

nusser
KAPELLENSTR. 11

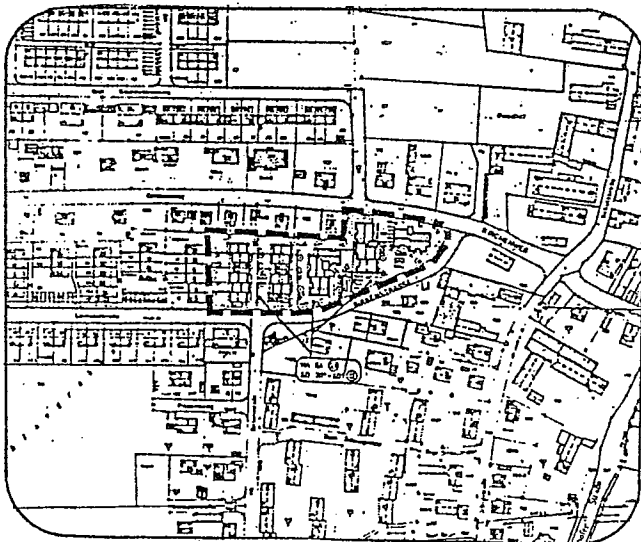
architektur büro
8901 STADTBERGEN/DEURINGEN TEL. 0821/433444

be gründung

zum Bebauungsplan Nr. S 29

nördlich der birkenstrasse

der Marktgemeinde Stadtbergen, Landkreis Augsburg



Stadtbergen, den 14. 9. 1983

geändert: 4. 10. 1983

geändert: 20. 12. 1983

geändert: 26. 6. 1984

geändert: 16. 10. 1984

geändert: 9. 12. 1986

geändert: 31. 3. 1987

n u s s e r
architektur
büro

8901STADTBERGEN / 3

KAPELLENSTR. 11
TEL. 0821/433444

1. Entwicklung und Veranlassung

Der Gemeinderat Stadtbergen hat in seiner Sitzung am 26.7.83 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im M 1:1000 (des Architekten BDB J. Nußer, Kapellenstraße 11, 8901 Stadtbergen-Deuringen) vom 4.10.1983 (in der Fassung vom 31.03.1987) und dem Textteil, sowie diese Begründung wurden vom Marktrat nach zweimaliger öffentlicher Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange als Satzung beschlossen. Eine vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde in Form eines Darlegungstermines durchgeführt.

- 1.1 Die zu überplanenden Flächen weisen eine Größe von 0,653 ha auf und liegen sehr zentral im sog. "Innenbereich" der Marktgemeinde Stadtbergen. Dieses Gebiet wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Birkenstraße" überplant. Die Genehmigung für vorgenannten Bebauungsplan wurde von der Regierung von Schwaben mit Bescheid vom 6.7.1972 Nr. IV/3-XX 642/72 erteilt. Dieser Bebauungsplan stellte die geordnete städtebauliche Entwicklung des westlichen Ortsrandes sicher. Die Bebauung im westlichen Teilbereich ist verwirklicht. Alle Erschließungsanlagen sind erstellt.

Auf Grund einer Normenkontrollklage hat der Verwaltungsgerichtshof den Bebauungsplan Nr. 7 "Birkenstraße" mit Urteil vom 12. Jan. 1983 für nichtig erklärt.

Nicht bebaut bis zu diesem Zeitpunkt war der östliche Teilbereich. Durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes soll nun auch dieser östliche Bereich neu geregelt werden. Eine Bebauung dieses Innerortsbereiches ist aus Gründen der Ortsbildgestaltung wünschenswert und schafft notwendigen Wohnraum in zentrumsnaher Lage.

Das plangegegenständliche Gebiet ist im wesentlichen von ein- und zweigeschoßigen Einzel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern umgeben. Das Satteldach ist hier mit das prägende gestalterische Moment.

- 1.2 Die Marktgemeinde Stadtbergen ist der engeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes Augsburg zugeordnet (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP VO vom 10.3.1976).
- 1.3 Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 30.9.1973 Nr. 420-XX 1497/72 genehmigte Flächennutzungsplan ist wirksam. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2. Städtebauliche Zielvorstellungen

Das Baugebiet wird durch folgende Kriterien beeinflusst,

- den Innerortsbereich
- die zentrumsnahe Lage
- die vorhandene, umgebende Bebauung
- die vorhandene, verkehrliche Erschließung.

Durch diese Vorgaben wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung mitbestimmt.

Mit der zweigeschoßigen Bebauung und den festgesetzten Satteldächern wird die umgebende Bebauung und das hier im südwestlichen Teil von Stadtbergen charakteristische Ortsbild berücksichtigt.

Von Westen her wird mit dem Dreispänner und den Doppelhäusern die Reihenhausbebauung bei annähernd gleicher Dichte etwas aufgelockert.

Andererseits wird im östlichen Planbereich die Möglichkeit geschaffen, Hausgruppen zu errichten, um der wertvollen zentrumsnahen Lage Rechnung zu tragen.

Die Baugrenze wurde so festgesetzt, daß die Möglichkeit besteht, versetzte und gegliederte Baukörper bzw. Bauformen zu verwirklichen. Die im nördlichen Planbereich mit 4,50 m festgelegte Baugrenze wird als ausgewogen betrachtet. Sie berücksichtigt die im Norden relativ nah angrenzende Bebauung, schränkt aber andererseits die Bebaubarkeit im Süden nicht ungerechtfertigt ein.

3. Erschließung und Verkehr

- 3.1 Die Haupteerschließung erfolgt über den bereits ausgebauten Kirchenweg und die ebenfalls ausgebaute Birkenstraße. Der Kirchenweg mündet in die Kreisstraße A 11, wobei problemlos der Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet ist.

- 3.2 Das Baugebiet ist im Kanalisationsprojekt enthalten und liegt entwässerungstechnisch im Mischgebiet. Der Anschluß an die bestehende Kanalisation ist möglich.
- 3.3 Das Brauchwasser wird von den Stadtwerken Augsburg bezogen. Die Wasserversorgung selbst erfolgt über das marktgemeindeeigene Rohrnetz. Der Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz ist gesichert und möglich. Eine Entnahme von 30 l/s wird gewährleistet.
- 3.4 Grundwasser
Für das Baugebiet liegen keine speziellen Grundwassermessungen vor. Möglicherweise auftretendes Hangwasser bzw. Grundwasser bzw. Wasseranfall aus Dränleitungen darf in keinem Fall den Mischwasserkanälen zugeführt werden.
- 3.5 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.

Um bei Bau- oder Reparaturarbeiten nicht die gesamten Stromkreise abschalten zu müssen, ist der Einbau von Kabelverteilerschränken (Abmessungen: Länge 1,0 m, Breite 0,35 m und Höhe mit Sockel 1,20 m) innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Die genauen Standorte werden erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche unterbleibt, werden die Verteilerschränke unter Berücksichtigung

der Sichtdreiecke so in den betroffenen Baugrundstücken aufgestellt, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.

4. Immissionssituation

4.1 Von der ca 200 m entfernten Kreisstraße A 11 sind keine Immissionen zu erwarten. Der Bereich zwischen der Kreisstraße A 11 und dem Plangebiet ist bebaut.

4.2 Unmittelbar östlich des Plangebietes ist ein seit Jahrzehnten bestehender Zimmerei- und Schreinereibetrieb beheimatet. Im weiteren südöstlichen Bereich wird noch auf einen Fliesenlegerbetrieb mit Auslieferungslager hingewiesen.

Es ist deshalb nicht auszuschließen, daß zeitweise Geräuschimmissionen auftreten können, die über den zulässigen Werten der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet liegen.

Die baulichen Vorkehrungen an den Wohngebäuden für passive Schallschutzmaßnahmen sollten vorgesehen werden.

4.3 Auf Grundlage der Untersuchung zur Schallimmission in der Nachbarschaft von in die Tiefgarage ein- und ausfahrender Fahrzeuge wird festgestellt:

In der Tiefgarage sind 40 Stellplätze vorgesehen. Für je 3 Fahrzeuge wird mit einer Fahrzeugbewegung je Nacht gerechnet. Die Mittelungspegel betragen am Haus Birkenstraße 1 und am Haus Birkenstraße 3, 48, 7 dB (A) bzw. 42,8 dB (A). Für die weitere Wertung wird für das Haus Birkenstraße 1 Mischgebiet und für das Haus Birkenstraße 3 allgemeines Wohngebiet zugrunde gelegt.

Mit diesen Annahmen würden die Immissionswerte an beiden Häusern unerheblich überschritten werden. Es wurde allerdings von den ungünstigsten Fahrzuständen ausgegangen. Bei rücksichtsvoller Fahrweise werden die Immissionsrichtwerte sicher eingehalten. Die Spitzenpegel können bei rücksichtsloser Fahrweise am Haus Birkenstraße 1 ca 72 dB (A) und am Haus Birkenstraße 3 etwa 66 dB (A) betragen, bei rücksichtsvoller Fahrweise ca 10 dB (A) weniger. Bei rücksichtsvoller Fahrweise ist also auch mit keiner Überschreitung der zulässigen Spitzenpegel zu rechnen. Gleichhohe Spitzenpegel sind ohnehin auch von den auf der Straße vorbeifahrenden Fahrzeugen zu erwarten. Da jedoch solche Spitzenpegel während der Hauptruhezeiten erfahrungsgemäß nur gelegentlich auftreten, wird die Überschreitung des zulässigen Maßes um bis zu 10 dB (A) für zulässig erachtet.

Für den Bereich der TG-Zu- und Ausfahrt werden folgende geräuschkindernde Maßnahmen empfohlen:

- a) Verlegung des Schlüsselschalters auf die Stellplatzebene.
- b) Einhausung des Zufahrtsbereiches der Tiefgarage.
- c) Auskleiden der Tiefgaragenzufahrt mit schallabsorbierenden Materialien.
- d) Einbau eines geräuscharmen Garagentores. Dieses ist an das untere Ende der Rampe zu legen.

Diese bauliche Ausführung der TG-Zu- und Ausfahrten hat sich in der Praxis bewährt. Weiter wurde versucht, die Lage in einem Bereich festzusetzen, welche durch bestehende Betriebe eine gewisse Vorbelastung aufweist (Fliesenbetrieb, Zimmerei).

4.4 Neben den Lärmeinwirkungen sind auch die Emissionen luftfremder Stoffe aus dem Zimmerei- und Schreinereibetrieb zu berücksichtigen.

5. Eingrünungsmaßnahmen

Die in der Planzeichnung festgelegten Anpflanzungen haben sich bei Wohnanlagen dieser Größenordnung bewährt, da dies eine noch bessere Einfügung in die nähere Umgebung von Einfamilienhäusern gewährleistet.

5.1 Für die festgelegten Anpflanzungen sollen möglichst nur Gehölze aus nachfolgender Liste verwendet werden:

Quercus robur - Stieleiche
Fagus sylvatica - Rotbuche
Carpinus betulus - Hainbuche
Tilia cordata - Winterlinde
Fraxinus excelsior - gemeine Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Acer campestre - Feldahorn
Corylus avellana - Hasel
Cornus sanguinea - gemeiner Hartr.
Crataegus monogyna - Weißdorn
Crataegus oxyacantha - Weißdorn
Prunus spinosa - Schlehe
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Ligustrum vulgare - Liguster
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Evonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Viburnum Lantana - Wolliger Schneeball

6. Erschließungskosten

6.1 Alle notwendigen Erschließungsanlagen sind bereits fertiggestellt.

7. Baulandflächen

7.1 Größe des Geltungsbereiches
= 0,653 ha 100 %

7.2 öffentliche Verkehrsflächen
= 0,0 ha 0 %

7.3 Spielplatz als private Anlagen
= 0,013 ha 1,83 %

7.4 Nettobauland
= 0,640 ha 98,17 %

Die Nettobaulandfläche kann nicht als vergleichbarer Wert herangezogen werden, da auf Grund der besonderen Situation alle verkehrlichen Erschließungsanlagen seit Jahren fertiggestellt sind und außerhalb des Geltungsbereiches liegen.

8. Einwohner

Haushaltsgröße 3,1

Zu erwartende Einwohner

9 Gebäude II-gesch. 15 WE

3 Gebäudekompl.	II-gesch.	30 WE
mit III-Vollgeschoß im Dach		_____
Gesamt		ca 45 WE

Mit einer Zunahme der Gemeindebevölkerung um 140 Einwohner ist zu rechnen.

9. Verwirklichung der Planung

9.1 Da sich das Grundstück im Eigentum eines Bauträgers befindet, ist damit zu rechnen, daß nach Rechtsverbindlichkeit des Planes mit der Bebauung begonnen wird.

Aufgestellt:

Stadtbergen, den 14.09.1983
geändert: 04.10.1983
geändert: 20.12.1983
geändert: 26.06.1984
geändert: 16.10.1984
geändert: 09.12.1986
geändert: 31.03.1987

Der Architekt:

