

B E G R Ü N D U N G
Z U M B E B A U U N G S P L A N
"L I N D E N B E R G N O R D I I"
K L E I N G A R T E N A N L A G E

Auftraggeber:

Stadt Buchloe
Rathausplatz 1
86807 Buchloe
Tel.: 08241/5001-0
Fax.: 08241/5001-40

Planung:

Planungsbüro
Dipl.-Ing. Dr. L. Zettler
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen
Tel.: 08331/12027-8
Fax.: 08331/47110

Begründung zum Bebauungsplan

der Stadt Buchloe vom 26.07.1994

für das Gebiet Lindenberg Nord II, Kleingartenanlage.

Im Norden des Gebietes grenzt ein Kleingartengrundstück an, im Westen und Süden wird das Gebiet von landwirtschaftlicher Nutzfläche begrenzt, im Osten von der Talstraße. Diese ist Fuß- und Radwegverbindung zwischen Buchloe und Lindenberg und ist für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge frei.

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende dringende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 4 BBauG):
Die Stadt Buchloe erstellt derzeit den Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan. Im Flächennutzungsplanentwurf ist das vorliegende Gebiet für Kleingartenanlagen enthalten.
2. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:
Bereitstellung von Kleingärten für Bewohner von Mietwohnungen ohne Gartenanteil, Freizeit, Hobby;

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt ca. 600 m nordöstlich des Ortskerns von Lindenberg bei Buchloe. Es hat eine Größe von 0,54 ha.
2. Das Gelände ist eben.
Das Grundwasser liegt ca. 2-3m unter Gelände.
3. Der Boden besteht aus Kies und evtl. aus tonigem Schluff.
Es sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.
4. Es ist noch keine Bebauung vorhanden.

Es ist folgender Baumbestand vorhanden:

Neu gepflanzte Baumreihe entlang der Talstraße Ostseite.

Bestehend aus: Berg-Ahorn, Winterlinden, ca. 5-6 Jahre alt,

Kronendurchmesser 0,5 - 1 m

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
SO Kleingartenanlage	0,52 ha	584/1 583 * 582

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:
Gartenhäuschen und 12 PKW-Stellplätze.

3. Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke) umfaßt 0,400 ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen 0,084 ha (2)
Somit umfaßt das **Bruttowohnbauland** (= Summe aus (1) und (2)) 0,484 ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen ----- ha (4)
Die Flächen für die Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen 0,036 ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5)) 0,52 ha (6)

D. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Talstraße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Buchloe.
Der Anschluß ist sofort möglich.
3. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation der Stadt Buchloe.
Der Anschluß ist sofort möglich.
4. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadt Buchloe.

5. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Stadt Buchloe.
6. Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Stadt Buchloe.

E. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

	Kosten DM	Einnahmen DM
<hr/>		
I. Für die Wasserversorgung:		
1. Herstellungskosten:		
a) Ifm neuer Hauptstrang	a DM	
b) Ifm Anschlußleitungen	a DM	30.000 DM
c) Änderung - Erweiterung - der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen:		
d)		
e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß DM, ergibt bei Anschlüssen:		
f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich		
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. DM		
II. Für die Abwasserleitung:		
1. Herstellungskosten:		
a) Ifm neuer Hauptsammler	a DM	
b) Ifm Anschlußleitungen		10.000 DM
c) Änderung - Erweiterung - der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen:		
d)		
e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß DM, ergibt bei Anschlüssen:		
f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich		
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. DM		
Übertrag:	40.000,--	

III. Für Straßen, Wege und Plätze:

1. Herstellungskosten:

a) Grunderwerb für qm	a	DM	
b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:			
c) Herstellung der Fahrbahnen			
lfm in m Breite	a	DM	
lfm in m Breite	a	DM	
lfm in m Breite	a	DM	
d) Herstellung der Gehbahnen			
lfm in m Breite	a	DM	20.000,--
lfm in m Breite	a	DM	
e) Beleuchtung: Einheiten	a	DM	
f) Straßenentwässerung lfm	a	DM	
g) Erschließungsbeitrag (% unter a) - f) genannten Kosten)			
h) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich			
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:			
jährlich ca. DM			

IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG Erschließungsanlagen sind:

1. Herstellungskosten:

a) Grunderwerb für qm	a	DM	
b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:			
c) Anlage der Parkflächen qm	a	DM	4.000,--
d) Anlage der Grünanlagen qm	a	DM	2.500,--
e) Erschließungsbeitrag (% der unter a) - d) genannten Kosten)			
f) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich			
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:			
jährlich ca. DM			

V. Sonstige Kosten:

1. Pergola	pauschal	10.000,--	
2. Brunnen	pauschal	10.000,--	
3. Bepflanzung		15.000,--	
4. Zaun außen		17.000,--	
5. Zaun innen		8.000,--	
6. Strom		10.000,--	

Übertrag: 136.500,--

Kosten
DM

Einnahmen
DM

VI. Nachfolgelasten:

1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich
2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule) nämlich
3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich

Summe: 136.500,--

F. Weitere Erläuterungen

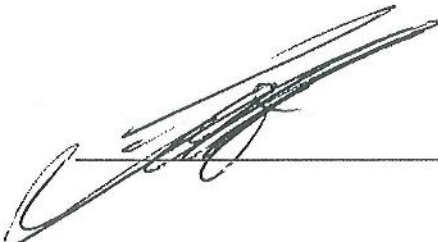
(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6-9, § 9 a BBauG)

Die Stadt Buchloe muß aus bauleitplanerischen Gründen an anderer Stelle des Stadtgebietes Kleingärten schließen und von dort an einen anderen Standort verlagern. Es bietet sich aus funktionaler und städtebaulicher Sicht das Grundstück mit der Flur-Nr. 584 am östlichen Hangfuß des Höhenrückens zwischen Gennach- und Gelnachtal an. Dieses Grundstück liegt gut erreichbar an einem für den Autoverkehr gesperrten Fuß- und Radweg zwischen der Stadt Buchloe und dem Ortsteil Lindenberg. Durch den vorhandenen Grünbestand östlich und südlich läßt es sich optimal in die Landschaft einbinden, insbesondere ermöglicht die steile Hangzone die Schaffung eines Streuobstgartens, der diese landschaftliche Einbindung noch optimiert. Die Staatsstraße im Westen, die zukünftige A 96 im Norden verhindern in Zukunft eine andersweitige bauliche Entwicklung in diese Richtung, dadurch ist dieses Kleingartengelände auch für die Zukunft gesichert. Ein Anschluß an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen ist in nächster Nähe möglich. Der Bebauungsplan ermöglicht die Festsetzung eines notwendigen Anteils an öffentlichem Grün, eine städtebaulich geordnete Gestaltung und eine ökologisch verträgliche Nutzung.

Memmingen, 04.08.1994

Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser



Buchloe, den 02.04.1996

Ort, Tag

Stadt Buchloe

Dienststelle



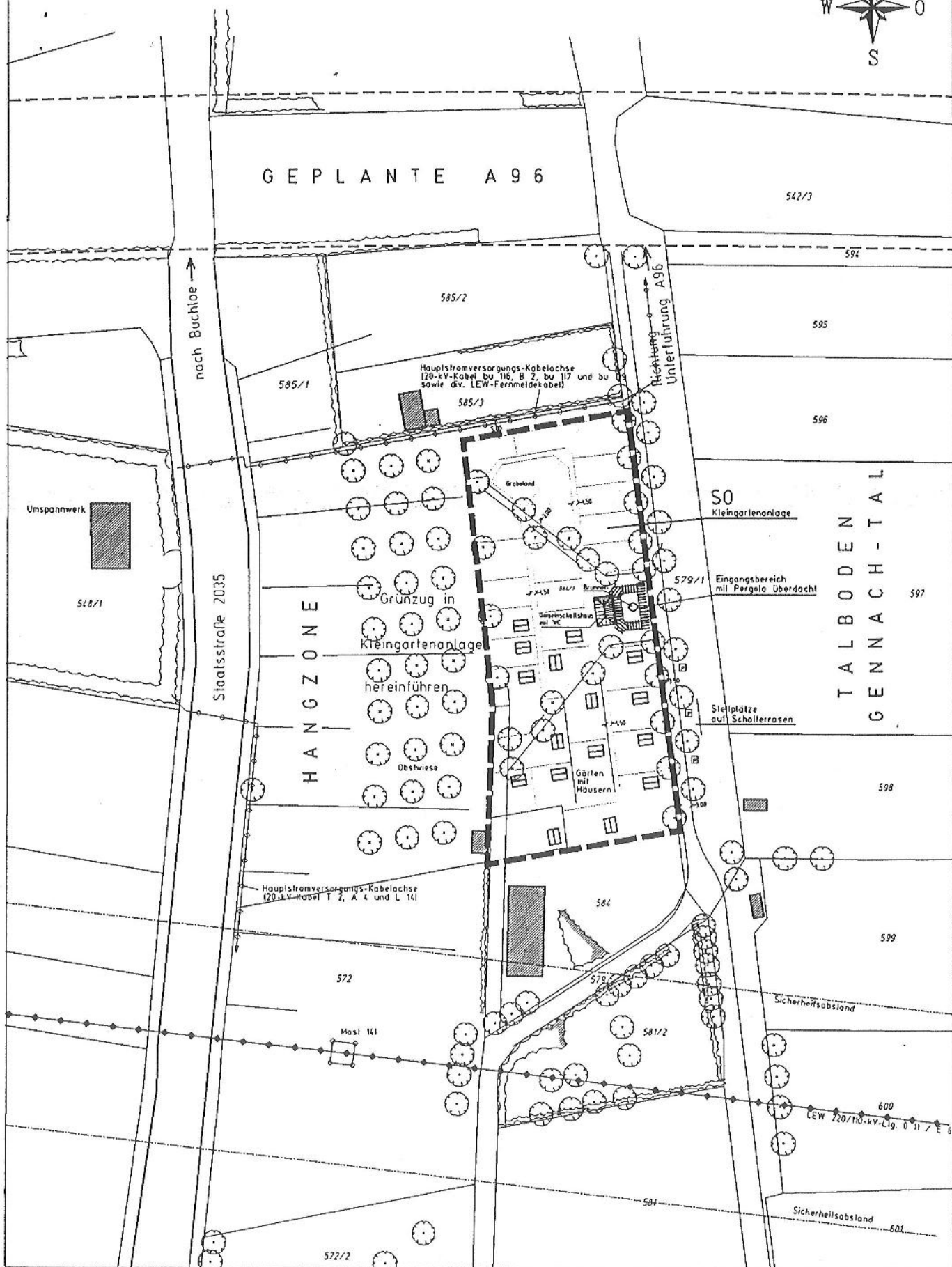
Ober-/Bürgermeister

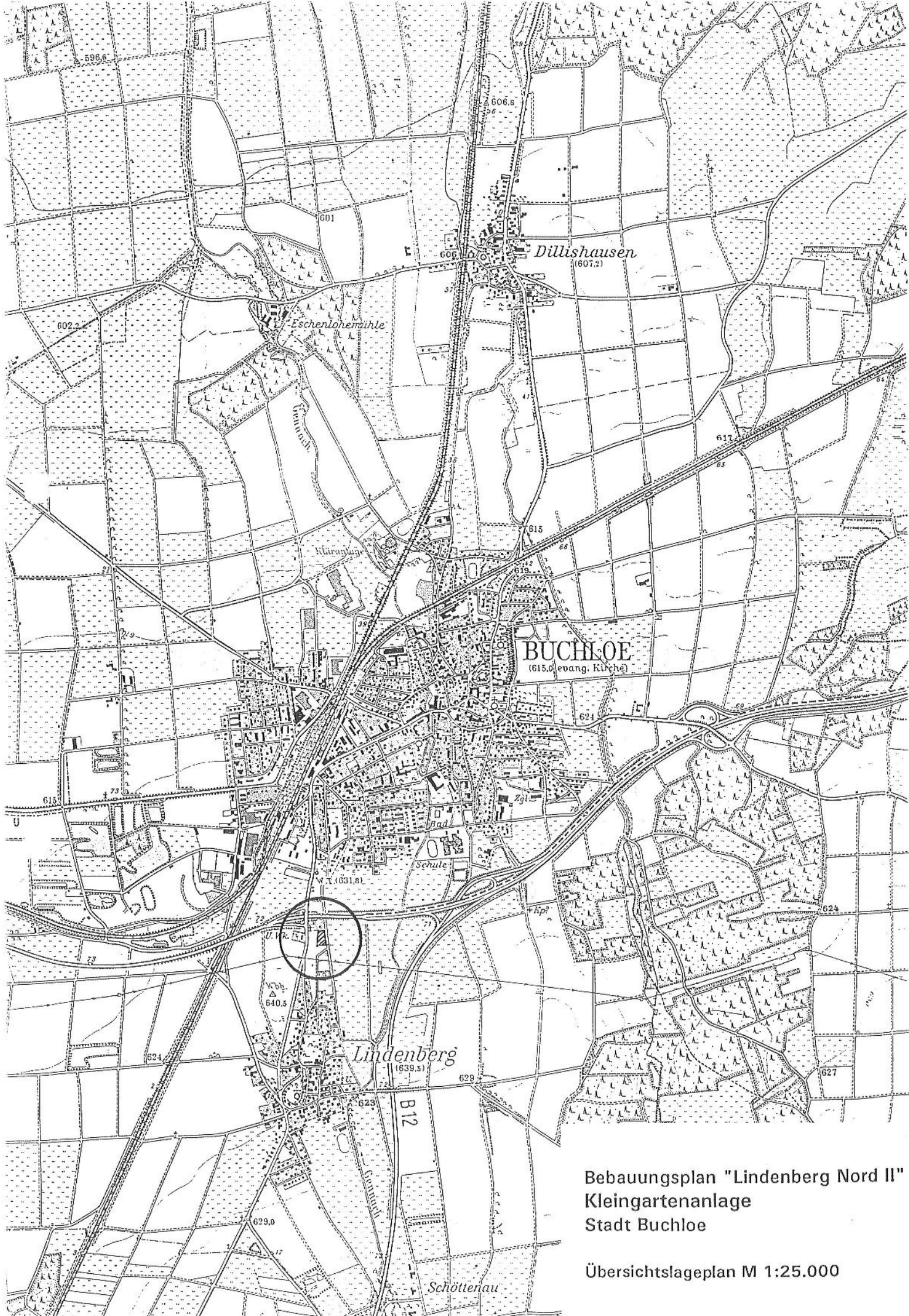
Greif, 1. Bürgermeister

ABGRENZUNG DES GEBIETES

An das Gebiet "Lindenberg Nord II" - Kleingartenanlage grenzt im Norden ein Kleingartengrundstück an.

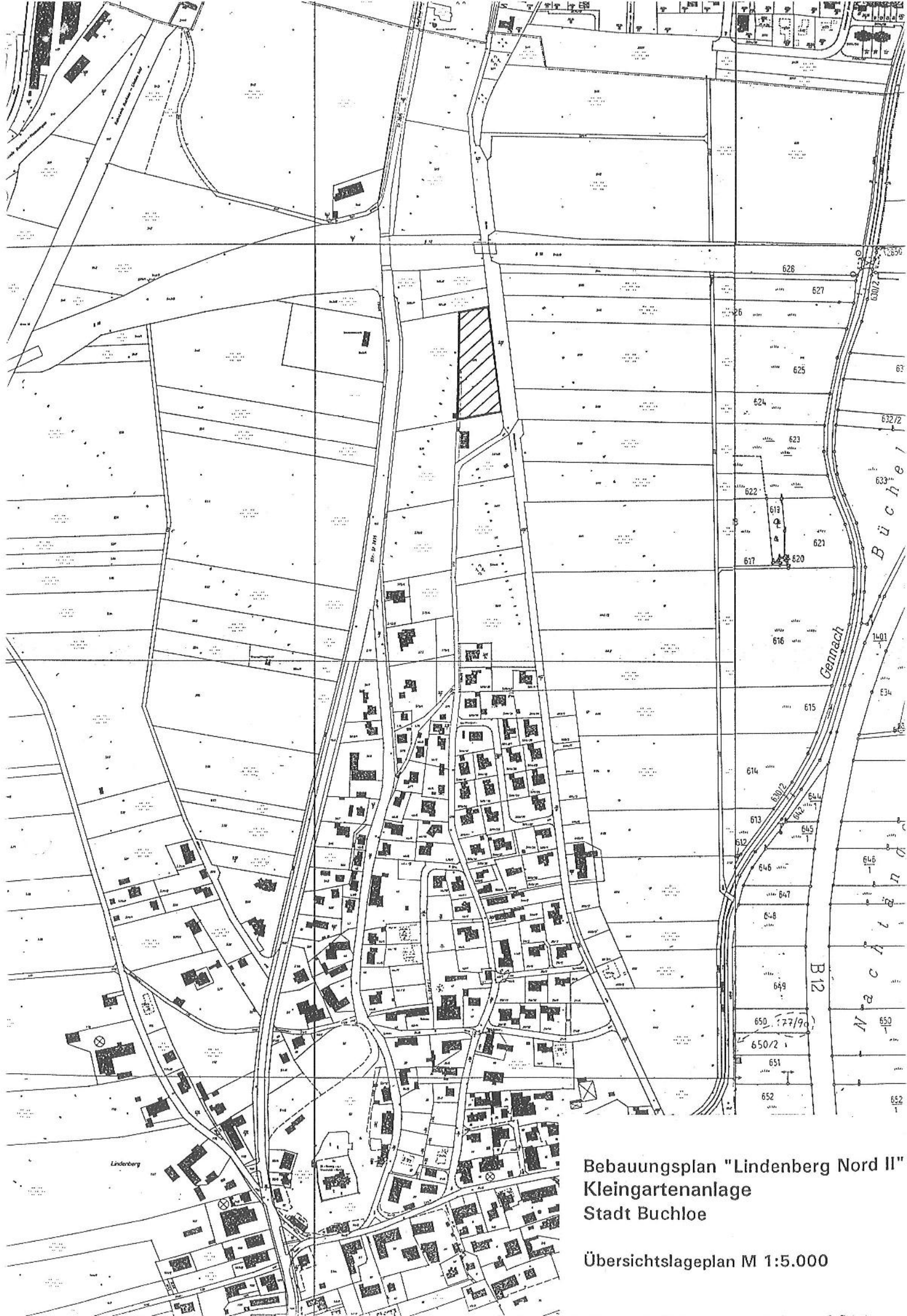
Im Westen und Süden wird das Gebiet von landwirtschaftlicher Nutzfläche, im Osten von der Talstraße begrenzt.





Bebauungsplan "Lindenberg Nord II"
Kleingartenanlage
Stadt Buchloe

Übersichtslageplan M 1:25.000



Bebauungsplan "Lindenberg Nord II"
Kleingartenanlage
Stadt Buchloe

Übersichtslageplan M 1:5.000