



**MARKT
STADTBERGEN**

BEBAUUNGSPLAN

S 50

**MITTLERE FELDSTRASSE SÜD UND
WESTLICH DER UNTEREN FELDSTRASSE**

BEGRÜNDUNG

STADTBERGEN, DEN

25.09.1997

geändert:

30.04.1998

29.04.1999

28.09.2000

01.02.2001

01.03.2001

PLANUNG

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 nordwestlich des Zentrums von Stadtbergen im Bereich der Mittleren Feldstraße Süd, westlich der Unteren Feldstraße sowie im Süden zwischen Zeidlerberg und Ringstraße.

Nachdem in letzter Zeit eine Tendenz zu immer höherer Verdichtung und optimaler Ausnutzung im Rahmen der Möglichkeiten des § 34 BauGB erkennbar war, will der Markt Stadtbergen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine in diesem Bauquartier ausgewogene und die bestehende Strukturen bewahrende künftige Bebauung regeln.

2. Verfahren zur Aufstellung

2.1 Beschluß des Gemeinderates

Der Marktgemeinderat von Stadtbergen hat mit Datum vom 26.10.1995 beschlossen, den genannten Erfordernissen zu entsprechen, und für das Gebiet "Mittlere Feldstraße Süd und westlich der Unteren Feldstraße" einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 29.04.1999 wurde der Geltungsbereich bis zur Ringstraße erweitert um auch in dem hier südlich anschließenden Bauquartier die vorhandene Kleinteiligkeit und die ausgewogenen Strukturen zu erhalten.

2.2 Befürwortung der Planung durch den Gemeinderat

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus Planzeichnung im M 1: 1.000 des Ing. Büro Knecht vom 25.09.1997, der Satzungstext sowie die Begründung in der vorgenannten Fassung, 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.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus Planzeichnung im M 1: 1.000 der Fa. Atelier 2000 Bauplanungs GmbH vom 28.09.2000 wurde auf der Grundlage der Beschlüsse des Marktgemeinderates vom 30.04.1998/29.04.1999 überarbeitet. In der Sitzung des Marktgemeinderat am 28.09.2000 wurde dieser geänderte Bebauungsplan befürwortet und gleichzeitig beschlossen, die öffentliche Auslegung nach § 3, Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach dieser Auslegung nochmals in Teilbereichen wesentlich geändert. Der Marktgemeinderat hat diesen geänderten Planentwurf in seiner Sitzung am 01.02.2001 / 01.03.2001 befürwortet und zugleich beschlossen eine erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 3 BauGB 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 bis auf die Fl.Nr. 445 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Fläche der Fl.Nr. 445 (wir derzeit genutzt als gemeindlicher Bauhof) ist als Gemeinbedarfsläche mit der Zweckbestimmung Bauhof ausgewiesen.

4. Erläuterung der vorliegenden Planung

Das betroffene Gebiet liegt nordwestlich des zentralen Ortsbereiches von Stadtbergen. Es wird begrenzt im Osten durch die untere Feldstraße, im Süden durch die Ringstraße, nördlich durch den Rosenweg und das Leiterle und im Westen durch eine Linie entlang dem Grenzverlauf, welcher ca. 40 bis 50 m westlich der mittleren Feldstraße liegt.

Die Bebauung westlich und östlich des Bereiches an der unteren Feldstraße ist im wesentlichen geprägt durch eine Vorstadtarchitektur aus den 70er Jahren.

Die westlich der unteren Feldstraße im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Teilfläche weist eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern auf, welche durch Ihre giebelständige Bauweise zur unteren Feldstraße hin, sowie den großen und stark durchgrün-ten Gärten einen angenehmen Ausgleich in diesem Bauquartier darstellt. Ebenso weist die vorhandene Bebauung nordwestlich des Zeidlerberges eine charakteristische, den Stra-ßenzug am Zeidlerberg prägende, Kleinsiedlungsstruktur auf.

Mit der bestehenden Planung wurde versucht, diese Charakteristik zu erhalten und nur in einem gewissen Umfang eine Nachverdichtung zuzulassen. In einigen Fällen wurden unerwünschte Situationen wie zu großflächige Bebauung, Grenzbebauung und atypische Gebäudestandorte durch vom Bestand abweichende Baufenster bereinigt. Der Bestandschutz wird dadurch nicht tangiert. Die wesentlichen Strukturen dieses Bauquartieres werden damit erhalten bzw. ergänzt. Ausgehend von diesen Vorgaben wurden in der Bebauungsplanzeichnung Bereiche unterschiedlicher Nutzung in Bezug auf die Anzahl der Geschoße sowie die Grund- und Geschoßflächenzahlen festgelegt.

5. Erschließung und Verkehr

5.1 Das Bebauungsplangebiet ist bereits voll erschlossen. Die Kapazität der vorhandenen Erschließungsanlagen, wie Straße, Kanal und Wasserleitung reicht für die hier noch mögliche Neubebauung aus.

5.2 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.

Sollte sich im Zuge der Netzplanung ergeben, daß die Aufstellung von Kabelverteilerschränken erforderlich wird, so werden die LEW diese, um eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche zu vermeiden, so in die Grundstücke montieren, daß die Schrankvorderseiten mit den Straßenbegrenzungslinien (z. B. Vorderseite Zaunsockel) übereinstimmen.

5.3 Eine Versorgung mit Erdgas durch die Stadtwerke Augsburg ist möglich.

6. Grünordnung

Erhaltungsgebot

Im Baugebiet befindet sich teilweise älterer, schützenswerter Baumbestand, der, soweit möglich, erhalten werden soll. Die Erhaltung dieser Grünbestände wird für notwendig erachtet, da sie die bestehende und auch die zukünftige Bebauung in das Ortsbild einbindet und sicherstellt. Der schützenswerte Baumbestand wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde dem Landratsamt Augsburg festgelegt und durch das Vermessungsbüro Tremel eingemessen.

Pflanzgebot

Mit dem Pflanzgebot soll die allgemeine Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt werden. Diese Durchgrünung schafft die ökologische Verknüpfung als Ergänzung zu den bestehenden großkronigen Bäumen. Auch die optische Einbindung der Bebauung wird damit gewährleistet.

Pflanzenliste

Nachfolgend sind die im Textteil aufgeführten Gehölze nochmals mit den fachlichen und eindeutigen Namensbezeichnungen aufgeführt. Bei der Pflanzliste sind heimische Gehölze aufgenommen und mit Obstbäumen und Kastanien erweitert wurden.

Bäume der 1. Ordnung (= Endhöhe über 20 Meter)

Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie
Aesculus carnea	- Rotblühende Kastanie
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula verrucosa	- Birke
Fagus silvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Robinia pseudoaccacia	- Scheinakazie
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Birne-Hochstamm	
Juglans regia	- Welschnuß

Bäume der 2. Ordnung (= Endhöhe zwischen 6 bis 20 Meter)

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crateagus x lavallei	- Apfeldorn
Crateagus coccinea	- Scharlachdorn
Crateagus laevigata `Paul`s Scarlet`	- Rotdorn
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus serotina	- Späte Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Sorbus aria	- Mehlbeere

Apfel-Hochstamm

Sträucher:

Cornus alba	- Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuss
Crateagus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn
Deutzia	- Deutzie
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Kerria japonica	- Ranunkelstrauch
Kolkwitzia amabilis	- Perlmutterstrauch
Ligustrum vulgare	- Liguster
Philadelphus coronarius	- Bauern-Jasmin
Rosa pimpinellifolia, Rosa canina,	
Rosa rubiginosa	- Wildrosen
Syringa vulgaris	- Flieder und Sorten
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

7. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist weder ein Baudenkmal noch ein Bodendenkmal bekannt.

8. Immissionsschutz

Die Verkehrsmengen auf den Erschließungsstraßen im Bereich der Unteren Feldstraße, der Mittleren Feldstraße, des Zeidlerberges, der Ringstraße, der Deuringer Straße und Am Anger entsprechen der durchschnittlichen Querschnittsbelastung von innerörtlichen Erschließungsstraßen. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wall oder Wand sind nicht erforderlich und aus ortsbildgestalterischen Gründen unzulässig.

Durch die untere Immissionsschutzbehörde wurde überschlägig gem. der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 vom Mai 1987 die Lärmeinwirkungen, die von der Kreisstraße A 11 (Hagenmählerstraße) herrühren, ermittelt. In 60m Entfernung (bezogen auf Straßenmitte) ergeben sich bei freier Schallausbreitung tagsüber 60 dB(A) und nachts 49 dB(A).

Die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet nach der DIN 18005 von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden am Tag um 5 dB(A) und in der Nacht um 4 dB(A) bei dieser Entfernung überschritten. Auch in 70m Entfernung ergeben sich noch Überschreitungen der Orientierungswerte. Hierbei ist anzumerken, daß bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A), selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster, ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

Nachdem aktive Schallschutzmaßnahmen aus ortsbildgestalterischen Gründen nicht möglich sind, werden im Textteil Empfehlungen zur Orientierung der Ruheräume zur lärmabgewandten Seite bzw. der Einbau von Schallschutzfenstern empfohlen.

9. Erschließungskosten

Auf Grund der ausgebauten Erschließungsstraßen fallen Erschließungskosten nicht an. Veränderungen an den vorhandenen Erschließungsstraßen sind im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht geplant.

10. Baulandflächen

- 10.1 Größe des Geltungsbereiches
= 3,030 ha =100 %
- 10.2 Öffentliche Verkehrsflächen
= 0,201 ha =6,63 %
- 10.3 Private Verkehrsflächen
incl. privatem Verkehrsgrün
= 0,027 ha =0,89 %
- 10.4 Nettobauland
= 2,802 ha = 92,48 %

10.5 Einwohner

Je Haushalt sind 2.5 Einwohner zu erwarten.

Mit einer Zunahme der Gemeindebevölkerung um ca. 50 Einwohner ist zu rechnen.

11. Gemeinschaftseinrichtungen - Infrastruktur

Das Zentrum des Marktes Stadtbergen mit den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Ärzte, Banken, Geschäfte und Büros liegen in unmittelbarer Nähe.

Aufgestellt:

23. April 2002

Stadtbergen, den

23. April 2002

Stadtbergen, den



Dr. Ludwig Fink
1. Bürgermeister



Uli Knecht, Dipl.Ing.
Planfertiger