

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Stadt Buchloe
für das Gebiet

"Honsolgen - Ost I

An der St.-Alban-Straße"

ausgearbeitet

Buchloe, den 06.02.1995

Stadtbauamt Buchloe
Rathausplatz 1
86807 Buchloe

1. Entwicklung und Veranlassung

Der Stadtrat von Buchloe hat am 26.11.1991 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Honsolgen Ost beschlossen.

Buchloe ist im Landesentwicklungsprogramm - Region Allgäu - als Unterzentrum ausgewiesen.

Zugleich liegt Buchloe am Schnittpunkt zweier Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung:

Die Nord-Süd-Achse Marktoberdorf - Buchloe - Augsburg die Ost-West-Achse Mindelheim - Buchloe - München.

Dadurch hat Buchloe die Aufgabe Mittelpunktsfunktionen zu übernehmen, d.h. die Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen und Waren, Bereitstellung von Arbeitsplätzen und Wohnraum, Versorgung für den ganzen sozioökonomischen Raum.

1.1 Die Stadt Buchloe, wie auch der jetzige Stadtteil Honsolgen, haben einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Der für Honsolgen gültige Plan wurde von der Regierung von Schwaben mit Bescheid vom 06.04.1977 NR. 420-XX 69/76 genehmigt.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes ist im gültigen Flächennutzungsplan noch als "Fläche für die Landwirtschaft" bzw. als "Fläche für Gemeinbedarf" festgesetzt.

Mit Beschluß vom 03.04.1990 hat der Stadtrat Buchloe die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Billigung erfolgte am 25.02.1992. Darin ist die durch diesen Bebauungsplan vorgesehene Ausweisung von Bauland bereits berücksichtigt.

Der Bebauungsplan ist vordringlich, da für Ortsansässige kein Bauland mehr zur Verfügung steht und bereits Abwanderungen zu erwarten sind.

Die Ausweisung entspricht den städtebaulichen Zielen für Baulandausweisung von Honsolgen.

- 1.2 Die Bürger wurden bereits im Vorfeld der Planung und zu den ersten Vorentwürfen gehört, bzw. in einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung über Inhalt, Zweck und Auswirkungen der Planung informiert.
- 1.3 Der Bebauungsplanentwurf besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 des Stadtbauamtes Buchloe, Rathausplatz 1, 8938 Buchloe, dem Satzungstext sowie dieser Begründung.

2. Städtebauliche Zielvorstellungen

Das Baugebiet wird von folgenden äußeren Vorgaben bzw. Kriterien beeinflusst:

- teilweise Ortsrandlage
- bestehende, anschließende Bebauung
- landschaftliche Lage

Die im Westen angrenzende Bebauung besteht überwiegend aus freistehenden Einzelhäusern I + D mit Satteldach und ca. 30° Dachneigung.

Durch die geplante Bebauung soll der bestehende Ortsrand abgerundet werden.

Im Interesse des traditionellen Ortsbildes und der gegenseitigen Nachbarschaft wird empfohlen, die Hausbreiten auf max. 11,5 m zu beschränken und die Hauslänge mind. 20 % länger als die Hausbreite festzulegen.

3. Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch eine Wohnstraße die im Norden in die Sinkelstraße und im Süden in die St.-Alban-Straße einmündet.

3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen. Es kann davon ausgegangen werden, daß die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung in ausreichendem Umfang sichergestellt ist.

3.2 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an den bestehenden Ortskanal in der Sinkelstraße angeschlossen. Über die bestehende Druckleitung werden die Abwässer zur Kläranlage Buchloe geleitet.

3.3 Bodenversiegelung/Oberflächenwasser

Es wird darauf hingewiesen, daß möglichst viele Flächen und Stellplätze versickerungsfreundlich gestaltet werden sollen. Grundsätzlich soll das Oberflächenwasser soweit wie nur möglich in den Untergrund abgeleitet werden.

3.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW.

Da der Bebauungsplan oberirdische Leitungen zur Elektrizitätsversorgung verbietet, erfolgt diese durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß im Baugebiet Kabelverteilerschränke (1,0 x 0,35 x 1,20 m) erforderlich werden. Die genauen Standorte können jedoch erst bei der Netzplanung festgelegt werden.

Diese Verteilerschränke werden so in die Baugrundstücke montiert, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.

3.5 Abfallbeseitigung

Auf jedem Baugrundstück ist ein Kompostplatz für Garten und Küchenabfälle an geeigneter Stelle und in ausreichender Größe zu errichten und auf Dauer zu unterhalten.

4. Bauflächen

4.1	Größe des Geltungsbereiches	17265 m ²	=	100,00 %
4.2	Wohnbauflächen mit GFZ 0,5	14614 m ²	=	84,64 %
4.2	Verkehrsfläche und öff. Grünflächen	2651 m ²	=	15,36 %

5. Bewohner (Haushaltsgröße 2,53 Personen)

5.1	bestehende Wohngebäude			
	1 Gebäude I+D und 1 Gebäude II	3 WE		8 Einwohner
5.2	geplante Gebäude			
	17 Gebäude I+D	17 WE		43 Einwohner

6. Wohnungen bzw. Einwohner je Hektar

6.1	Bruttowohngebiet	17265 m ²		
	Dichte			
	20 WE/1,7265 ha = 11,584 WE/ha = 29,307 EW/ha			
6.2	Nettowohngebiet	15714 m ²		
	Dichte			
	20 WE/1,5714 ha = 12,727 WE/ha = 32,200 EW/ha			

7. Erschließung

7.1 Für die Erschließung sind folgende Anlagen und Maßnahmen erforderlich; voraussichtlich ist mit folgenden Erschließungskosten zu rechnen:

a) Grunderwerb für öffentliche Flächen
entfällt - Umlegung

b) ca. 187 lfm Straße mit 6,0 m
à 630,-- DM

117.810,-- DM

c) ca. 78 lfm Straße mit 5,5 m à 590,00 DM	46.020,-- DM
d) ca. 110 m ² öff. Grünfläche mit Fußweg à 8,00 DM	8.800,-- DM

	172.630,-- DM

7.2 Vorgesehene Finanzierung der Maßnahme

Die Finanzierung erfolgt aus dem laufenden Haushalt der Jahre 1994/1995 einschließlich der Anliegerkosten.

8. Belange des Naturschutzes

Grünordnung und Gestaltung

Das Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand zwischen der vorhandenen Bebauung und einem bestehenden Entwässerungsgraben. Das Gebiet wird derzeit als Grünland genutzt.

Entlang des Entwässerungsgrabens ist als Ortsrandeingrünung ein 5 m breiter Pflanzstreifen herzustellen. Es sind vorrangig Bäume und Sträucher der natürlichen Vegetationszone zu pflanzen.

9. Immissionsschutz

9.1 Das Baugebiet liegt ca. 300 m abseits von jeglichen überörtlichen Straßen. Mit Verkehrslärmbelastigung, die über das zulässige Maß hinausgeht, ist nicht zu rechnen.

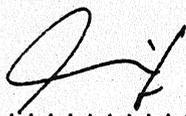
9.2 Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten und Norden Emissionen auftreten können, die im Wohngebiet zu zeitweiser Lärmbelastigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr, auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch tägliches Futterholen - führen können.

Grundsätzlich handelt es sich aber um ortsübliche, dörfliche Belange.

10. Denkmalschutz

10.1 Aufgrund der bekannten Funddichte ist im gesamten Planungsgebiet konkret mit Bodenfunden zu rechnen.

Buchloe, den 04.08.1995


.....

Greif
1. Bürgermeister

