

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Stadt Buchloe für das Gebiet

"Lindenberg - Ehemaliger Kleberhof"

Ausgearbeitet:

Buchloe, 12.01.89

Geändert am 01.06.89

Stadtbauamt Buchloe

Rathausplatz 1

8938 Buchloe

1. Erfordernis

Durch die Betriebsaufgabe einer landwirtschaftlichen Hofstelle sowie der Auflösung der Molkereigenossenschaft und dem Abbruch der entsprechenden Gebäude entstand im Innerortsbereich des Stadtteiles Lindenberg eine größere bebaubare Fläche.

Gleichzeitig soll die nicht mehr erforderliche Ortsstraße "Käsküchenberg" eingezogen werden. Durch den Bebauungsplan sollen diese Flächen einer geordneten Bebauung zugeführt werden.

2. Beschluß des Stadtrates

Der Stadtrat von Buchloe hat mit Datum vom 15.11.1988 beschlossen, den genannten Erfordernissen zu entsprechen und für das Gebiet "Lindenberg - Ehemaliger Kleberhof" einen Bebauungsplan aufzustellen und festzusetzen.

3. Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden im Sinne der vorgezogenen Beteiligung der Bürger im Zuge einer Bürgeranhörung am 18.01.89 die allgemeinen Ziele und der Zweck der Planung vorgetragen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe (Stadtteil Lindenberg) entwickelt.

Die Fläche ist dort als Mischgebiet ausgewiesen.

Die geplante Bebauung entspricht den Zielen des Regionalplanes der Region Allgäu - RP 16 - vom 28.11.1986. Die Bauentwicklung hält sich im Rahmen der sog. organischen Entwicklung der Stadt (RP 16, B II 1.2 einschließlich amtliche Begründung).

5. Planerische Voraussetzungen

Das Baugebiet liegt im Ortskern des Stadtteiles Lindenbergr.
Es wird begrenzt:

- im Norden: südliche Grenze der Grundstücke Fl.Nr. 36/3,
36 und 35/2 Gemarkung Lindenbergr
- im Süden: nördliche Grenze der Grundstücke Fl.Nr. 31 und
31/8 Gemarkung Lindenbergr
- im Westen: die Hauptstraße
- im Osten: die Talstraße

Das Gelände ist von Westen nach Osten abfallend.

6. Verkehrerserschließung

Sämtliche Baugrundstücke sind durch die bereits vorhandene
Talstraße bzw. Hauptstraße erschlossen.

Die im Geltungsbereich liegende Ortsstraße "Käsküchenbergr"
soll eingezogen werden.

Eine zukünftige fußläufige Verbindung zwischen Talstraße
und Hauptstraße ist durch den geplanten Fußweg gewährleistet.

7. Städtebauliche Gliederung

Die Bebauung soll sich in Art, Form und Farbgebung der
landschaftsüblichen Bebauung angleichen.

Die typischen Elemente sind das weiß verputzte Mauerwerk
ohne Struktur, das Satteldach mit roten Dachziegeln sowie
die Verwendung von Holz in natürlichen mittelbraunen Farb-
tönen.

Die Gestaltungsvorschriften werden auf wesentliche Gestal-
tungsmerkmale beschränkt, die das städtebauliche Gesamtbild
des Ortskernes wirksam prägen sollen, ohne die erwünschte
Vielfalt im einzelnen auszuschließen.

8. Grünordnung

In den privaten Grundstücken ist im Bereich der Vorgärten zu der jeweiligen Erschließungsstraße mindestens ein hochwüchsiger, standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Desweiteren ist pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche die Pflanzung von mindestens einem Strauch heimischer Art vorgeschrieben.

9. Immissionsschutz

Die Straßen, die das Baugebiet erschließen, haben den Charakter örtlicher Verkehrsstraßen. Sie bedürfen wegen ihrer geringen Verkehrsmenge keiner schalltechnischen Untersuchung. Die am Baugebiet angrenzende Dorfgaststätte sowie die in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen überschreiten die für Mischgebiete angegebenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm erfahrungsgemäß nicht. Zeitweilige Geruchsbelastigungen durch die in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen können nicht ausgeschlossen werden.

10. Gebietsgrößen

Das gesamte innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 0,6 ha.

Davon entfallen auf

a) Wohngebiete	0,46 ha	=	77 %
b) Straßenflächen	0,14 ha	=	23 %

11. Nettowohnungsdichte

Die Nettowohnungsdichte bezogen auf das Nettowohnbauland beträgt:

7 Wohneinheiten (WE)
0,46 ha Nettowohnbauland

Nettowohnungsdichte 7/0,46 = 15,22 WE/ha

12. Bruttowohnungsdichte

Die Bruttowohnungsdichte bezogen auf die Bruttowohnbaufläche beträgt:

7 Wohneinheiten (WE)
0,6 ha Bruttowohnbaufläche

Bruttowohnungsdichte 7/0,6 = 11,66 WE/ha

13. Baugrund

Der Baugrund besteht aus einem Kies-Sand-Gemisch. Er ist für die vorgesehene Bebauung gut geeignet. Grundwasser ist in Gründungstiefe nicht zu erwarten

14. Wasserversorgung

Die Stadt Buchloe besitzt eine eigene Wasserversorgungsanlage. Das Baugebiet kann ausreichend mit Wasser versorgt werden.

15. Abwasserbeseitigung

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundstücke werden durch den geplanten Kanal in der Talstraße erschlossen. Der Anschluß der westlichen Grundstücke ist mittels Grunddienstbarkeit zu sichern.

Die Kanalbaumaßnahme in der Talstraße wird voraussichtlich bis Mitte 1989 abgeschlossen. Oberflächenwasser von Dächern und Hofflächen ist im Untergrund zu versickern.

16. Stromversorgung

Die Versorgung mit Licht- und Kraftstrom wird durch vertragliche Regelung von den Lech-Elektrizitätswerken Augsburg über Kabelleitung durchgeführt.

Die mit den Erschließungsmaßnahmen beauftragten Firmen bzw. die betroffenen Bauherren haben sich rechtzeitig vor Beginn von Bagger- bzw. Grabarbeiten beim LEW-Betriebsbüro Buchloe über die genaue Lage der Kabelanlagen zu informieren.

17. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird vom Landkreis Ostallgäu durchgeführt.

18. Erschließungskosten

Wasserversorgung	bereits vorhanden
Abwasserbeseitigung	80.000,-- DM
Hauptstraße + Talstraße	bereits erstmalig hergestellt
Fußweg	10.000,-- DM

19. Finanzierung

Soweit die gesamten tatsächlichen Erschließungskosten nicht durch Erschließungsbeiträge bzw. Kanal- und Wasseranschlußbeiträge nach den bestehenden gemeindlichen Satzungen gedeckt werden, sind sie im Haushalt der Stadt Buchloe gesichert.