

B e g r ü n d u n g

=====

zum

Bebauungsplan für das Gebiet

"9 B Unteres Breitlehen"

der Stadt Schwabmünchen

B e g r ü n d u n g

=====

zum

Bebauungsplan für das Gebiet

"9 B Unteres Breitlehen"

der Stadt Schwabmünchen

ausgearbeitet im:

Büro für Stadtplanung
Dipl.Ing. M.J. Meinel

Werdenfelser Str. 27d
8900 Augsburg-Hochzoll

Augsburg, den 20.10.1976
in der Fassung vom 17.01.1977

1. Maßnahmen der Verwaltung

1.1 Veranlassung

Der steigende Bedarf an Grundstücken für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern veranlaßt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet " 9 B Unteres Breitlehen".

1.2 Beschluß des Stadtrates

Der Stadtrat von Schwabmünchen hat mit Datum vom 14.06.1976 beschlossen, den vorstehenden Erfordernissen zu entsprechen und für das Gebiet "9 B Unteres Breitlehen" einen Bebauungsplan aufzustellen und festzusetzen.

2. Planerische Erläuterung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Baugebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten. Es grenzt im Süden an den genehmigten Bebauungsplan " 9 A Unteres Breitlehen" im Westen an die Bebauung des östlichen Ortsrandes, im Norden und im Osten an landwirtschaftliche Nutzflächen.

Bezogen auf die Ausweisung des Flächennutzungsplanes schließt unmittelbar im Norden eine Vorbehaltsfläche für die Kirche an. Südlich dieser Fläche ist innerhalb des Geltungsbereiches eine Mischbaufläche ausgewiesen; ferner ein Kinderspielplatz.

Diese damaligen Vorstellungen über die Bildung eines Zentrums wurden in dem vorliegenden Bebauungsplan abgewandelt.

- a) die Mischbaufläche wurde nicht ausgewiesen, die Vorbehaltsfläche für die Kirche in diesem Plan noch nicht aufgenommen.

- b) Es wurde bei der Festlegung des Geltungsbereiches jedoch davon ausgegangen, daß die Entwicklung eines angemessenen zentralen Bereichs für das ganze östliche Gebiet notwendig ist, jedoch derzeit an Umfang und Inhalt nicht bestimmt werden kann. Deshalb wurde an der entsprechenden Stelle der Geltungsbereich bis an die nördliche Straße herangerückt.
- c) Darüber hinaus wurde von diesem zentralen Bereich ausgehend Fußgängerverbindungen vorbereitet. Dies sind die nach Westen zur Stadtmitte und Wertachtal weisende über den öffentlichen Kinder-spielplatz und die Sackstraße führende Linie, sowie die nach Süden zur Schule hin verlaufende Linie parallel zur Sammelstraße.

2.2 Verkehrserschließung

Die vom Süden kommende Römerstraße (Sammelstraße) wurde im Plan aufgenommen und mit der nach Norden führenden Schloßstraße verbunden. Der nördliche Teil der Schloßstraße wurde abgekröpft in die Römerstraße eingeführt. Damit wird die südliche Schloßstraße zur verkehrsberuhigenden Anliegerstraße. Durch diesen Bebauungsplan erhält die im Süden von Schwabmünchen (Taubental) beginnende Nord-Süd-Verkehrsstraße über die Gartenstraße hinaus durch die Verbindung Römerstraße, Schloßstraße ihre volle Funktionsfähigkeit. Sie mündet über die Osramstraße wieder in die S 2035 ein. Deshalb wurde für diese Straße auch eine Fahrbahnbreite von 7,5 m gewählt. Die Breitlehenstraße erhält als Querverbindung von der Römerstraße zur östlichen Sammelstraße ebenfalls eine Fahrbahnbreite von 7,50 m

Alle weiteren Straßen im Baugebiet sind der jeweiligen Bedeutung entsprechend mit 6,0 m bzw. mit 5,5 m Fahrbahnbreite ausgewiesen.

Die Gebiete 9 A und 9 B können insgesamt auch für den überörtlichen Verkehr als g u t angebunden bezeichnet werden.

2.3 Grünordnung

Ausgehend von der Schloßstraße wird nach Osten bis zum möglichen zentralen Bereich im Norden des Bebauungsgebietes eine durchgehende alleeartig bepflanzte Linie angeboten. Verkehrsstraßen werden nur gequert. Eine große Grünfläche ist im Gebiet selbst angeordnet. Zusammen mit der zu erwartenden Bepflanzung der Gärten kann das Gebiet als ausreichend durchgrünt angesehen werden.

2.4 Schallschutz

Nachdem das Wohngebiet an keiner Stelle durch eine klassifizierte Straße berührt wird bzw. solche nur in ausreichender Entfernung verlaufen, sind hieraus keine unzulässigen Immissionen zu erwarten. Die Straßen im Gebiet selbst haben den Charakter örtlicher Verkehrs- und Sammelstraßen. Sie bedürfen wegen ihrer geringen Verkehrsmenge keiner schalltechnischen Beurteilung.

2.5 Bebauung im Gebiet

Im wesentlichen entspricht die Bebauung dem im Süden anschließenden Gebiet 9 A. Es sind in der Nutzungsart WA ein- und zweigeschossige Wohngebäude mit wechselnder Firstrichtung zulässig. Wobei in Kauf genommen wird, daß auch bei den eingeschossigen Gebäuden im Dachraum dann ein zweites Vollgeschoß im Sinne der Bay.B0 entstehen kann, wenn das Gebäude nach außen als eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachraum erscheint. Die Mischung der Bebauung entspricht dem festgestellten Bedürfnis der Bauwilligen. Die innere Erschließung der Bebauung wurde mit geringstmöglichen Straßenflächen unter Beachtung der Bedürfnisse des Straßenunterhaltes geplant.

2.6 Bodenfunde

Baugenehmigungen sind mit der Auflage zu versehen, daß evtl. Bodenfunde nach Art.8 des Bayer.Denkmalchutzgesetzes dem Bayer.Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Prinzregentenstraße 11 a zu melden sind.

3. Angaben über Bauflächen

Das gesamte, innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfaßt 4,79 ha

Davon entfallen auf:

a) die Wohngebiete	3,34 ha
b) die Straßen, Gehwege und öffentl.Grünflächen	<u>1,45 ha</u>
	4,79 ha

3.1 Die Nettowohnungsdichte, bezogen auf das Nettowohnbauland, beträgt

63 Wohneinheiten (WE)

3,34 ha Nettowohnbauland

Nettowohnungsdichte $\frac{63}{3,34} = 18,9$ WE/ha

3.2 Die Bruttowohnungsdichte, bezogen auf die Bruttowohnbaufläche, beträgt

63 Wohneinheiten (WE)

4,79 ha Bruttowohnbaufläche

Bruttowohnungsdichte $\frac{63}{4,79} = 13,6$ WE/ha

4. Bautechnische Erläuterung

4.1 Baugrund

Der Baugrund besteht nach einer ca. 25 cm Humusschicht aus Lehm. Er ist für die vorgesehene Bebauung gut geeignet. Wasser ist in Gründungstiefe nicht zu erwarten.

4.2 Erschließung

4.2.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet kann an die zentrale städtische Wasserversorgungsanlage der Stadt angeschlossen werden.

Der Brandschutz ist mit 30 l/s ausreichend gewährleistet.

4.2.2 Abwasser

Das Baugebiet kann über das bestehende Kanalnetz entwässert werden. Die Aufplanung der Erschließungskanäle für das Baugebiet 9 B liegt bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten vor.

4.2.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Licht- und Kraftstrom wird durch vertragliche Regelung von den LEW Augsburg über Kabelleitungen durchgeführt.

4.2.4 Erdgasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Ferngasversorgung Schwaben, wobei der Ausbau des Ortsnetzes durch die Aktiengesellschaft für Licht- und Kraftversorgung (Luk) München erfolgt.

4.2.5 Fernmeldekabel

Das bestehende Fernmeldekabel in der Römerstraße kommt im geplanten Teil der Straße, nördlich der Flurstücksnummer 1856 außerhalb des Straßengrundes zu liegen. Beim Verkauf der Baugrundstücke in welchen das Fernmeldekabel verläuft, ist dies durch eine Grunddienstbarkeit zu regeln, wenn nicht vorher eine Verlegung möglich wird.

5. Erschließungskosten

5.1 Grunderwerbskosten

Für die zur Erschließung erforderlichen Straßen, Gehwege und Grünflächen müssen insgesamt ca. 9000 m² Grund erworben werden.

Der Preis beträgt 28,-- DM/m²

Das sind: 9000 x 28,00 = 252.000,-- DM
=====

5.2 Straßen und Gehwege

Profilbreite
2,0 und 3,0 m Gehweg
Länge: 175 lfdm.
Kosten p.lfdm. ca. 80,-- DM
insgesamt: 175 x 80,-- = 14.000,-- DM

Profilbreite
4,5 und 5,5 m Straße
Länge: 60 lfdm.
Kosten p.lfdm. ca. 350,-- DM
insgesamt: 60 x 350,-- = 21.000,-- DM

Profilbreite
9,0 m Straße
Länge: 150 lfdm.
Kosten p.lfdm. ca. 720,-- DM
insgesamt: 150 x 720,-- = 108.000,-- DM

Profilbreite
10,5 m Straße
Länge: 250 lfdm.
Kosten p.lfdm. ca. 840,-- DM
insgesamt: 250 x 840,-- = 210.000,-- DM

Profilbreite
11,5 m Straße
Länge: 335 lfdm.
Kosten p.lfdm. ca. 920,-- DM
insgesamt: 335 x 920,-- = 308.200,-- DM

Fahrbahnverbreiterungen und
Wendeplatten ca. 700 m²
Kosten p.m² ca. 80,-- DM
insgesamt: 700 x 80,-- = 56.000,-- DM

717.200,-- DM
=====

5.3 Wasserversorgung

Länge ca. 700 lfdm.
Kosten p.lfdm. ca. 120,-- DM
insgesamt: 700 x 120,00 = 84.000,-- DM
=====

5.4 Abwasser

Länge ca. 650 lfdm.
Kosten p.lfdm. ca. 300,-- DM
insgesamt: 650 x 300,-- = 195.000,-- DM
=====

5.5 Straßenbeleuchtung

Pauschal 50.000,-- DM
=====

5.6 Spielplatz und Verkehrsgrünflächen

ca. 2100 m²
Kosten p.m² ca. 20,-- DM
Insgesamt: 2100 x 20,00 = 42.000,-- DM
=====

5.7 Insgesamt:

5.1	Grunderwerbskosten	252.000,-- DM
5.2	Straßen und Gehwege	717.200,-- DM
5.3	Wasserversorgung	84.000,-- DM
5.4	Abwasser	195.000,-- DM
5.5	Straßenbeleuchtung	50.000,-- DM
5.6	Spielplatz- u. Verkehrsgrünfl.	42.000,-- DM
		<u>1.340.200,-- DM</u>
		=====



Büro für Stadtplanung
Dipl. Ing. M.J. Meinel

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Meinel', written over the typed name 'Dipl. Ing. M.J. Meinel'.