

B e g r ü n d u n g

=====

z u m

Bebauungsplan für das Gebiet

"Ost I"

der Stadt BUCHLOE

ausgearbeitet im:

Büro für Stadtplanung
Dipl. Ing. M.J. Meinel

Werdenfelser Str. 27d
89 Augsburg-Hochzoll

Augsburg, 11.01.1978
i. d. Fassung vom
12.05.1980

1. Maßnahmen der Verwaltung

1.1 Veranlassung

Der in Buchloe vorhandene Bedarf an Grundstücken für die Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern veranlasst die Aufstellung des Bebauungsplanes Ost I. Daneben war ein Anschluß der nordöstlichen Stadtgebiete an die Kreisstraße MOD 18 und eine Verbindung mit den südöstlichen Baugebieten herzustellen.

Auch sollte die notwendige Erweiterung des bestehenden Friedhofes eingeplant werden.

1.2 Beschluß des Stadtrates

Der Stadtrat von Buchloe hat mit Datum vom 27.05.1975 beschlossen, den vorstehenden Erfordernissen zu entsprechen und für das Gebiet "Ost I" einen Bebauungsplan aufzustellen und festzusetzen.

2. Planerische Erläuterung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das obengenannte Baugebiet stellt die östliche Abrundung der Stadt Buchloe dar. Es ist im wesentlichen aus dem genehmigten Flächennutzungsplan übernommen. Das Baugebiet wird im Süden durch die Landsberger Str. (MOD 18) und im Norden durch die Kreisstraße begrenzt. Das südwestliche Gebiet (Wohnbaufläche) wurde als Mischgebiet ausgewiesen, da dort Einrichtungen für die Versorgung und Gemeinbedarfseinrichtungen vorgesehen sind.

Der westliche Abschluß bildet der Weg "Am Graben". Der anschließende 25 - 80 m breite Grünzug mit seinem wertvollen Baumbestand unterliegt dem Naturschutz und dient auch der Erholung der Wohnbevölkerung in den angrenzenden Gebieten.

Im Mischgebiet können Einrichtungen für die Versorgung wie Läden, Gaststätten oder Gemeinbedarfseinrichtungen für Jugend, Freizeit und Begegnung Platz finden. Südlich davon ist die Friedhofserweiterung vorgesehen. Daran schließt im Norden und Osten 2-geschossige Bebauung an, die nach Osten in aufgelockerte Einzelhausbebauung übergeht. Östlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, die sich bis zur Salach hinziehen.

2.2 Verkehrerschließung

Der Anschluß des Baugebietes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über eine geplante Sammelstraße "Straße A", die im Süden auf die Kreisstraße MOD 18 trifft, nach deren Querung weiter durch das Gebiet Südost I führt und so einen "östlichen Ring" bildet. Von dieser nordsüdlichen Sammelstraße aus führen zwei Verbindungsstraßen "Straße E" und Kreuzstraße nach Westen zur Innenstadt.

2.3 Grünordnung

"Am Graben" besteht eine Parkanlage die unter Naturschutz steht. Kinderspielplätze sind im Westen an der Fußwegverbindung zwischen "Straße C" und "Am Graben" und im Osten an der "Straße A" geplant. Südlich des Baugebietes befindet sich der Friedhof.

Zur besseren Einbindung des Schallschutzdammes in die Umgebung ist eine Bepflanzung mit bodenständigen Sträuchern vorgesehen.

Für die einzelnen Bauabschnitte ist jeweils ein Grünordnungsplan zu erstellen.

Zusammen mit der zu erwartenden Bepflanzung der Gärten kann das Gebiet als ausreichend durchgrünt und eingegrünt, angesehen werden.

2.4 Friedhofserweiterung

Bedarfsberechnung

Flächenbedarf je Einwohner

gebräuchlicher Mittelwert: 4,50 - 6,00 m²/E

(Vorschlag Deutsche Akademie für Städtebau u. Landesplanung)

Bestehender Friedhof:	1,7 ha
geplante Erweiterung:	<u>1,8 ha</u>
Gesamtfläche	3,5 ha

Einzugsbereich ca. 8000 Einwohner
3,5 ha : 8000 E = 4,4 m²/Einwohner

Die gesamte Flächenausweisung bedeutet einen Anteil von 4,4 m²/E. Das entspricht der untersten Grenze bei aufgelockerter Belegung.

2.5 Immissionsschutz

Die Straßen im Baugebiet haben den Charakter örtlicher Verkehrs- und Sammelstraßen. Sie bedürfen wegen ihrer geringen Verkehrsmenge keiner schalltechnischen Beurteilung. Im Süden verläuft in ca. 30 m Entfernung die Kreisstraße MOD 18. Der DTV Prognosenwert für das Jahr 1990 beträgt ca. 1300 Kfz. (LKW-Anteil ca. 12%). Der daraus gemäß Vornorm DIN 18005 Blatt 1 ermittelte äquivalente Dauerschallpegel beträgt tagsüber/nachts 51/44 dB(A) in 25 m Entfernung von der Straßenmitte.

Um für das Baugebiet die Immissionswerte auf die zulässigen Planungsrichtpegelwerte zu senken, wird entlang der MOD 18 ein Schallschutzdamm vorgesehen. Der Damm ist mit einer Höhe von 2,2 m geplant, das ergibt eine wirksame Wandhöhe von 0,5 m und somit eine Schallpegelminderung von 5 dB(A).

Am Steigweg, ca. 300 m östlich des Planungsgebietes ist ein Stall für 528 Mastschweine (kontinuierliche Mast) angesiedelt. Obwohl der zwischen dem Mastschweinestall und dem Planungsgebiet vorhandene Abstand von 300 m über dem gemäß der VDI Richtlinie 3471 ermittelten Mindestabstand von 270 m liegt, kann nicht ausgeschlossen werden, daß in dem geplanten Wohngebiet bei ungünstigen Wetterlagen Geruchsmissionen auftreten.

Durch das Vorhandensein landwirtschaftlicher Betriebe und durch die Bearbeitung landwirtschaftlich genutzter Flächen

können auch zeitweilige Lärm- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.

2.6 Bebauung im Gebiet

Im wesentlichen entspricht die Bebauung dem im Norden und Süden, angrenzenden bereits bebauten Bereich. Es sind bis zu zweigeschossige Wohngebäude zulässig.

3. Angaben über Bauflächen

Das gesamte, innerhalb des Geltungsbereich liegende Gebiet umfaßt 20,23 ha.

Davon entfallen auf:

a) die Wohngebiete	10,24 ha
b) das Mischgebiet	0,97 ha
c) die Dorfgebiete	1,36 ha
d) den Friedhof	1,68 ha
e) die Spielplätze	0,35 ha
f) das Naturschutzgebiet	0,91 ha
g) die Straßen, Parkplätze, Gehwege und sonstige Grünflächen	<u>4,72 ha</u> 20,23 ha

3.1 Die Nettowohnungsdichte, bezogen auf das Nettowohnbauland beträgt:

200 Wohneinheiten (WE)
12,57 ha Nettowohnbauland
Nettowohnungsdichte $\frac{200}{12,57} = 15,9 \text{ WE/ha}$

3.2 Die Bruttowohnungsdichte, bezogen auf die Bruttowohnbaufläche beträgt:

200 Wohneinheiten (WE)
17,64 ha Bruttowohnbaufläche
Bruttowohnungsdichte $\frac{200}{17,64} = 11,3 \text{ WE/ha}$

4. Bautechnische Erläuterungen

4.1 Baugrund

Der Baugrund besteht nach Angaben der Stadt aus einer 2-3 m starken Lehmschicht mit anschließendem lehmigen Kies. Der Baugrund ist für die vorgesehene Bebauung gut geeignet.

4.2 Erschließung

4.2.1 Wasserversorgung

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

4.2.2 Abwasser

Das Baugebiet kann nach dem Ausbau der erforderlichen Kanäle in die mechanisch-biologische Kläranlage der Stadt Buchloe entwässert werden.

4.2.3 Stromversorgung

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

5. Erschließungskosten

5.1 Grunderwerbskosten

Für die zur Erschließung erforderlichen Straßen, Gehwege, Verkehrsgrünflächen, Friedhof und Spielplatz müssen ca. 40.000 m² Grund erworben werden.

Der Preis beträgt DM 25,-/m²

Das sind: 40.000 x 25,-

DM 1.000.000,-

=====

5.2 Straßen und Gehwege

Profilbreite

2,5 und 3,5 m Gehweg

Länge: 1575 lfdm.

Kosten p. lfdm. ca. 180,-

Insgesamt: 1575 x 180,-

DM 283.000,-

Profilbreite

6,0 m Straße

Länge: 390 lfdm.

Kosten p. lfdm. ca. 480,-

Insgesamt: 390 x 480,-

DM 187.200,-

Profilbreite

7,5 m Straße

Länge: 320 lfdm.

Kosten p. lfdm. ca. 600,-

Insgesamt: 320 x 600,-

DM 192.000,-

Profilbreite

9,0 m Straße

Länge: 130 lfdm.

Kosten p. lfdm. ca. 760,-

Insgesamt: 130 x 760,-

DM 98.800,-

Profilbreite

10,0 m Straße

Länge: 100 lfdm.

Kosten p. lfdm. ca. 800,-

Insgesamt: 100 x 800,-

DM 80.000,-

Profilbreite

10,5 m Straße

Länge: 180 lfdm.

Kosten p. lfdm. ca. 840,-

Insgesamt: 180 x 840,-

DM 151.200,-

DM 992.700,-

=====

Profilbreite

11,5 m Straße

Länge: 210 lfdm.

Kosten p. lfdm. ca. 920,-

Insgesamt: 210 x 920,-

DM 193.200,-

Profilbreite

12,0 m Straße

Länge: 330 lfdm.

Kosten p. lfdm. ca. 960,-

Insgesamt: 330 x 960,-

DM 316.800,-

Profilbreite

13,5 m Straße

Länge: 775 lfdm.

Kosten p. lfdm. ca. 1080,-

Insgesamt: 775 x 1080,-

DM 837.000,-

Profilbreite

15,5 m Straße

Länge: 250 lfdm.

Kosten p. lfdm. ca. 1240,-

Insgesamt: 250 x 1240,-

DM 310.000,-

Fahrbahnausrundungen und Wende-
platten ca. 2900 m²

Kosten p. m² ca. 80,-

Insgesamt: 2900 x 80,-

DM 232.000,-

DM 2.881.700,-

5.3 Wasserversorgung

Länge ca. 2600 lfdm.

Kosten p. lfdm. ca. 60,-

Insgesamt: 2600 x 60,-

DM 156.000,-

5.4 Abwasser

Länge ca. 2600 lfdm.

Kosten p. lfdm. ca. 300,-

Insgesamt: 2600 x 300,-

DM 780.000,-

=====

5.5 Straßenbeleuchtung

Pauschal

DM 150.000,-

=====

5.6 Kinderspielplätze

Pauschal

DM 55.000,-

=====

5.7 Grünflächen

ca. 4000 m²

Kosten p. m² ca. 15,-

Insgesamt: 4000,- x 15,-

DM 60.000,-

=====

5.8 Einzelbäume

Pauschal

DM 120.000,-

=====

5.9 Schallschutzdamm

Pauschal

DM 23.000,-

=====

5.10 Insgesamt

5.1 Grunderwerbskosten

DM 1.000.000,-

5.2 Straßen und Gehwege

DM 2.881.700,-

5.3 Wasserversorgung

DM 156.000,-

5.4. Abwasser

DM 780.000,-

5.5 Straßenbeleuchtung

DM 150.000,-

5.6 Kinderspielplätze

DM 55.000,-

5.7. Grünflächen

DM 60.000,-

5.8 Einzelbäume

DM 120.000,-

5.9 Schallschutzdamm

DM 23.000,-

DM 5.225.700,-

=====

6. Finanzierung

Die Stadt Buchloe trägt 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, gemäß der Erschließungssatzung der Stadt Buchloe vom 3.1.1979.



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