

....Fertigung

B e g r ü n d u n g

zum
Bebauungsplan für das Gebiet
"Süd-Ost I"
Stadt Buchloe

Genehmigt mit Bescheid

vom 08.01.76

Landratsamt Ostallgäu

I. A.

ausgearbeitet im:

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

89 Augsburg-Hochzoll
Werdenfelser Str. 27 d

Augsburg, den 26.9.1975

In der Fassung vom 26.10.1976

1. Maßnahmen der Verwaltung

1.1 Veranlassung

Ein in Buchloe vorhandener Bedarf an Grundstücken für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, veranlaßt die Aufstellung des Bebauungsplanes Süd-Ost I.

Darüberhinaus soll die Trasse einer Sammel- und Verbindungsstraße für den Süden und Osten der Stadt gesichert werden.

1.2 Beschluß des Stadtrates

Der Stadtrat von Buchloe hat mit Datum vom 7.7.1970 beschlossen, den vorstehenden Erfordernissen zu entsprechen und für das Gebiet Süd-Ost I einen Bebauungsplan aufzustellen und festzusetzen.

Planerische Erläuterung

Das oben genannte Baugebiet bildet die südöstliche Abrundung der Stadt Buchloe. Es ist im bestehenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Vom Südwesten wird es von der Waaler Straße her erschlossen. Am östlichen Rand umfährt eine geplante Sammelstraße das Baugebiet und schließt es an die Kreisstraße MOD 18 an.

In ihrer nördlichen und südlichen Verlängerung soll diese Straße eine flüssige Verbindung der südlichen und östlichen Stadtgebiete untereinander schaffen.

Im Osten ist das Gebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

Es ist beabsichtigt, die Realisierung des Bebauungsplanes vom Westen her vorzunehmen, da hier an bereits bestehende Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen angeknüpft werden kann. Sie soll sich mit allen erforderlichen Maßnahmen über einen Zeitraum von 5 Jahren erstrecken.

2.1 Schallschutz

Nach der Stellungnahme gem. § 2 Abs. 5 BBauG des Straßenneubauamtes Kempten vom 23.12.1975 ist ein äquivalenter Dauerschallpegel von 67 dB(A) zu erwarten.

Bei freier Schallausbreitung verringert sich in einem Abstand von 100 m der Pegelwert auf rund 61 dB(A). An der südöstlichen Seite des Bebauungsplanes ist eine Schallschutzbepflanzung mit einer durchschnittlichen Breite von ca. 25 m vorgesehen, welche den Pegelwert um ca. 2 dB(A) auf 59 dB(A) verringern wird. Das bedeutet noch eine Mehrbelastung von 4 dB(A).

Nach Bekanntmachung des Bayer. Staatsministerium des Innern vom 13.03.1973 (MAB1.Nr.13/1973) Seite 256 wird angenommen, daß sich die geringe Überschreitung selbst durch halb geöffnete Fenster vollends abbaut.

Für die weiter nördlich geplanten Wohngebäude wird sich der äquivalente Dauerschallpegel durch die bereits bestehende zeilenartige Bebauung auf das zulässige Maß reduzieren.

Es wird dennoch empfohlen für die geplanten Wohngebäude südlich der Waaler Straße Schallschutzfenster vorzusehen.

2.1 Angaben über Bauflächen

Das gesamte, innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfaßt 8,38 ha.

Davon entfallen auf:

a) die Wohngebiete	6,20 ha
b) die Straßen, Gehwege u. öffentl. Grünfl.	<u>2,18 ha</u>
	8,38 ha

2.1.1 Die Nettowohnungsdichte, bezogen auf das Nettowohnbauland, beträgt:

104 Wohneinheiten (WE)

6,20 ha Nettowohnbauland

$$\text{Nettowohnungsdichte} = \frac{104}{6,20} = 16,77 \text{ WE/ha}$$

2.1.2 Die Bruttowohnungsdichte, bezogen auf die Bruttowohnbaufläche, beträgt:

104 Wohneinheiten (WE)

8,38 ha Bruttowohnbaufläche

$$\text{Bruttowohnungsdichte} = \frac{104}{8,38} = 12,41 \text{ WE/ha}$$

3. Bautechnische Erläuterung

3.1 Baugrund

Der Baugrund besteht nach Angaben der Stadt nach ca. 30 cm Humus aus einer 3-4 m starken Lehmschicht mit anschließendem lehmigen Kies. Der Baugrund ist für die vorgesehene Bebauung gut geeignet.

3.2 Erschließung

3.2.1 Straßen

Der Anschluß des Baugebietes erfolgt im Westen und Südwesten an die Waaler Straße und im Osten an eine geplante Sammelstraße (Osttangente), welche im Norden in die Landsberger Straße (MOD 18) mündet.

.2.2 Wasserversorgung

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

.2.3 Abwasser

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

.2.4 Stromversorgung

Die Versorgung mit Licht- und Kraftstrom wird durch vertragliche Regelung von den LEW Augsburg über Kabelleitungen durchgeführt. Es ist vorgesehen, die von Süden nach Norden, das Baugebiet durchlaufende 20 KV-Leitung zu verkabeln. Der Teil südlich der Waaler-Straße wird über Freileitungen versorgt.

Erschließungskosten

.1 Gründerwerbskosten

Für die zur Erschließung erforderlichen Straßen, Gehwege, Verkehrsgrünflächen und Spielplatz müssen ca. 12.500 m² Grund erworben werden.

Der Preis beträgt DM 30.--/m²

Das sind: 12.500 x 30.-- = 375.000.-- DM

.2 Straßen und Gehwege

Profilbreite

3,5 m Gehweg

Länge: 110 lfdm., Kosten p.lfdm. ca. 200.-- DM

insgesamt: 110 x 200.-- = 22.000.-- DM

Profilbreite

4,5 m Straße

Länge: 30 lfdm., Kosten p.lfdm. ca. 320.-- DM

insgesamt: 30 x 320.-- = 9.600.-- DM

Profilbreite

5,5 m Straße

(4,5 m Fahrbahn + 2x0,5 m Sicherheitsstreifen)

Länge: 100 lfdm., Kosten p.lfdm. ca. 440.-- DM

insgesamt: 100 x 440.-- = 44.000.-- DM

-/- Übertrag: 75.600.-- DM

Übertrag 75.600.-- DM

Profilbreite

6,5 m Straße

(5,5 m Fahrbahn + 2 x 0,5 m Sicherheitsstr.)

Länge: 170 lfdm., Kosten p.lfdm. ca. 520.-- DM

insgesamt: 170 x 520.-- = 88.400.-- DM

Profilbreite

7,5 m Straße

(5,5 m Fahrbahn + 1,5 m Gehweg +
0,5 m Sicherheitsstreifen)

Länge: 1050 lfdm., Kosten p.lfdm. ca. 600.-- DM

insgesamt: 1050 x 600.-- = 630.000.-- DM

Profilbreite

8,5 m Straße

(6,5 m Fahrbahn + 1,5 m Gehweg + 0,5 m
Sicherheitsstr. bzw. 5,5 m Fahrbahn
+ 2 x 1,5 m Gehweg)

Länge: 620 lfdm., Kosten p.lfdm. ca. 680.-- DM

insgesamt: 620 x 680.-- = 421.600.-- DM

Fahrbahnausrundungen und Wendeplatten

ca. 1300 m², Kosten p.m² ca. 80.-- DM

insgesamt: 1300 x 80.-- = 104.000.-- DM

1.319.600.-- DM

4.3 Wasserversorgung

Länge ca. 1300 lfdm., Kosten p.lfdm.

ca. 60.-- DM

insgesamt: 1300 x 60.-- = 78.000.-- DM

4.4 Abwasser

Länge ca. 1200 lfdm., Kosten p.lfdm.

ca. 200.-- DM

insgesamt: 1200 x 200.-- = 240.000.-- DM

4.5 Straßenbeleuchtung

pauschal

111.000.-- DM

4.6 Kinderspielplatz
pauschal

10.000.-- DM

4.7 Insgesamt:

4.1 Grunderwerbskosten

375.000.-- DM

4.2 Straßen und Gehwege

1.319.600.-- DM

4.3 Wasserversorgung

78.000.-- DM

4.4 Abwasser

240.000.-- DM

4.5 Straßenbeleuchtung

111.000.-- DM

4.6 Kinderspielplatz

10.000.-- DM

2.133.600.-- DM



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