

Begründung

=====

z u m

Bebauungsplan für das Gebiet  
"Lindenberg Süd II"  
der Stadt Buchloe  
Ortsteil Lindenberg

ausgearbeitet im:

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

Augsburg, den 26.09.1975  
in der Fassung vom 26.04.1978

## 1. Maßnahmen der Verwaltung

### 1.1 Veranlassung

Die in Lindenberg vorhandene Nachfrage nach Grundstücken für die Bebauung mit Ein und Zweifamilienhäusern veranlasst die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Lindenberg Süd II". Daneben besteht der Bedarf an kleineren Flächen für landwirtschaftliche Gebäude und ein Vertriebsgebäude.

### 1.2 Beschluß des Stadtrates

Der Stadtrat von Buchloe hat mit Datum vom 27.5.75 beschlossen, den vorstehenden Erfordernissen zu entsprechen und für das Gebiet "Lindenberg Süd II" einen Bebauungsplan aufzustellen und festzusetzen.

### 1.3 Beteiligung der Bürger

Gemäß § 2a BBauG wurde ein Entwurf im Sinne der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung im Rahmen einer Bürgerversammlung am 26.7.1978 bekanntgemacht und dargelegt. Es wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

## 2. Planerische Erläuterungen

### 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Baugebiet bildet den südöstlichen Abschluß von Lindenberg. Es ist durch Beschluß des Stadtrates Buchloe in den in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan aufgenommen worden. Im Norden und Westen grenzt gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche an. Im Süden und Osten grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Bei der Anordnung des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes wurde von dem planerischen Grundgedanken ausgegangen, unter Einbindung bestehender Gebäude Baulücken zu schließen und durch geordnete Neubebauung eine Abrundung des Ortsrandes zu erreichen. Dazu war die Erschließung der bestehenden und der neuen Bebauung zu sichern und mit Hilfe der neu geplanten Straße die Funktionsfähigkeit des Ortsstraßennetzes zu steigern.

Der Flächennutzungsplan ist seit 19.07.1978 verbindlich.

### 2.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt von der Kemptener Straße (St.2035) im Westen über die Alpenblickstraße. Im

Osten endet das Baugebiet am Fischerweg, der zusammen mit seiner nördlichen Verlängerung eine Sammelstraße für das östliche Ortsgebiet darstellen soll. Die geplante Erschließungsstraße von Osten nach Westen stellt eine Querverbindung zwischen dem Fischerweg und der Alpenblickstraße dar und somit auch ein Verbindung zur Staatsstraße 2035. 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 300-500 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 300-500 m auf 52 bzw. 50 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 ein- und zweigeschossige Wohngebäude zulässig.

3. Angaben über Bauflächen

3.1 Gebietsgrößen

Das gesamte, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegende Gebiet umfaßt 3,72 ha.

Davon entfallen auf:

a) die allgemeinen Wohngebiete	2,19 ha
b) die Mischgebiete	0,69 ha
c) die Straßen und Gehwege	0,84 ha
	<hr/>
	3,72 ha

3.2 Die Nettowohnungsdichte, bezogen auf das Nettowohnbauland, beträgt:

37 Wohneinheiten (WE)

2,19 ha Nettowohnbauland

Nettowohnungsdichte  $\frac{37}{2,19} = 16,9$  WE/ha

3.3 Die Bruttowohnungsdichte, bezogen auf die Bruttowohnbaufläche, beträgt:  $3,72 - 0,38 = 3,34$  ha

37 Wohneinheiten (WE)

3,34 ha Bruttowohnbaufläche

Bruttowohnungsdichte  $\frac{37}{3,34} = 11,1$  WE/ha

4. Bautechnische Erläuterungen

4.1 Baugrund

Der Baugrund besteht nach einer ca. 20 cm starken Humusschicht aus sand-lemmigen Kies. Er ist für

die vorgesehene Bebauung gut geeignet.

4.2 Erschließung

4.2.1 Wasserversorgung

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

4.2.2 Abwasser

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

4.2.3 Stromversorgung

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

4.2.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird vom Landkreis Ostallgäu durchgeführt.

5. Erschließungskosten

5.1 Grunderwerbskosten

Für die zur Erschließung erforderlichen Straßen müssen ca. 6400 m<sup>2</sup> Grund erworben werden.

Der Preis beträgt 20,-- DM/m<sup>2</sup>

Das sind: 6400 x 20,-- = 128.000,-- DM  
=====

5.2 Straßen und Gehwege

5,5 m Straße

Länge: 120 m

Kosten p. lfdm ca. 330,-- DM

insgesamt: 120 x 330,-- = 39.600,-- DM  
=====

Übertrag: 39.600,-- DM

Übertrag: 39.600,-- DM

7,5 m Straße  
Länge: 200 m  
Kosten p.lfdm ca. 600,-- DM  
insgesamt: 200 x 600,-- = 120.000,-- DM

8,0 m Straße  
Länge: 230 m  
Kosten p.lfdm ca. 640,-- DM  
insgesamt: 230 x 640,-- = 147.200,-- DM

8,5 m Straße  
Länge: 320 m  
Kosten p.lfdm ca. 680,-- DM  
insgesamt: 320 x 680,-- = 217.600,-- DM

Fahrbahnausrundungen und Wende-  
platte ca. 600 m<sup>2</sup>  
Kosten p.m<sup>2</sup> ca. 80,-- DM  
insgesamt: 600 x 80,-- = 48.000,-- DM  

---

572.400,-- DM  
=====

5.3 Wasserversorgung

Länge ca. 600 lfdm  
Kosten p.lfdm ca. 120,-- DM  
insgesamt: 600 x 120,-- = 72.000,-- DM  
=====

5.4 Entwässerung

Länge ca. 600 lfdm  
Kosten p.lfdm ca. 300,-- DM  
insgesamt: 600 x 300,-- = 180.000,-- DM  
=====

5.5 Straßenbeleuchtung

Pauschal

36.000,-- DM

=====

5.6 Insgesamt

5.1 Grunderwerbskosten

128.000,-- DM

5.2 Straßen und Gehwege

572.400,-- DM

5.3 Wasserversorgung

72.000,-- DM

5.4 Entwässerung

180.000,-- DM

5.5 Straßenbeleuchtung

36.000,-- DM

-----  
988.400,-- DM

=====



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