

Begründung zum Bebauungsplan

„Buchloe Nord IV - Gartenhausgebiet an der Eschenlohstraße“

Stadtbauamt Buchloe
Rathausplatz 1
86807 Buchloe

08.05.2003

**Begründung zum Bebauungsplan
der Stadt Buchloe vom 08.05.2003
für das Gebiet
„Buchloe Nord IV -Gartenhausgebiet an der
Eschenlohstraße“**

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich zwischen

- der Bahnlinie München-Buchloe im Süden
- der Bahnlinie Augsburg-Buchloe im Westen bzw. im Norden
- der Eschenlohstraße bzw. der best. Bebauung im Osten

Entwurfsverfasser: Stadtbauamt Buchloe
Rathausplatz 1
86807 Buchloe

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe entwickelt.
2. Der Bebauungsplan soll die teilweise vorhandene ungeordnete kleingärtnerische Nutzung regeln. Gleichzeitig soll durch eine neue Grundstückseinteilung und ein entsprechendes Wegenetz eine bessere Erschließung der Grundstücke geschaffen werden.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

1. Das Gebiet liegt zwischen den Bahnlinien München-Buchloe und Augsburg-Buchloe. Im westlichen Teil des geplanten Gartenhausgebiets verläuft von Süden nach Norden die Gennach. Das Gebiet hat eine Größe von 3,83 ha.
2. Das Gelände ist eben. Das Grundwasser liegt ca. 1-2 m unter der Oberfläche.
3. Der Boden besteht nach ca. 25 cm Humus aus Kies und evtl. aus tonigem Schluff.
4. Es ist eine größere Anzahl an Holzhütten vorhanden, die jedoch baurechtlich nicht genehmigt sind und auch nicht unter den Art. 63 BayBO fallen.
5. „Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern aller Art nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Klosterberg 8, 886672 Thierhaupten, Tel.: 08271/81570, mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundstände und zur Sicherung weiterer, auf dem Grundstück vorhandenen Bodendenkmäler zu dulden. Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr des Abhandenkommens besteht. „

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Bebauungsplangebiet als >Sondergebiet Gartenhausgebiet< festgesetzt.

2. a. Kleingartenflächen	(59,59%)	2,30 ha
b. Verkehrsflächen für innere Erschließung	(11,65%)	0,45 ha
c. Wasserflächen	(3,37%)	0,13 ha
d. Ruhender Verkehr (Parkplätze)	(2,59%)	0,10 ha
e. öffentliche Grünflächen	(12,69%)	0,85 ha

Bruttofläche	(100,00%)	3,83 ha

D. Erschließung

1. Das Baugebiet ist über die Eschenlohstraße, die Flurstraße und die Justus-von-Liebig-Straße an das bestehende Wegenetz der Stadt Buchloe angebunden.
2. Die Wasserversorgung bzw. die Abwasserbeseitigung für das Gemeinschaftsgebäude (WC) ist durch die Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation und zentrale Wasserversorgungsanlage sichergestellt.
3. Die Rad- und Fußwege bekommen eine Beleuchtung, die durch das Versorgungsnetz der LEW gesichert ist.
4. Die Erschließung erfolgt durch die Stadt Buchloe.

E. Überschlüssig ermittelte Kosten der Erschließung

1. Wasserversorgung	10.000 €
2. Abwasserleitung	70.000 €
3. Wege	70.000 €
4. Parkplätze	50.000 €
5. öffentliches WC	20.000 €

F. Weitere Erläuterungen

Bereits in den Nachkriegsjahren wurden in diesem Bereich verschiedene Flächen als Grabeland genutzt. Daraus hat sich im Laufe der Zeit eine ungeordnete Ansammlung von Holzhütten entwickelt, in denen teilweise auch Kleintierhaltung stattfindet. Die Stadt Buchloe möchte durch diesen Bebauungsplan die kleingärtnerische Nutzung neu ordnen und anschließend die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen durchführen.

Aufgrund seiner besonderen Lage zwischen den beiden Bahnlinien jedoch zentral gelegen, ist das Gebiet auch zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Die beiden Bahnlinien verhindern auch in Zukunft eine anderweitige bauliche Entwicklung, damit ist dieses Gartenhausgebiet langfristig gesichert.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Festsetzung eines notwendigen Anteils an öffentlichem Grün, eine städtebaulich geordnete Gestaltung und eine ökologisch verträgliche Nutzung.

Buchloe, den 04.06.2003



Stadt Buchloe

.....
Greif

1. Bürgermeister