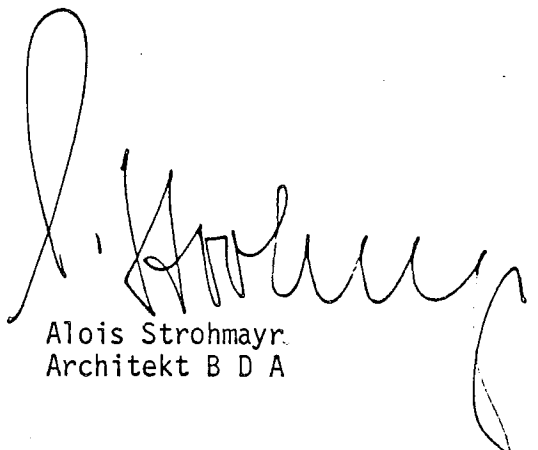


B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. S 32  
für das Gebiet: Zwischen Holderstraße,  
Mittlere Feldstraße und  
Rosenweg  
der Gemeinde Stadtbergen, Landkr. Augsburg

Stadtbergen, den 23. August 1984  
Ma/hö

geändert, den 30. Oktober 1984  
geändert, den 16. April 1985  
geändert, den 30. Juli 1985



Alois Strohmayer  
Architekt B D A

## 1. ENTWICKLUNG UND VERANLASSUNG

Der Gemeinderat von Stadtbergen hat in seiner Sitzung am 26. Juni 1984 beschlossen, für das vorgenannte Gebiet einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz aufzustellen.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im M 1:1000 des Architekten BDA, Alois Strohmayer, Am Graben 15, 8901 Stadtbergen, vom 23. August 1984, den textlichen Festsetzungen, sowie dieser Begründung wurde vom Gemeinderat gebilligt und gleichzeitig beschlossen, die Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG am Verfahren zu beteiligen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wird in Form eines Darlegungstermines durchgeführt.

- 1.1 Mit vorliegendem Plan soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Teilbereich eingeleitet werden.

Stadtbergen gehört zu den Nahbereichsgemeinden des Oberzentrums der Stadt Augsburg. Dem wirtschaftlichen Typ nach ist Stadtbergen eine Wohngemeinde. Die Nachfrage nach Bauland und Wohnungen machte die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Das Baugebiet liegt zentral, unmittelbar am Ortskern. Die Erschließung ist gesichert, bzw. größtenteils bestehend. Ebenso liegt das Gebiet in günstiger Entfernung zu den Infrastruktureinrichtungen.

- 1.2 Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wurde von der Regierung von Schwaben am 30. September 1973 unter Nr. 420-xx 1496/72 genehmigt.

## 2. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN

Das Baugebiet wird durch folgende Kriterien beeinflusst:

- die teilweise Ortsrandlage
- die bestehende, anschließende Bebauung
- die landschaftliche Lage

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

### 2.1 Bauweise/Gestaltung

Westlich der "Mittleren Feldstraße" sind Wohnanlagen in gegliederten, kleineren Wohnblocks bei einer Bauweise von II + D mit Satteldach vorgesehen.

Um hier die bestehende Bebauung besonders zu berücksichtigen, wurden die Hausbreiten auf max. 12,0 m festgesetzt und die max. Gebäudelängen ebenfalls vorgeschrieben. Dadurch soll eine zu wuchtige Bebauung unterbunden werden.

Im restlichen westlichen Bereich sollen Einzel- und Doppelhäuser sowie kleinere Hausgruppen entstehen.

Die ausgewiesene und festgesetzte Bauweise mit Satteldach soll dem bestehenden Ortsbild und somit der vorherrschenden Hauslandschaft Rechnung tragen.

Im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes wurde festgesetzt, daß sowohl die Versorgung mit Elektrizität wie auch die Telefonversorgung durch Erdkabel erfolgen muß. Es wird angestrebt, daß auch die Versorgung des Gebietes für den Empfang von Fernseh- und Rundfunkprogrammen über Kabel erfolgt. Damit sollen die Dachantennen entfallen. Nach Auskunft der Oberpostdirektion München (Stellungnahme vom 8.1.85) ist die Versorgung durch eine Kabelfernseh-Anlage ab 1988 möglich.

## 2.2 Erschließung

Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt von folgenden, bestehenden Straßen aus im Osten; "Mittlere Feldstraße"  
im Westen; "Holderstraße".

Der im Süden bestehende Anliegerweg "Rosenweg" wird nur im östlichen Bereich breiter ausgebaut. Die innere Erschließung erfolgt durch eine Verkehrsberuhigte Zone die sich durch das Baugebiet schlängelt. Um hier keine Straßenschlucht zu erhalten, wurden Flächen ohne Einfriedungen festgesetzt.

## 3. ERSCHLIESSUNG, VERKEHR , VERSORGUNG

- 3.1 Das Gebiet liegt nordwestlich des Ortszentrums. Die Haupterschließung erfolgt von den bestehenden Straßen - Holderstraße und Mittlere Feldstraße - aus, durch verkehrsberuhigte Wohnwege.
- 3.2 Das Brauchwasser wird von den Stadtwerken Augsburg bezogen. Die Wasserversorgung erfolgt durch das Rohrleitungsnetz der Gemeinde Stadtbergen. Der Anschluß an das bestehende Versorgungsnetz ist gesichert und möglich. Eine Entnahme von 30 l/s wird gewährleistet.
- 3.3 Das Baugebiet ist im Kanalisationsprojekt enthalten. Der Anschluß an den bestehenden Mischwasserkanal in der Holderstraße ist jederzeit möglich. Die Kanaldimension ist in ausreichender Größe vorhanden. Nach Auskunft des Ing.-Büro Pascheck, das zur Zeit das Kanalprojekt von Stadtbergen überarbeitet, ist die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung gesichert und möglich.

Sollte es zu Grund- bzw. Druckwasseraustritten kommen, oder bei den anstehenden Baumaßnahmen wasserführende Schichten angeschnitten werden, dann ist anfallendes Wasser in Kanälen oder Dränrohrleitungen abzuleiten. In keinem Fall darf Grundwasser in Abwasser- oder Mischwasserkanäle eingeleitet werden.

- 3.4 Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Da der Bebauungsplan keine oberirdischen Leitungen zuläßt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.  
Um bei Bau- und 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 neuen 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. BAUFLÄCHEN

4.1	Größe des Geltungsbereiches	= 1,892 ha	=	100 %
4.2	Wohnbauflächen	= 1.577 ha	=	83,35 %
4.3	Verkehrsflächen (einschl. Stellplätze)			
	a) öffentliche Verkehrsflächen	= 1.188 m <sup>2</sup>		
	b) Verkehrsberuhigt	= 1.812 m <sup>2</sup>		
		= 3.000 m <sup>2</sup>	=	15,86 %
4.4	öffentliche Grünflächen	= 146 m <sup>2</sup> = 0,015 ha	=	0,79 %

5. BEWOHNER

Haushaltsgröße 2,42 Einwohner

5.1 Bestehende Einwohner

1 Doppelhaus	= 2 WE = 4,84 Einwohner
1 Haus II	= 2 WE = 4,84 Einwohner
	<u>4 WE = 9,68</u>
	= 10 Einwohner
	=====

5.2 Zu erwartende Einwohner

2 Häuser I-gesch.	2 WE
6 Reihenhäuser II-gesch.	6 WE
14 Doppelhäuser II-gesch.	14 WE
6 Häuser III-gesch.	<u>42 WE</u>
	64 WE = 154,88
	= 155 Einwohner
	=====

6. WOHNUNGEN BZW. EINWOHNER JE HEKTAR

Bruttowohngebiet: 1,892 ha  
Dichte: 68 WE/1,892 = 35,94 WE/ha = 87 EW/ha  
=====

Nettowohngebiet: 1,577 ha  
Dichte: 68 WE/1,577 = 43,12 WE/ha = 104 EW/ha  
=====

## 7. ERSCHLIESSUNG

7.1 Für die Erschließung sind folgende Anlagen und Maßnahmen erforderlich. Voraussichtlich ist mit folgenden Erschließungskosten zu rechnen:

a) ca. 108 lfdm Straße mit 6,5 m	á DM 600,-- = DM 64.800,--
b) ca. 80 lfdm Straße mit 4,0 m	á DM 400,-- = DM 32.000,--
c) ca. 210 lfdm Straße mit 5,5 m	á DM 500,-- = DM 105.000,--
d) ca. 95 lfdm Gehweg mit 1,5 m	á DM 140,-- = DM 13.300,--
e) ca. 30 lfdm Gehweg/Radweg mit 3,0 m	á DM 280,-- = DM 8.400,--
f) ca. 130 lfdm Baumallee/Parkbucht	á DM 100,-- = DM 13.000,--
g) ca. 220 lfdm Wasserleitung	á DM 350,-- = DM 77.000,--
h) ca. 11 Brennstellen	á DM 4000,-- = DM 44.000,--
i) ca. 146 m <sup>2</sup> öffentl. Grünfl. mit Bepflanzung	á DM 25,-- = <u>DM 3.650,--</u>
Erschließungskosten ohne Kanal DM 357.500,--	
j) ca. 250 lfdm Kanal	á DM 550,-- = <u>DM 137.500,--</u>
Erschließungskosten einschl. Kanal <u>DM 495.000,--</u> =====	

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

7.3 Vorgesehene Finanzierung der Erschließungsmaßnahme:

Es ist beabsichtigt, die Erschließungskosten aus dem laufenden Haushalt einschl. der Anliegerkosten zu tragen, bzw.. über einen Erschließungsfinanzierungsvertrag abzudecken.

Voraussichtliche Erschließungskosten pro m<sup>2</sup> Nettobaufläche  
= DM 22,67 ohne Kanal  
= DM 31,39 mit Kanal

Hierbei ist der Grunderwerb für die öffentlichen Flächen nicht berücksichtigt und der Gemeindeanteil.

## 8. GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

8.1 Zur Versorgung des täglichen Bedarfs sind im Ort alle Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

8.2 Die Infrastruktureinrichtungen wie Grund- und Hauptschule, Kindergarten, Ärzte, Apotheken usw. sind ebenfalls im Ort vorhanden, in einem Umkreis von ca. 650 m.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

- a) Verkehrslärm  
Das Baugebiet liegt abseits jeglicher Hauptverkehrsstraßen. Mit Verkehrslärmbelastigungen, die über das zulässige Maß hinausgehen, ist nicht zu rechnen.
- b) Bebauung  
Das Baugebiet grenzt an bestehendes Wohnbaugebiet an.
- c) Beeinträchtigung durch Landwirtschaft  
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden und Westen Emissionen auftreten können, die im Wohngebiet zu zeitweiser Belästigung führen können. Ebenso muß mit zeitweiser Lärmbelastigung - (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6,00 Uhr morgens, bedingt durch tägliches Futterholen - gerechnet werden.
- d) Tiefgaragenzufahrten  
"Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage muß so gestaltet werden, daß an Wohnungen auf anderen Grundstücken die nach der Vornorm zu DIN 18 005 (siehe Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 19.5.1972 - MABl. S 295-) für allgemeine Wohngebiete maßgebenden Mittelungspegel nicht überschritten werden.

Um hier eine sichere Beurteilung der Lage zu treffen, hat der Markt Stadtbergen ein Schallschutzgutachten vom Büro Müller BBM, Planegg, erstellen lassen. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (im Bebauungsplan) ergeben sich folgende Beurteilungen:

Durch die Schallemissionen von den die geplanten Tiefgaragen befahrenden Fahrzeuge innerhalb der Grundstücksgrenze ist an den gegenüberliegenden Häusern nachts mit keinerlei Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) zu rechnen.

Die Spitzenpegel können aber 59 bis 69 dB(A) erreichen, also auch mehr als 20 dB(A) über dem Immissionsrichtwert liegen.

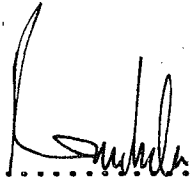
Das gleiche gilt für das Haus an der Nordostecke des Untersuchungsgebietes, dem die Garagen-Ein- und Ausfahrt des Hauses Mittlerer Feldweg 14 gegenüberliegt.

An den der Garagen- Ein- und Ausfahrt nächstgelegenen Fenstern der Häuser (A) und (B) Wohnblocks westl. Mittlere Feldstraße, können Spitzenschallpegel über 70 dB(A) auftreten. Dort sollten deshalb möglichst keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden. Sonst sollte dort wenigsten bei Schlaf- und Kinderzimmern für eine ausreichende Lüftungsmöglichkeit auch ohne Öffnen dieser Fenster Sorge getragen werden.

10. VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

Nach Plangenehmigung wird mit einer umgehenden Bebauung gerechnet, da das Baugrundstück bereits in Händen eines Bau-trägers ist.

Stadtbergen, den 19. Dez. 1985 .....

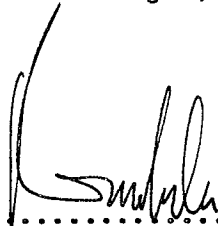


.....  
1. Bürgermeister



Geändert und ergänzt gemäß Bescheid des Landratsamtes vom 7.11.1985 Nr. 501-610-18/202.

Markt Stadtbergen, den 19. Dez. 1985 .....



.....  
1. Bürgermeister

