

BEGRÜNDUNG

=====

zur

1.Änderung des Bebauungsplanes

" S Ü D IV "

der Stadt Buchloe

ausgearbeitet im:

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

Werdenfelser Str. 27d  
8900 Augsburg-Hochzoll

Augsburg, den 25.04.1979

in der Fassung vom 20.5.1981

## 1. Maßnahmen der Verwaltung

### 1.1 Veranlassung

Der gegenüber der ursprünglichen Planungsabsicht der Stadt, geänderte Bedarf, veranlaßte die Stadt Buchloe den Bebauungsplan "Süd IV" zu ändern. Dem gegenwärtigen Bedarf entsprechend wurden im wesentlichen Familienwohnungen in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und Reihenhäusern geplant.

### 1.2 Beschluß des Stadtrates

Der Stadtrat von Buchloe hat mit Datum vom 24.10.78 beschlossen den vorstehenden Erfordernissen zu entsprechen und den mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 5.8.1974, KF 404-610 genehmigten Bebauungsplan "Süd IV" zu ändern.

### 1.3 Beteiligung der Bürger

Gemäß § 2a BBauG wurde ein Entwurf zur 1.Änderung im Sinne der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung im Rahmen einer Bürgerversammlung am 13.12.1978 bekanntgemacht und dargelegt. Es wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Aus verfahrensrechtlichen Gründen wurde der Umgriff des Änderungsplanes erweitert.

## 2. Planerische Erläuterung

### 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Baugebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe als Wohnbaufläche enthalten. Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand von Buchloe südlich der Münchener Straße. Im Westen und Norden grenzt bereits bebaute Wohngebiete an. Im Osten grenzt Schul- und Sportgelände an. Im Süden grenzt Grünfläche bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan mit seinen erforderlichen Maßnahmen in einem Zeitraum von 10 Jahren zu verwirklichen.

## 2.2 Verkehrerschließung

Die Hapterschließung des Baugebietes erfolgt über die Kloster-Stams-Straße und über die Lindenberger Straße, welche im Norden in die Münchner Straße (Südtangente) münden. Die Lindenberger Straße mündet im Südwesten in die Straße An der Halde. Die restliche innere Erschließung erfolgt über Wohnwege und kleinere Anliegerstraßen. Die Straßen im Baugebiet sind der jeweiligen Bedeutung entsprechend mit 4,5, 5,5 und 6,5 m Fahrbahnbreite ausgewiesen.

## 2.3 Grünordnung

Im Baugebiet sind an verschiedenen Verdichtungspunkten Grünflächen eingefügt um das Gebiet aufzulockern. Drei Kinderspielplätze sorgen weiter für eine Begrünung des Baugebietes. Im Süden ist zur Abschirmung zur B 18 bzw. zur geplanten Autobahn hin eine Grünanlage mit Schallschutzpflanzungen vorgesehen. Zusammen mit der zu erwartenden Bepflanzung der Gärten kann das Gebiet als ausreichend durchgrünt und eingegrünt angesehen werden.

Die Fläche des aktivierten Erholungsgrünes sollte im Detail von einem Landschaftsarchitekten aufgeplant werden, wobei die Maßnahmen des Schallschutzes zu berücksichtigen sind.

## 2.4 Immissionsschutz

Die Straßen im Gebiet selbst haben den Charakter örtlicher Verkehrsstraßen. Sie bedürfen wegen ihrer geringen Verkehrsmenge keiner schalltechnischen Beurteilung.

Im Süden des Baugebietes verläuft in ca. 200 m Entfernung die B 18. Nachdem an Stelle der B 18 in ca. 230 m Entfernung eine Autobahn geplant ist, empfiehlt das Straßenbauamt, den Gesamtverkehr in 24 Std. auf 15 000 Fahrzeugbewegungen festzulegen und den Nacht-

anteil auf 12 %.

Stundenbelastung am Tage (6.00-22.00 Uhr)

= 1/16 von 13200 Kfz

= 825 Kfz/Std.

Stundenbelastung bei Nacht (22.00-6.00 Uhr)

= 1/8 von 1800 Kfz

= 225 Kfz/Std.

Das ergibt nach DIN 18005 in 25 m Entfernung einen äquivalenten Dauerschallpegel von 61 dB(A) am Tage und 55 dB(A) bei Nacht.

Für Autobahnen und Schnellstraßen ist noch ein Zuschlag von 4 dB(A) zu berücksichtigen.

Bei einer Entfernung von 230 m verringert sich der äquivalente Dauerschallpegel um 10 dB(A).

Nimmt man an, daß die Fenster in Schlafräumen nachts mindestens halb geschlossen sind, so kann noch eine Pegelminderung um 7 dB(A) berücksichtigt werden. Das ergibt Pegelwerte von 48 dB(A) am Tage und 42 dB(A) bei Nacht.

## 2.5 Bebauung im Gebiet

Im westlichen und östlichen Teil sind Reihenhäuser, in nördlichen Teilbereichen sind mehrgeschoßige Wohngebäude und in den übrigen Teilen sind Einzelhäuser vorgesehen.

## 3. Angaben über Bauflächen

### 3.1 Gebietsgrößen

Das gesamte, innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung liegende Gebiet umfaßt 17,78 ha.

Davon entfallen auf:

a) die Wohngebiete	8,39 ha
b) die Grünflächen	0,42 ha
c) die Grünanlage	7,68 ha
d) die Straßen und Gehwege	<u>1,29 ha</u>
	17,78 ha

3.2 Die Nettowohnungsdichte, bezogen auf das Netto-  
wohnbauland, beträgt:

295 Wohneinheiten (WE)

8,39 ha Nettowohnbauland

Nettowohnungsdichte  $\frac{295}{8,39} = 35,2$  WE/ha

3.3 Die Bruttowohnungsdichte, bezogen auf die Brutto-  
wohnbaufäche, beträgt:

295 Wohneinheiten (WE)

10,10 ha Bruttowohnbaufäche

Bruttowohnungsdichte  $\frac{295}{10,10} = 29,2$  WE/ha

#### 4. Bautechnische Erläuterung

##### 4.1 Baugrund

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

##### 4.2 Erschließung

###### 4.21 Wasserversorgung

Die Stadt Buchloe besitzt eine eigene Wasserversorgungsanlage. Das zu erschließende Gebiet kann von der vorhandenen Kapazität mitversorgt werden. Die im Baugebiet vorhandene Wasserfassung bleibt für Notwasserversorgung erhalten.

###### 4.22 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet kann nach dem Bau der inneren Erschließungskanäle 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. Die bestehenden Hochspannungsfreileitungen werden verkabelt.

#### 4.24 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird vom Landkreis Ostallgäu durchgeführt.

### 5. Erschließungskosten

#### 5.1 Grunderwerbskosten

Für die zur Erschließung erforderlichen Straßen, Wege und Grünflächen müssen ca. 17000 m<sup>2</sup> Grund erworben werden.

Der Preis beträgt 22,--DM/m<sup>2</sup>

Das sind 17000 x 22,- = 374.000,--DM

Für die Grünanlage müssen insgesamt ca. 76800 m<sup>2</sup> Grund erworben

werden. Der Preis beträgt ca. 6,--DM

Das sind 76800 x 6,-- = 460.800,--DM

834.800,--DM

=====

#### 5.2 Straßen und Wege

Profilbreite

1,5 m und 2,0 m Wege

Länge: 470 lfdm.

Kosten p.lfdm.ca. 70,--DM

Insgesamt: 470 x 70,- =

32.900,--DM

Profilbreite

3,5 m und 4,5 m Wege

Länge: 800 lfdm.

Kosten pro lfdm. ca. 130,--DM

Insgesamt: 800 x 130,- =

104.000,--

Profilbreite

7,5 m Straße

Länge: 460 lfdm.

Kosten pro lfdm. ca. 600,--DM

Insgesamt: 460 x 600,- =

276.000,--DM

Profilbreite  
10,0 m Straße  
Länge: 1040 lfdm.  
Kosten pro lfdm. ca. 800,-DM  
Insgesamt: 1040 x 800,- = 832.000,--DM

Fahrbahnausrundungen und  
Parkplätze ca. 600 m<sup>2</sup>  
Kosten pro m<sup>2</sup> ca. 80,-DM  
Insgesamt: 600 x 80,- = 48.000,--DM  

---

1.292.900,--DM  
=====

5.3 Wasserversorgung

Länge ca. 2000 lfdm.  
Kosten pro lfdm. ca. 60,-DM  
Insgesamt: 2000 x 60,- = 120.000,--DM  
=====

5.4 Abwasserbeseitigung

Länge ca. 1850 lfdm.  
Kosten pro lfdm. ca. 250,-DM  
Insgesamt: 1850 x 250,-DM = 462.500,--DM  
=====

5.5 Straßenbeleuchtung

Pauschal 120.000,--DM  
=====

5.6 Grünflächen

Fläche ca. 4200 m<sup>2</sup>  
Kosten p.m<sup>2</sup> ca. 15,-DM  
Insgesamt: 4200 x 15,- = 63.000,--DM  

---

63.000,--DM

Schallschutzpflanzung und  
Einzelbäume 432.000,--DM  

---

495.000,--DM  
=====

5.7 INSGESAMT:

5.1 Grunderwerbskosten	834.800,-- DM
5.2 Straßen und Wege	1.292.900,-- DM
5.3 Wasserversorgung	120.000,-- DM
5.4 Abwasserbeseitigung	462.500,-- DM
5.5 Straßenbeleuchtung	120.000,-- DM
5.6 Grünflächen	495.000,-- DM
	<hr/>
	3.325.200,-- DM
	=====

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  
Werdentelser Straße 27 d  
Telefon 62008