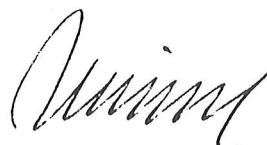


Begründung
zum
Bebauungsplan für das Gebiet
"West VI"
der Stadt Buchloe

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



Augsburg, den 03.04.1986



1. Erfordernis

Der Bedarf an Baugrundstücken für verschiedene Bedürfnisse wie Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und zweigeschossige Häuser im westlichen Bereich von Buchloe veranlaßt die Aufstellung des Bebauungsplanes "West VI".

2. Beschluß des Stadtrats

Der Stadtrat von Buchloe hat mit Datum vom 29.11.1984 beschlossen, den genannten Erfordernissen zu entsprechen und für das Gebiet "West VI" einen Bebauungsplan aufzustellen und festzusetzen.

3. Beteiligung der Bürger

Gemäß § 2a Abs. 2 BBauG wurde im Sinne der vorgezogenen Beteiligung der Bürger 1 Entwurf in der Zeit vom bis zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt. Es wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Zur Zeit läuft das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Buchloe. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsänderungsplan entwickelt. Die Fläche ist dort als Wohnbaufläche ausgewiesen.

5. Planerische Voraussetzungen

Das Baugebiet liegt am westlichen Stadtrand von Buchloe.

Es wird begrenzt:

- im Norden von der Wiedergeltinger Straße,
- im Osten durch bereits bestehende Bebauung,
- im Süden durch die Straße Am Mahd und landwirtschaftlich genutzter Fläche und
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Das Gelände ist eben.

6. Verkehrserschließung

Die Haupterschließung erfolgt über die Verlängerung der Berliner Straße nach Nordwesten, die in die Wiedergeltinger Straße mündet. Die Wiedergeltinger Straße mündet stadteinwärts in die Amberger Straße und stadtauswärts in die geplante Rudolf-Diesel-Straße. Die innere Erschließung erfolgt über den Wohnweg. Die östliche Erschließung erfolgt über die Straße "A". Zwischen dem Wohnweg und der Berliner Straße ist ein Rad- und Fußweg vorgesehen.

7. Städtebauliche Gliederung der Bauweise

Die Bebauung soll sich in Art, Form und Farbgebung der landschaftsüblichen Bebauung angleichen. Im östlichen Bereich sollen im Anschluß an die bereits bestehende Bebauung zweigeschossige Gebäude errichtet werden. Im westlichen und südwestlichen Bereich sind nur erdgeschossige Gebäude vorgesehen, um den Stadtrand nach außen abflachen zu lassen. Die Dachneigung ist bei den zweigeschossigen Gebäuden mit 22° - 28° und bei den erdgeschossigen Gebäuden mit 35° - 40° vorgesehen. Die typischen Elemente sind das weiß verputzte Mauerwerk ohne Struktur, das Satteldach mit roten Dachziegeln, sowie die Verwendung von Holz in natürlichen mittelbraunen Farbtönen.

8. Grünordnung

Am Wohnweg ist eine Grüninsel vorgesehen, der mit dem Wohnweg zusammen zu einem Treffpunkt des Baugebiets gestaltet werden soll. Die Grüninsel ist mit kleinkronigen Laubbäumen einheimischer Art zu bepflanzen. Im Süden, Ecke Berliner Straße - Am Mahd, ist eine Parkanlage vorgesehen. Die Parkanlage soll mit großkronigen Laubbäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Es sollen nur Bäume und Sträucher einheimischer Art Verwendung finden.

Entlang der Westseite und Südseite des Baugebiets ist vorgesehen, je Baugrundstück ca. 60 v.H. der Länge der zur freien Landschaft gerichteten Grenzen mit einheimischen Gehölzen und einem kleinkronigen Laubbaum einheimischer Art zu hinterpflanzen. Im gesamten Planungsbereich sollen keine giftigen Gehölze angepflanzt werden. Zusammen mit der zu erwartenden Bepflanzungen der Gärten kann das Baugebiet als ausreichend durchgrünt und eingegrünt angesehen werden. Die Art der Aufteilung der Pflanzlänge und Pflanztiefe ist dem Grundeigentümer überlassen.

9. Immissionsschutz

Die Straßen im Baugebiet haben den Charakter örtlicher Verkehrs- und Sammelstraßen. Sie bedürfen wegen ihrer geringen Verkehrsmenge keiner schalltechnischen Beurteilung. Durch die Bearbeitung landwirtschaftlich genutzter Flächen können zeitweilige Lärm- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.

10. Gebietsgrößen

Das gesamte, innerhalb des Geltungsbereichs liegende, Gebiet umfaßt 2,50 ha.

Davon entfallen auf:

a) die Wohngebiete	1,94 ha = 77,6 %
b) die Parkanlage	0,03 ha = 1,2 %
c) die Straßen und Gehwege	<u>0,53 ha = 21,2 %</u>
	2,50 ha = 100,0 %

11. Die Nettowohnungsdichte, bezogen auf das Nettowohnbauland, beträgt:

41 Wohneinheiten (WE)

1,94 ha Nettowohnbauland

Nettowohnungsdichte $\frac{41}{1,94} = 21,1$ WE/ha

12. Die Bruttowohnungsdichte, bezogen auf die Bruttowohnbaufläche, beträgt:

41 Wohneinheiten (WE)

2,5 ha Bruttowohnbaufläche

Bruttowohnungsdichte $\frac{41}{2,5} = 16,4$ WE/ha

13. Baugrund

Der Baugrund besteht nach einer ca. 30 cm dicken Humusschicht aus einem Kies-Sand-Gemisch. Er ist für die vorgesehene Bebauung gut geeignet. Grundwasser ist in Gründungstiefe nicht zu erwarten.

14. Wasserversorgung

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

15. Abwasserbeseitigung

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

16. Stromversorgung

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

17. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird vom Landkreis Ostallgäu durchgeführt.

18. Erschließungskosten

- Grunderwerb	DM	114.000,--
- Straßen und Gehwege	DM	400.000,--
- Wasserversorgung	DM	64.800,--
- Abwasserbeseitigung	DM	260.000,--
- Grünflächen und Bäume	DM	19.700,--
- Straßenbeleuchtung	DM	<u>45.500,--</u>
	DM	904.000,--

19. Finanzierung

Die Finanzierung der anfallenden Kosten ist im Haushalt der Stadt Buchloe gesichert.