

Stadt Buchloe

B E G R Ü N D U N G

**Bebauungsplan für das Gebiet
"Buchloe Südost V - Gewerbegebiet
an der Münchener Straße"**

erstellt am 25.10.1994

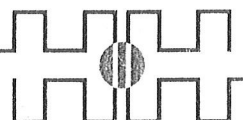
geändert am 20.12.1994

geändert am 02.06.1995

geändert am 19.09.1995

INGENIEURBÜRO HERBERT HEINHAUS, STEINERNE FURT 76, 86167 AUGSBURG

H. Heinh.



1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Baugebiet des Bebauungsplanes Südost V liegt, wie der Name sagt, im Südosten des Stadtteils Buchloe nördlich der Bundesautobahn A 96 an der Münchener Straße anschließend an das nördlich gelegene Industriegebiet Südost III.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- a) im Süden: von der Nordgrenze der Fl. Nr. 270, von Teilflächen der Fl. Nr. 281, 280, 279 und 278
- b) im Westen: von der Ostgrenze der Fl. Nr. 268 und 269 sowie östliche Begrenzung der Straße Am Ziegelstadel
- c) im Norden: von der südlichen Begrenzung der Münchener Straße bis zur Straße Am Ziegelstadel sowie der Südgrenze der Fl. Nr. 274/12, 274/7 und 275/2
- d) im Osten: von der westlichen Begrenzung der Egon-Dittmann-Straße

Der Geltungsbereich umfaßt damit die Grundstücke mit den Flurnummern:

271/1, 271 und 277 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 278, 279, 280, 281, 272, 289 und 245.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Stadtrat der Stadt Buchloe hat in seiner Sitzung am 12.05.1992 die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes beschlossen.

Anlaß der Planung ist der Bedarf an Gewerbeflächen in Buchloe und die konkrete Absicht des Stadtrates, die Weiterführung der Münchener Straße in Richtung Osten zu sichern.

Die Ausweisung des Gebietes als Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet bietet sich auch deswegen an, weil der Geltungsbereich im Nordwesten an ein vorhandenes Industriegebiet und im Nordosten an ein Mischgebiet anschließt.

Im Westen tangiert es die Fl. Nr. 269, welche als Dorfgebiet genutzt wird (landwirtschaftliches Anwesen), im Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Ebenso im Süden entlang des Lärmschutzwalles der A 96, diese Flächen sind zukünftig als öffentlicher Grünzug geplant.

3. Rechtliche Grundlagen

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan vom 08.06.1971, genehmigt mit Bescheid vom 25.10.1971, Nr. IV/3 - XX 777/71 in der Fassung der 3. Änderung, genehmigt mit Bescheid vom 02.02.1987, Nr. 420-4621/160-4 enthalten und als Gewerbegebiet dargestellt.

4. Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Gebiet weist eine leichte Neigung von Süd nach Nord auf, hat im Bereich der Straße Am Ziegelstadel seine höchste Erhebung und fällt von hier sowohl nach Osten wie nach Westen um ca. 1 m ab.

Nach unterschiedlich starker Oberbodenschicht von ca. 25 cm steht lehmiger Boden an. Mit Grundwasser ist bei üblicher Kellertiefe nicht zu rechnen.

Im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwischen der Münchener Straße und der Straße Am Ziegelstadel wurde im Grundstück Fl. Nr. 271 Lehm abgebaut. Der Geländesprung Am Ziegelstadel beträgt ca. 2,5 m.

Das Gebiet besteht aus gehölzlosen Wiesenflächen, Feldgehölze finden sich lediglich entlang der Abbaukante zum Grundstück Fl. Nr. 270. Eine dichte Feldgehölzbepflanzung befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches entlang der Schießstadtstraße im Westen und entlang dem Lärmschutzwall der A 96.

Der Planbereich weist keine Bebauung auf.

5. Erschließung und Bebauung - Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich wird durch die Münchener Straße und die Straße Am Ziegelstadel erschlossen. Die Münchener Straße als Haupterschließungsstraße erhält im Querschnitt eine 6,5 m breite Fahrbahn und im Norden einen 2,5 m breiten Rad- und Gehweg, welcher durch einen 2 m breiten Grünstreifen mit Alleebepflanzung bzw. Parkstreifen von der Fahrbahn getrennt ist. Bis zur Straße Am Ziegelstadel erhält ihr östlicher Abschnitt auch einen 1,5 m breiten Gehweg auf der Südseite der Fahrbahn.

Die Erschließungsstraße Am Ziegelstadel hat ebenfalls eine 6,5 m breite Fahrbahn und einen einseitigen 1,5 m breiten Gehweg auf der Westseite. Der südliche Abschnitt endet in einem Wendehammer, dessen Abmessungen die Anforderungen an Wendehämmer in Gewerbegebieten erfüllen. Der weiterführende Weg Am Ziegelstadel wird zur Sicherstellung der landwirtschaftlichen Nutzung der im Süden angrenzenden Grundstücke beibehalten.

5.2 Geplante Nutzung

Bruttobauland	5,82 ha
Straßenverkehrsflächen	0,40 ha
Öffentliche Grünflächen + Verkehrsgrün	<u>0,13 ha</u>
Nettobauland	<u>5,29 ha</u>

Vom Bruttobauland entfallen auf das Nettobauland	90,9	%
Verkehrsflächen	6,9	%
Öffentliche Grünflächen	2,2	%
	<u>100,0</u>	<u>%</u>

Vom Nettobauland entfallen:

auf das Mischgebiet (MI)	0,24	ha
auf das Gewerbegebiet (GE)	5,05	ha

Nutzungskonflikte durch Geruchsbelästigung aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen östlich und südlich des Geltungsbereiches sind in Punkt 8 der Begründung "Immissionschutz" berücksichtigt.

Art und Maß der baulichen Nutzung wie sie in der Planzeichnung und im Textteil festgesetzt sind, wirken auf eine Begrenzung von Störungen und eine relativ harmonische Gebietsentwicklung hin.

Entlang der Bundesautobahn A 96 ist die Baubeschränkungszone bis 100 m zu beachten.

Baugenehmigungen bedürfen hiernach der Zustimmung der Obersten Landesstraßenbaubehörde (Bundesfernstraßengesetz § 9 Abs. 2).

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Landsberg/Lech nach § 12 (3) 2 b Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Es werden luftverkehrsrechtlich keine Einwände erhoben, wenn die in den §§ 12 ff LuftVG vorgegebenen Bauhöhen und sonstigen Beschränkungen eingehalten werden.

Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Landsberg/Lech auf.

Unabhängig davon ist die Wehrbereichsverwaltung VI im Baugenehmigungsverfahren als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen, falls die zulässige Bauhöhe überschritten wird. Dies gilt auch im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 80 BayBO.

5.3 Gestaltung und Situierung der Gebäude

Im nördlich angrenzenden Industriegebiet entlang der Münchener Straße sind einstöckige Hallen und Gebäude mit ca. 20° geneigten Satteldächern anzutreffen. Im nördlich angrenzenden Mischgebiet finden sich zweistöckige Gebäude mit Flachdach sowie ein einstöckiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoß.

Im Geltungsbereich selbst sind zweistöckige Gebäude zugelassen. Abgesehen von dem Höhengsprung Am Ziegelstadel wirkt das Gebiet ebenflächig, deshalb wurde die maximale Gebäudehöhe auf das bestehende Gelände bezogen. Die Gebäudehöhen passen sich damit dem Geländeverlauf an. Die Ausrichtung der Firste ist sowohl in Nord-Süd als auch in Ost-West-Richtung möglich und entspricht damit dem Verlauf der vorhandenen Grundstücksgrenzen.

Ab einer Längenausdehnung über 50 m nimmt der Bebauungsplan auch Einfluß auf die Fassadengestaltung, in dem er einen deutlichen Versatz der Außenwände im Grundriß fordert. Um ein ruhiges Bild der Außenfassaden zu erreichen wird auch gefordert, daß Lagerhallen und Betriebsgebäude zu öffentlichen Verkehrsflächen hin mit Außenwänden versehen werden müssen.

Besonderen Wert legt die Stadt Buchloe auch auf die Farbgestaltung der Gebäude und Hallen. Sie ist deshalb mit der Farbenpalette für Gewerbebauten der Stadt Buchloe im Einvernehmen mit der Stadt abzustimmen.

Bei Hallen über 6.000 m³ Rauminhalt werden in den textlichen Festsetzungen Wandverkleidungen gefordert, deren wechselnde Farbgebung sich dem Tageslicht anpaßt. Derart gestaltete Oberflächen wirken bei hellem Himmel hell, bei dunklerem Hintergrund dunkler. Die Großflächigkeit eines Gebäudes wird damit nicht mehr so bewußt wahrgenommen. Hersteller solcher Wandverkleidungen sind z. B. Hoesch und Thyssen.

Einzel aufgestellte Silos wirken von ihrer Bauform her ortsbildstörend. Sie sind deshalb durch Außenwände zu verkleiden. Mehrere Silos sind in einem Bauwerk zusammenzufassen, welches geschlossene Außenwände aufweist.

5.4 Wasser / Abwasser

Das Gewerbegebiet wird an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Buchloe angeschlossen. Hierdurch wird eine ausreichende Versorgung des Gebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gesichert.

Brauchwasser und verschmutztes Oberflächenwasser ist an die vorhandene Mischwasserkanalisation der Stadt Buchloe anzuschließen. Oberflächenwasser von Dachflächen sollte, wenn möglich, versickert werden. Das leicht verschmutzte Oberflächenwasser von Verkehrsflächen wird ebenfalls der Mischwasserkanalisation zugeführt.

6. Erschließungskosten

Für die im Baugebiet vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen werden der Stadt Buchloe voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

1. Straßen und Wege		
4.000 m ² x 100,00 DM/m ²	DM	<u>400.000,00</u>
Summe	DM	400.000,00 -----
2. Wasserversorgung Hauptstrang		
300 m x 200,00 DM/m	DM	60.000,00
Hausanschlüsse		
ca. 12 Stück x 900,00 DM/Stück	DM	<u>10.800,00</u>
Summe	DM	70.800,00 -----
3. Kanalisation Hauptleitung		
300 m x 650,00 DM/m	DM	195.000,00
Hausanschlüsse		
ca. 12 Stück x 3.000,00 DM/Stück	DM	<u>36.000,00</u>
Summe	DM	231.000,00 -----
4. Beleuchtung		
ca. 9 Leuchten x 2.600,00 DM/Stück	DM	<u>23.400,00</u>
Summe	DM	23.400,00 -----

5. Öffentliche Grünflächen mit Baumbepflanzung	
1.300 m ² x 20,00 DM/m ²	DM 26.000,00
Summe	DM 26.000,00 -----
Gesamtsumme netto	DM 751.200,00
+ 15 % Mehrwertsteuer	DM 112.680,00
Gesamtsumme brutto	DM <u>863.880,00</u>

Die Finanzierung erfolgt im wesentlichen über satzungsmäßig festgelegte Anliegerbeiträge. Der Rest wird durch allgemeine Haushaltsmittel gedeckt.

7. Energieversorgung

1. Die Stromanschlüsse erfolgen über Erdkabel durch die LEW. Hierzu sind Kabelverteilerschränke auf privaten Grundstücken erforderlich. Die genauen Standorte dieser Kabelverteilerschränke können erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt werden.
2. In die Planzeichnung wurde der Verlauf der 20-kV-Kabelleitung der LEW eingetragen. Bei Beschädigung des Kabels besteht Lebensgefahr, im besonderen bei Auspflockungs-, Bagger- und Grabarbeiten. Da noch weitere 20-kV-Kabelleitungen verlegt werden könnten, ist bei oben genannten Arbeiten grundsätzlich der genaue Trassenverlauf jeweils beim zuständigen LEW-Betriebsbüro zu erfragen.

3. Das Baugebiet wird/kann im Bedarfsfall an das vorhandene Gasleitungsnetz der Erdgas Schwaben GmbH angeschlossen.
4. Fernsprechanchlüsse erfolgen über Erdkabel.

8. Immissionsschutz

1. Durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung von Grundstücken innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches und des westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes entstehenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen sind unvermeidlich und von den Anliegern hinzunehmen.
2. Nach den bei der Stadt Buchloe vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen. Es sind auch keine Hinweise dafür gegeben, daß in dem Gebiet umweltgefährdende Abfälle abgelagert wurden.
3. Die neuen Betriebe des Baugebietes Südost V dürfen nur so laut sein, daß in der Nachbarschaft durch alle Geräusquellen (Bestand und Neuplanung) keine erheblich belästigenden Geräusche auftreten (sogenanntes Summenkriterium). In den ausgewiesenen Gewerbegebieten werden deshalb höchstzulässige immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel-Werte festgesetzt. Diese dürfen von den dort errichteten Anlagen bzw. den dort zulässigen Betrieben zusammen mit den Lärmbeiträgen des zugehörigen Verkehrs nicht überschritten werden.

Die Straßenverkehrsgeräusche der Bundesautobahn A 96 wirken sich nur zur Nachtzeit (22.00 h bis 06.00 h) auf das Mischgebiet und das südöstliche Gewerbegebiet aus.

Aber nur in der Nähe der zugewandten Baugrenzen und für das ausgebaute Dachgeschoß. Der neben der Fahrbahn mit 4m Höhe errichtete Erdwall bringt ansonsten eine ausreichende Pegelminderung.

9. Bepflanzung

Die Münchener Straße weist in ihrem bereits ausgebauten Abschnitt zwischen Rad- und Gehweg und Fahrbahn einen 2 m breiten Grünstreifen auf, welcher auch als Parkfläche verwendet wird. In den Grünflächen sind Einzelbäume gepflanzt. Im weiteren Verlauf der Münchener Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dieser Grünstreifen beibehalten und mit einer 1-reihigen Allee, Baumabstand 30 m, bepflanzt. Parkplätze für Pkw können somit in diesem Streifen angelegt werden.

Der Übergang in die freie Landschaft im Osten des Geltungsbereiches erfolgt mit 10 - 25 m breiten Feldgehölzstreifen, in welche auch Bäume der Wuchsklasse 1 und 2 gepflanzt werden. Die Heckensträucher werden mehrreihig gepflanzt, so daß hier eine dichte Abschirmbepflanzung entstehen kann.

Zum bestehenden Mischgebiet im Norden und auch zum geplanten öffentlichen Grünzug im Süden des Geltungsbereiches wird die Eingrünung des Plangebietes durch einen 5 m breiten privaten Grünstreifen, welcher mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 1 und 2 zu bepflanzen ist, erreicht. Im Westen wird dieser Pflanzstreifen entlang dem landwirtschaftlichen Gebäude auf 8 m Breite aufgeweitet.

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen muß auf den privaten Grundstücksflächen ein mindestens 2 m breiter Grünstreifen errichtet werden, in welchem eine einreihige Allee-bepflanzung aus Spitzahorn zu errichten ist. Der Abstand der Bäume sollte 10 m nicht überschreiten. Damit erhält die Mün-

chener Straße den Charakter einer 2-reihigen Allee, ebenso die Straße Am Ziegelstadel im Süden des Geltungsbereiches.

Mit der Festsetzung, daß dieser 2 m breite private Grünstreifen erst 2 m hinter der öffentlichen Verkehrsfläche eingefriedet werden darf, trägt dieser Streifen im besonderen Maße zur Gestaltung des Straßenraumbildes bei.

Mit der Festsetzung, Mauern und Fassaden mit einem mindestens 30%-igen Flächenanteil durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen, soll nicht nur das Erscheinungsbild des Baugebietes optimiert werden. Bepflanzte Wände wirken sich auch positiv auf das Temperaturgefälle zwischen Innen und Außen bei Gebäuden aus. Darüber hinaus sind bepflanzte Wände auf Dauer gesehen weniger pflegeintensiv als nichtbepflanzte.

Wenn auch einzelne Begrünungsfestsetzungen nur zu geringen Verbesserungen führen, kann im Laufe der Zeit die Summe realisierter Maßnahmen zu notwendigen Ausgleichsergebnissen führen. In diesem Sinne wirken auch die Festsetzungen, je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze einen Laubbaum der Pflanzliste 1 oder 2 fachgerecht zu pflanzen. Mit der Festsetzung, daß dieser Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m² erhält, ist dieser auch lebensfähig.

Buchloe, den 24. 01. 96

.....
Stadt Buchloe
1. Bürgermeister **Greif**
1. Bürgermeister