 Einwohner
	14 WE	=	44 Einwohner
=====			

7. WOHNUNGEN/EINWOHNER JE HEKTAR

7.1	Bruttowohngebiet:	2,142 ha		
	Dichte 18 WE/2,142	= 8,40 WE/ha	=	26,04 EW/ha
7.2	Nettowohngebiet:	1,873 ha		
	Dichte: 18 WE/1,873	= 9,61 WE/ha	=	29,79 EW/ha

8. GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

- 8.1 Die der Versorgung dienenden Geschäfte liegen in ca. 1100 m Entfernung im Hauptort Stadtbergen. Desweiteren ist in ca. 2,2 km Entfernung ein Supermarkt (Einkaufszentrum).
- 8.2 Die Infrastruktureinrichtungen - Schule, Kindergarten, Ärzte, Apotheken, Schwimmbad sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe - i. M. ca. 1,5 km.
- 8.3 Unmittelbar am Rand des Baugebietes ist eine Haltestelle der öffentlichen Nahverkehrslinie der VG Augsburg.

9. IMMISSIONSSITUATION - IMMISSIONSSCHUTZMASSNAHMEN

- 9.1 Das Gebiet liegt weit abseits von überörtlichen Verkehrswegen, in ruhiger Lage. Umwelteinflüsse wie Gas- und Staub- oder Geruchsemissionen wirken ebenfalls nicht ein (durch Gewerbegebiet usw.).
- 9.2 Vorsorglich wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, daß durch die Bewirtschaftung der im Süden und Osten angrenzenden Landwirtschaftsflächen zeitweise Geruchsbelästigungen auftreten können.
- 9.3 Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

10. EINGRÜNUNGSMASSNAHMEN

Da das Baugebiet von Süden her weit einsehbar und als Ortsrand anzusehen ist, wurde eine Eingrünungsmaßnahme festgesetzt. Zugleich soll durch diese Festsetzung die Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet werden.

11. VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

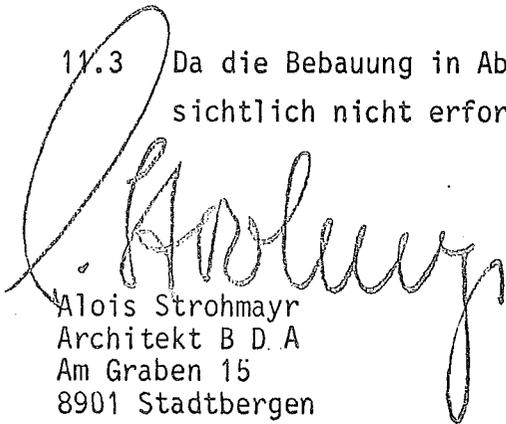
11.1 Aus städtebaulichen Gründen und im Interesse der dringenden Kanalbaumaßnahmen wurde der Bebauungsplan als sinnvolle Einheit im Ganzen aufgestellt.

Die Unterteilung Teil I und Teil II war jedoch erforderlich, um die Verwirklichung im westlichen Teil (Teil I) zu ermöglichen.

Teil II kann erst nach Abschluß und Klärung der Standortfrage des Golfplatzes erfolgen. Wie im Plan dargestellt, werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teile des Golfplatzes erfaßt. Erst nach erfolgter Verlegung kann für diesen Teil die Genehmigung beantragt werden und für die Bebauung freigegeben werden. Ebenfalls liegt im Bereich des Bebauungsplanes Teil II das noch zu verlegende Sportnebenfeld.

11.2 Teil I wird umgehend nach der Rechtskraft des Planes zur Bebauung freigegeben.

11.3 Da die Bebauung in Abschnitten erfolgt, ist eine Umlegung voraussichtlich nicht erforderlich.


Alois Strohmayer
Architekt B.D.A.
Am Graben 15
8901 Stadtbergen

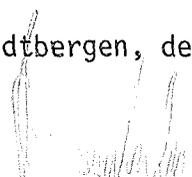


Stadtbergen, den 17. Dez. 1984

.....
1. Bürgermeister

Geändert und ergänzt gemäß Bescheid des Landratsamtes Augsburg, vom 23.1.1984
Nr. 301-610-18/202.



Stadtbergen, den 17. Dez. 1984

.....
1. Bürgermeister