

.... Fertigung

Begründung

=====

z u m

Bebauungsplan für das Gebiet
"Lindenberg Ost I"
der Stadt Buchloe
Ortsteil Lindenberg

Genehmigt mit Bescheid

vom 8. OKT. 1978

Landratsamt Ostallgäu

DA


Kühnl
Reg.-Oberinsp.

ausgearbeitet im:
Büro für Stadtplanung
Dipl.Ing. M.J. Meinel
Werdenfelser Str. 27d
8900 Augsburg-Hochzoll

Augsburg, den 01.06.1976
in der Fassung vom 06.06.1978

1. Maßnahmen der Verwaltung

1.1 Veranlassung

Der in Lindenberg vorhandene Bedarf an Grundstücken für die Bebauung mit Einfamilienhäusern, sowie die Sicherung der Trasse einer Sammelstraße für den südöstlichen Ortsbereich veranlaßt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Lindenberg Ost I".

1.2 Beschluß des Stadtrates

Der Stadtrat von Buchloe hat mit Datum vom 1.7.1975 beschlossen, den vorstehenden Erfordernissen zu entsprechen und für das Gebiet "Lindenberg Ost I" einen Bebauungsplan aufzustellen und festzusetzen.

2. Planerische Erläuterung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das o.g. Baugebiet ist durch Beschluß des Stadtrates Buchloe in den in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan Lindenberg aufgenommen worden. Es bildet den östlichen Abschluß von Lindenberg. Der planerische Grundgedanke war, mit der neuen Bebauung unter Einbeziehung bestehender Gebäude eine geordnete Abrundung des östlichen Ortsrandes zu schaffen. Im Süden, Osten und Norden schließt Wohnbaufläche und im Westen Mischbaufläche an.

2.2 Verkehrerschließung

Die geplante HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE verläuft von Süden nach Norden und soll zusammen mit dem im Süden anschließenden FISCHERWEG eine Sammelstraße für den südöstlichen Ortsbereich darstellen. Sie wird über die WALDSTRAßE an die KEMPTENER STRAßE angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über zwei ANLIEGERSTRAßEN mit 6,5 m und 7,5 m Gesamtbreite welche Querverbindungen zwischen dem inneren Buchloer Weg und der geplanten HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE darstellen. Das Baugebiet kann auch für den überörtlichen Verkehr als gut angebunden bezeichnet werden.

2.3 Grünordnung

Öffentliche Grünanlagen sind im Baugebiet nicht vorgesehen.

Mit der zu erwartenden Bepflanzung der verhältnismäßig großen Gärten kann das Gebiet als ausreichend durchgrünt angesehen werden.

2.4 Schallschutz

Die Straßen im Baugebiet haben den Charakter örtlicher Verkehrs- und Sammelstraßen. Sie bedürfen wegen ihrer geringen Verkehrsmenge keiner schalltechnischen Beurteilung. Im Osten verläuft in ca. 250 m Entfernung die Bundesstraße 12. Nach dem Ausbauplan 1971 - 85 für Bundesfernstraßen ist für das Prognosejahr 1990 eine Tagesverkehrsmenge von 7500-10 000 Kfz/24 h zu erwarten.

Nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" ergibt sich folgender äquivalenter Dauerschallpegel in 25 m Entfernung:

Tagesverkehrsmenge 1990	ca. 10 000 Kfz/24 h
Stündl. Verkehrsmenge	ca. 550 Kfz/24 h
	= 59 dB(A)
LKW-Anteil	kleiner 20 % = 0 dB(A)
Fahrbahnbelag	Asphaltbeton = 0 dB(A)
Längsneigung	kleiner 3 % = 0 dB(A)
Schnellstraße	Lärmzuschlag = 4 dB(A)
	<hr/>
	63 dB(A)

Dieser ermittelte Dauerschallpegel von 63 dB(A) wird in einem Abstand von 250 m auf 53 dB(A) abgebaut.

2.5 Bebauung im Gebiet

Im wesentlichen entspricht die vorgesehene Bebauung den im Norden und Westen angrenzenden bereits bebauten Gebieten. Es sind eingeschossige Wohngebäude zulässig.

3. Angaben über Bauflächen

3.1 Gebietsgrößen

Das gesamte, innerhalb des räumlichen Geltungsbe-
reiches liegende Gebiet umfaßt 1,61 ha.

Davon entfallen auf:

a) die Wohngebiete	1,07 ha
b) die Straßen und Gehwege	<u>0,54 ha</u>
	1,61 ha

3.2 Die Nettowohnungsdichte, bezogen auf das Netto- wohnbauland, beträgt:

13 Wohneinheiten (WE)

1,07 ha Nettowohnbauland

Nettowohnungsdichte $\frac{13}{1,07} = 12,1$ WE/ha

3.3 Die Bruttowohnungsdichte, bezogen auf die Brutto- wohnbaufäche, beträgt:

13 Wohneinheiten (WE)

1,61 ha Bruttowohnbaufäche

Bruttowohnungsdichte $\frac{13}{1,61} = 8,1$ WE/ha

4. Bautechnische Erläuterung

4.1 Baugrund

Der Baugrund besteht nach einer ca. 20 cm starken
Humusschicht aus sand-lehmigem Kies. Er ist für die
vorgesehene Bebauung gut geeignet.

4.2 Erschließung

4.2.1 Wasserversorgung

Der Ortsteil Lindenberg ist an die Wasserversorgungs-
anlage Buchloe angeschlossen. Das neu zu erschließende
Gebiet kann von der vorhandenen Kapazität mitversorgt
werden.

4.22 Abwasser

Das Baugebiet kann nach dem Bau der entsprechenden Abwasserkanäle in die mechanisch-biologische Kläranlage Buchloe entwässert werden.

Der quer durch das Baugebiet verlaufende Regenwasserkanal wird entsprechend der Straßenführung verlegt.

4.23 Stromversorgung

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

4.24 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird vom Landkreis Ostallgäu durchgeführt.

5. Erschließungskosten

5.1 Gründerwerbskosten

Für die zur Erschließung erforderlichen Straßen müssen ca. 1100 m² Grund erworben werden.

Der Preis beträgt 20,--DM/m²

Das sind: 1100x20,-- = 22.000,-- DM
=====

5.2 Straßen

6,5 m Straße
Länge: 95 m
Kosten p.lfdm.ca. 520,--DM
Insgesamt: 95 x 520,-- = 49.400,-- DM

7,5 m Straße
Länge: 150 m
Kosten p.lfdm. ca. 600,--DM
Insgesamt: 150 x 600,-- = 90.000,-- DM

9,5 m Straße
Länge: 320 m
Kosten p.lfdm.ca. 760,--DM
Insgesamt: 320 x 760,-- = 243.200,-- DM
382.600,-- DM
=====

5.3 Wasserversorgung

Länge: ca. 280 m

Kosten p.lfdm. ca. 120,-- DM

Insgesamt: 280 x 120,-- = 33.600,-- DM
=====

5.4 Entwässerung

Länge: ca. 500 m

Kosten p.lfdm. ca. 300,--DM

Insgesamt: 500 x 300,-- = 150.000,-- DM
=====

5.5 Straßenbeleuchtung

Pauschal

27.000,-- DM
=====

5.6 Insgesamt:

5.1	Gründerwerbskosten	22.000,-- DM
5.2	Straßen	382.600,-- DM
5.3	Wasserversorgung	33.600,-- DM
5.4	Entwässerung	150.000,-- DM
5.5	Straßenbeleuchtung	<u>27.000,-- DM</u>
		615.200,-- DM =====




Büro für Stadtplanung
Dipl. Ing. M. J. Meinel
89 Augsburg-Hochzoll
Werdenfelser Straße 27 d
Telefon 62008