

B e g r ü n d u n g

zum  
Bebauungsplan für das Gebiet  
"Süd IV"  
der Stadt Buchloe

aufgestellt im:

Ingenieurbüro Dipl.Ing.M.J.Meinel

89 Augsburg-Hochzoll

Werdenfelser Str. 27 d

Augsburg, den 17. April 1972

ergänzt:

Augsburg, den 15. Okt. 1973

## 1. Maßnahmen der Verwaltung

### 1.1 Veranlassung

Der steigende Bedarf an Grundstücken für die Bebauung mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern und die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen veranlaßt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Süd IV" in Buchloe.

### 1.2 Beschluß des Stadtrates

Der Stadtrat von Buchloe hat mit Datum vom 14.9.71 beschlossen, den vorstehenden Erfordernissen zu entsprechen und für das Gebiet "Süd IV" einen Bebauungsplan aufzustellen und festzusetzen.

## 2. Planerische Erläuterungen

Das o.g. Baugebiet liegt am südlichen Rand der Gemarkung Buchloe. Der Hauptanschluß des Baugebietes erfolgt über die Südtangente, die im Westen in der Angerstraße weiterführt und in die Bahnhofstraße einmündet. Im Osten führt die Südtangente weiter in die Osttangente, die in die Kreisstraße KF 7 einmündet. Die im Baugebiet vorhandene Wasserfassung bleibt für Notwasserversorgung und evtl. zur Speisung des geplanten Hallenschwimmbades erhalten. Der Hauptanschluß des Baugebietes entspricht dem Generalverkehrsplan der Stadt Buchloe. Der Bebauungsplan ist aus den genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt. Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan mit seinen erforderlichen Maßnahmen in einem Zeitraum von 5 Jahren zu verwirklichen.

Das Gebiet der Fa. Sedlmeier Chemie wurde als Mischgebiet festgesetzt, da von diesem Betrieb nach Angaben der Stadt nur geringe Immissionen hinsichtlich Lastwagenverkehr, Staub und Gerüche ausgehen. Schutzmaßnahmen gegenüber der allgemeinen Wohngebiete sind nicht erforderlich.

Es wird vorgeschlagen, die Grünfläche mit entsprechender Bepflanzung zur Abschirmung des allgemeinen Wohngebietes zum Schul- und Sportgelände an das Ostufer der Gennach zu legen und in den Bebauungsplan "Süd III Schul- und Sportgelände" aufzunehmen.

Im Bereich der mehrgeschossigen Bauweise sind 72 Stellplätze und 686 Tiefgaragen vorgesehen.

Es ist möglich, daß durch die Errichtung mehrgeschossiger Gebäude im Baugebiet Süd IV der Fernsehempfang in benachbarten Wohnanlagen beeinträchtigt werden kann.

Zur Zeit gibt es keine gesetzliche Grundlage, irgendwelche Schutzbestimmungen in die Satzung eines Bebauungsplanes aufzunehmen. Sobald hierfür gesetzliche Bestimmungen vorliegen, wird die Stadt Buchloe die Satzung zum Bebauungsplan Süd IV ergänzen oder ändern.

## 2.1 Angaben über die Bauflächen

Das gesamte, innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfaßt 21,05 ha.

Davon entfallen auf:

a) die Wohngebiete	9,99 ha
b) das Mischgebiet	0,46 ha
c) die Sondergebiete	0,26 ha
d) die Straßen, Gehwege u. Parkplatz	2,43 ha
e) aktiv. Erholungsgrün	<u>7,91 ha</u>
	21,05 ha

### 2.11 Die Nettowohnungsdichte, bezogen auf das Nettowohnbauland ohne Sondergebiete beträgt:

780 Wohneinheiten (WE)

9,99 ha Nettowohnbauland (NWL)

$$\text{Nettowohnungsdichte} = \frac{\text{WE}}{\text{NWL}} = \frac{780}{9,99} = 78,1 \text{ WE/ha}$$

- 2.12 Die Bruttowohnungsdichte, bezogen auf die Bruttowohnbaufläche, ohne Sondergebiete, beträgt:  
780 Wohneinheiten (WE)  
12,88 ha Bruttowohnbauflächen (BWF)  
$$\text{Bruttowohnungsdichte} = \frac{\text{WE}}{\text{BWF}} = \frac{780}{12,88} = 60,7 \text{ WE/ha}$$

### 3. Bautechnische Erläuterung

#### 3.1 Baugrund

Der Baugrund besteht nach einer ca. 30 cm starken Humusschicht aus einem Kies-Sand-Gemisch. Er ist daher für die vorgesehene Bebauung gut geeignet.

#### 3.2 Erschließung

##### 3.21 Straßen

Das Baugebiet wird entsprechend der Verkehrsplanung durch den Ausbau der Südtangente erschlossen. Ein weiterer Straßenanschluß zur Stadt hin ist durch die Straße A über die Sonnenstraße gegeben.

##### 3.22 Wasser

Die Stadt Buchloe besitzt eine eigene Wasserversorgung. Das neu zu erschließende Gebiet kann von der vorhandenen Kapazität mitversorgt werden.

##### 3.23 Abwasser

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

##### 3.24 Stromversorgung

Die Versorgung mit Licht- und Kraftstrom wird durch vertragliche Regelung von den Lech-Elektrizitätswerken Augsburg über <sup>Ab</sup>abelleitungen durchgeführt. Die bestehenden Hochspannungsleitungen werden verkabelt.

3.25 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch private Müllabfuhr-Unternehmen im Auftrag der Stadt ausgeführt. Für die Müllbeseitigung gilt die Satzung über die Müllabfuhr und Müllabladeplätze vom 20.2.1964.

4. Erschließungskosten

4.0 Die Stadt Buchloe trägt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, gemäß der Erschließungssatzung der Stadt Buchloe vom 15.11.1971.

4.1 Gründerwerbskosten

Für die zur Erschließung erforderlichen Straßen, Gehwege und Kleinparkanlagen müssen insgesamt ca. 19 000 m<sup>2</sup> Grund erworben werden.

Der Preis beträgt 12.-- DM/m<sup>2</sup>

Das sind 19 000 x 12 = 228.000.-- DM

Für die aktivierte Erholungsgrünfläche müssen insgesamt ca. 79 100 m<sup>2</sup> Grund erworben werden.

Der Preis beträgt ca. 6.-- DM/m<sup>2</sup>

Das sind 79 100 x 6.-- = 474.600.-- DM  
702.600.-- DM

4.2 Straßen und Gehwege

Profilbreite:

3,5 und 4,0 m Gehweg

Länge: 1630 m Kosten p.lfdm. ca. 130.-- DM

insgesamt: 1630 x 130.-- 211.900.-- DM

Profilbreite

7,0 m Straße

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

Länge: 80 m, Kosten p.lfdm. ca. 420.-- DM

insgesamt: 80 x 420.-- 33.600.-- DM

245.500.-- DM

245.500.-- DM

Profilbreite

9,5 m Straße

(6,5 m Fahrbahn + 2x1,5 m Gehweg)

Länge: 380 m, Kosten p.lfdm. ca. 570.-- DM

insgesamt: 380 x 570.-- = 216.600.-- DM

Profilbreite

10,0 m Straße

(6,5 m Fahrbahn + 2x1,75 m Gehweg)

Länge: 940 m, Kosten p.lfdm. ca. 600.-- DM

insgesamt: 940 x 600.-- = 564.000.-- DM

Profilbreite

17,5 m Straße

(9,0 m Fahrbahn + 2x2,0 m Grünstreifen+  
2 x 2,25 m Gehweg)

Länge: 420 m, Kosten p.lfdm. ca. 1100.-- DM

insgesamt: 420. x 1100.-- = 462.000.-- DM

Fahrbahnverbreiterungen und öffentl.

Fußgängerflächen u. Stellplätze

4000 m<sup>2</sup>, Kosten p.m<sup>2</sup> ca. 60.-- DM

insgesamt: 4000 x 60.-- = 240.000.-- DM  
1.728.100.-- DM

4.3 Wasserversorgung

Länge ca. 1600 m, Kosten p.fdm. ca. 120.-- DM

insgesamt: 1600 x 120.-- = 192.000.-- DM

4.4 Entwässerung

Länge ca. 1600 m, Kosten p.lfdm. ca. 300.-- DM

insgesamt: 1600 x 300.-- = 480.000.-- DM

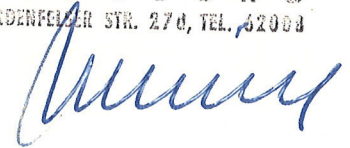
4.5 Straßenbeleuchtung pauschal

120.000.-- DM

4.6 Insgesamt:

4.1 Grunderwerbskosten	702.600.-- DM
4.2 Straßen und Gehwege	1.728.100.-- DM
4.3 Wasserversorgung	192.000.-- DM
4.4 Entwässerung	480.000.-- DM
4.5 Straßenbeleuchtung	120.000.-- DM
	<u>3.222.700.-- DM</u>

INGENIEURBÜRO  
DIPL. ING. ARCHITEKT  
MAXIMILIAN J. MEINEL  
A U G S B U R G  
WERDENFELDER STR. 270, TEL. 52004



Begründung zum Bebauungsplan  
Buchloe, Süd IV

Anlage 1

Schalltechnisches Gutachten

aufgestellt im:

Ingenieurbüro  
Dipl.Ing.M.J.Meinel  
89 Augsburg-Hochzoll  
Werdenfelser Str. 27 d

15. Oktober 1973



1. Bestimmung der Emissionslinie

1.1 Geplante Bundesautobahn

Diese Straße entspricht in ihrer Trassenführung einer im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan ausgewiesenen Umplanung der Bundesstraße 18. Diese Linienführung wurde vom Straßenneubauamt Kempten im Zuge der derzeit laufenden Aufstellung des Flächennutzungsplanes übernommen.

2. Berechnung der Emissionswerte

2.1 Die Bundesstraße 18 hatte 1970 eine Belastung von 6798 Fahrzeugen. Der Güterverkehrsanteil betrug 908 Fahrzeugbewegungen in 24 Stunden. Der Nachtanteil Gesamtfahrzeugbewegungen beträgt nach Angaben des Straßenbauamtes Kempten ca. 10 %. Nachdem an Stelle der B 18 eine Autobahn geplant ist, empfiehlt das Straßenbauamt, den Gesamtverkehr in 24 Stunden auf 15 000 Fahrzeugbewegungen festzulegen und den Nachtanteil auf 12 %.

2.1.1 Äquivalenter Dauerschallpegel, Tag

Für 625 Kfz/h und 14 % Güterverkehrsanteil

Steigung: 1,5 %, Belag: Asphalt normal

Entfernung der linienförmigen Schallquelle von der Baugrenze: max. 235 m

min. 195 m

Allgemeines Wohngebiet

dB(A) 25 m = 59

Erhöhung des äquivalenten Dauerschallpegels für Autobahnen und Schnellstraßen um 4 dB (A) = 59 + 4 = 63 dB(A)

Verringerung des äquivalenten Dauerschallpegels bei einer Entfernung von 195 m = 9 dB(A) somit 63 - 9 = 54 < 55 dB(A).

2.1.2 Äquivalenter Dauerschallpegel, Nacht

Für 75 Kfz/h und 14 % Güterverkehrsanteil

Steigung: 1,5 %, Belag: Asphalt normal

Entfernung der linienförmigen Schallquelle von

der Baugrenze: max. 235 m

min. 195 m

Allgemeines Wohngebiet

dB (A) 25 m = 51

Erhöhung des äquivalenten Dauerschallpegels für  
Autobahnen und Schnellstraßen um 4 dB(A)

= 51+4 = 55 dB (A)

Verringerung des äquivalenten Dauerschallpegels  
bei einer Entfernung von 195 m = 9 dB (A), somit  
55-9 = 46 > 40 dB (A)

Durch Einfügen eines durchlaufenden Pflanzriegels  
von 20 m Tiefe kann mit einer Minderung von 1,5  
dB (A) je 10 m Tiefe des Bewuchses gerechnet  
werden: 46 - 2 x 1,5 = 43 dB (A)

Auf die geringe Überschreitung von 3 dB (A) kann  
verzichtet werden, da anzunehmen ist, daß die  
südlichen Hauszeilen ihre Grundstücke im Süden  
zur öffentlichen Grünfläche hin einpflanzen wer-  
den.

INGENIEURBÜRO  
DIPL.ING.-ARCHITEKT  
MAXIMILIAN J. MEINEL  
A U G S B U R G  
WERDENFELSER STR. 27d, TEL. 62000

