

...Fertigung

B e g r ü n d u n g

=====

zum

Bebauungsplan für das Gebiet

"Südost IV"

der Stadt BUCHLOE

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

Augsburg, 19.11.1976

in der Fassung vom 24.11.1977

1. Maßnahmen der Verwaltung

1.1 Veranlassung

Die stetige Nachfrage nach Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäusern im Bereich "Südost IV" veranlaßt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet.

1.2 Beschluß des Stadtrates

Der Stadtrat von Buchloe hat mit Datum vom 1.6.1976 beschlossen, den vorstehenden Erfordernissen zu entsprechen und für das Gebiet "Südost IV" einen Bebauungsplan aufzustellen und festzusetzen.

2. Planerische Erläuterung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Baugebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten. Es grenzt im Norden an den bebauten Bereich der Stadt Buchloe an, welcher im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Im Westen grenzt im Flächennutzungsplan ein Sportgelände an. Im Süden des Baugebietes grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an. Im Osten grenzt gemischte Baufläche an.

2.2 Verkehrerschließung

Die Straße "Am Postfeld" ist die nördliche Begrenzung des Baugebietes und ist ein Teil der Südtangente im für die Stadt Buchloe erstellten Verkehrsgutachten, die in Richtung Westen zum Bahnhof und in Richtung Osten zur geplanten Osttangente führt.

Die innere Erschließung erfolgt über die Straße "A", welche im Westen in die Alois-Reiner-Straße und im Osten in die Alpenstraße mündet.

Das Baugebiet kann auch für den überörtlichen Verkehr als gut angebunden bezeichnet werden.

2.3 Grünordnung

Im westlichen Teil des Gebietes ist eine öffentliche Parkanlage vorgesehen, welche noch zusätzlich durch einen Fußweg erschlossen ist. Zusammen mit der zu erwartenden Bepflanzung der 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 Südosten verläuft in ca. 200 m Entfernung die Bundesstraße 12. Nach früheren Angaben des Straßenneubauamtes Kempten soll die B 12 eine 2. Fahrbahn 2-bahnig erhalten. Für das Prognosejahr 1990 ist eine Tagesverkehrsmenge von etwa 25 000 Kfz/24 h zu erwarten. Das bedeutet bei einem Lärmzuschlag für BAB von 4 dB (A) einen äquivalenten Dauerschallpegel von 67 dB (A). Nachdem das Baugebiet von der B 12 etwa 200 m entfernt ist, verringert sich der äquivalente Dauerschallpegel um 9 dB (A) auf 58 dB (A). Dies würde eine geringe Überschreitung des Immissionsgrenzwertes für Wohnbebauung um 3 dB (A) bedeuten.

2.5 Bebauung im Gebiet

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

3. Angaben über Bauflächen

Das gesamte, innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfaßt 1,87 ha.

Davon entfallen auf:

a) die Wohngebiete	1,22 ha
b) die Straßen, Gehwege u. öffentl. Grünflächen	<u>0,65 ha</u>
	1,87 ha

3.1 Die Nettowohnungsdichte, bezogen auf das Nettowohnbauland, beträgt:

28 Wohneinheiten (WE)

1,22 ha Nettowohnbauland

Nettowohnungsdichte $\frac{28}{1,22} = 23,0$ WE/ha

3.2 Die Bruttowohnungsdichte, bezogen auf die Bruttowohnbaufläche, beträgt:

28 Wohneinheiten (WE)

1,87 ha Bruttowohnbaufläche

Bruttowohnungsdichte $\frac{28}{1,87} = 15,0$ WE/ha

4. Bautechnische Erläuterung

4.1 Baugrund

Der Baugrund besteht nach Angaben der Stadt nach ca. 30 cm Humus aus einer ca. 2 m starken Lehmschicht mit anschließendem kiesigem Lehm. Er ist für die vorgesehene Bebauung gut geeignet. Wasser ist in Gründungstiefe nicht zu erwarten.

4.2 Erschließung

4.21 Wasserversorgung

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

4.22 Abwasser

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

4.23 Stromversorgung

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

4.24 Fernmeldekabel

Das bestehende Fernmeldekabel im Weg Flur-Nr. 233 kann bestehen bleiben da der Weg mit in die öffentlichen Parkanlagen einbezogen wird.

5. Erschließungskosten

5.1 Gründerwerbskosten

Für die zur Erschließung erforderlichen Straßen, Gehwege und Parkanlage müssen ca. 3400 m² Grund erworben werden.

Der Preis beträgt 25,-- DM/m²

Das sind: 3400 x 25,-- DM 85.000,--
=====

5.2 Straßen und Gehwege

Profilbreite
4,0 m Gehweg
Länge: 50 lfdm.
Kosten p.lfdm.ca.160,--DM
Insgesamt: 50 x 160,-- = DM 8.000,--

Profilbreite
8,5 m Straße
Länge: 220 lfdm.
Kosten p.lfdm.ca. 680,-- DM
Insgesamt: 220 x 680,-- = DM 149.600,--

Profilbreite
17,5 m Straße
Länge: 160 lfdm.
Kosten p.lfdm.ca. 1400,--DM
Insgesamt: 160 x 1400,-- = DM 224.000,--
DM 381.600,--
=====

5.3 Wasserversorgung

Länge ca. 140 lfdm.
Kosten p.lfdm.ca. 60,--DM
Insgesamt: 140 x 60,-- = DM 8.400,--
=====

5.4 Abwasser

Länge ca. 140 lfdm.
Kosten p.lfdm.ca. 200,--DM
Insgesamt: 140 x 200,-- = DM 28.000,--
=====

5.5 Straßenbeleuchtung

Pauschal

DM 30.000,--
=====

5.6 Parkanlage

ca. 600 m²

Kosten p.m² ca.15,--DM

Insgesamt: 600 x 15,-- =

DM 9.000,--
=====

5.7 Insgesamt:

5.1 Grunderwerbskosten

DM 85.000,--

5.2 Straßen und Gehwege

DM 381.600,--

5.3 Wasserversorgung

DM 8.400,--

5.4 Abwasser

DM 28.000,--

5.5 Straßenbeleuchtung

DM 30.000,--

5.6 Parkanlage

DM 9.000,--

DM 542.000,--

=====



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