

B E G R Ü N D U N G

Zum Bebauungsplan der Stadt Buchloe für das Gebiet

"Lindenberg - östlich der Siechenbachstraße"

Ausgearbeitet
Buchloe, .23.11.88.....
geändert am 04.04.89

Stadtbauamt Buchloe
Rathausplatz 1
8938 Buchloe

1. Erfordernis

Der Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser im Stadtteil Lindenberg veranlaßt die Aufstellung des Bebauungsplanes "Lindenberg - östlich der Siechenbachstraße". Der Bebauungsplan soll vor allem Ortsansässigen die Errichtung eines Eigenheimes ermöglichen.

2. Beschluß des Stadtrates

Der Stadtrat von Buchloe hat mit Datum vom 12.07.88 beschlossen, den genannten Erfordernissen zu entsprechen und für das Gebiet "Lindenberg - östlich der Siechenbachstraße" einen Bebauungsplan aufzustellen und festzusetzen.

3. Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Sinne der vorgezogenen Beteiligung der Bürger im Zuge einer Bürgeranhörung am 17.10.88 die allgemeinen Ziele und der Zweck der Planung vorgetragen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist zum größten Teil aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe (Stadtteil Lindenberg) entwickelt. Die Fläche ist dort als Wohnbaufläche ausgewiesen.

5. Planerische Voraussetzungen

Das Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand von Lindenberg. Es wird begrenzt:

im Norden: nördliche Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 603
 Gemarkung Lindenberg
im Süden: südliche Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 608
 Gemarkung Lindenberg

im Westen: die Siechenbachstraße
im Osten: Linie ca. 30 m östlich der Siechenbachstraße

Das Gelände ist eben.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, daß bei extremen Hochwasser die in der Nähe vorbeifließende Gennach über die Ufer treten und den Talgrund überschwemmen kann.

Eine im Geltungsbereich liegende ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle wird durch den Bebauungsplan überplant und als Wohnbaufläche ausgewiesen.

6. Verkehrerschließung

Sämtliche Baugrundstücke sind durch die bereits vorhandene Siechenbachstraße erschlossen. Die Siechenbachstraße ist über die Holzäckerstraße bzw. Waldstraße an das vorhandene Verkehrsnetz angebunden.

7. Städtebauliche Gliederung

Die Bebauung soll sich in Art, Form und Farbgebung der landschaftsüblichen Bebauung angleichen. Im Anschluß an die bereits bestehenden Gebäude westlich der Siechenbachstraße soll sich die Bebauung in erdgeschossiger Bauweise fortsetzen.

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

Entlang der Ostseite des Baugebietes 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. Zusammen mit der zu erwartenden Bepflanzung der Gärten kann das Baugebiet als ausreichend durchgrünt angesehen werden.

9. Immissionsschutz

Das Planungsgebiet liegt im Südosten ca. 210 m und im Nordosten ca. 270 m von der östlich verlaufenden Bundesstraße 12 entfernt. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) der B 12 liegt in diesem Bereich bei 8.500 Fahrzeugen, bei einem Güterverkehrsanteil von 8,8 %.

Der Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräusche von der B 12 beträgt am südlichen Teil des Wohngebietes

tagsüber/nachts 50,5/43,3 dB(A).

Die Berechnungen wurden anhand der DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" durchgeführt. Nach dem Beiblatt zu dieser Norm gelten für allgemeine Wohngebiete folgende schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung:

tagsüber/nachts 50,0/45,0 dB(A).

Ein Vergleich der Orientierungswerte mit den ermittelten Beurteilungspegeln der Straßenverkehrsgeräusche zeigt, daß diese deutlich unterschritten werden, da der nördliche Teil des geplanten Baugebiets noch weiter von der Bundesstraße entfernt liegt, sind dort die Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräusche deutlich niedriger.

Durch die Straßenverkehrsgeräusche der östlich verlaufenden Bundesstraße 12 werden die schalltechnischen Orientierungswerte im Planungsgebiet nicht überschritten.

Die Straßen im Baugebiet haben den Charakter örtlicher Verkehrsstraßen. Sie bedürfen wegen ihrer geringen Verkehrsmenge keiner schalltechnischen Beurteilung. Durch die Bearbeitung landwirtschaftlich genutzter Flächen können zeitweilige Lärm- und Geruchsbelästigungen sowie auch Belästigungen durch Ausbringung von Jauche, Gülle und Stallmist nicht ausgeschlossen werden.

10. Gebietsgrößen

Das gesamte innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfaßt eine Fläche von 1,0 ha.

Davon entfallen auf

a) Wohngebiete	0,98 ha = 98 %
b) Straßenflächen	0,02 ha = 2 %

11. Nettowedungsdichte

Die Nettowedungsdichte bezogen auf das Nettowednbauland beträgt:

11 Wohneinheiten (WE)

0,98 ha Nettowednbauland

Nettowedungsdichte $11/0,98 = 11,22$ WE/ha

12. Bruttowedungsdichte

Die Bruttowedungsdichte bezogen auf die Bruttowednbaufäche beträgt:

11 Wohneinheiten (WE)

1,0 ha Bruttowednbaufäche

Bruttowedungsdichte $11/1,0 = 11,0$ WE/ha

13. Baugrund

Der Baugrund besteht nach einer ca. 30 cm dicken Humus-schicht aus einem Kies-Sand-Gemisch. Er ist für die vorge-sehene Bebauung gut geeignet.

14. Wasserversorgung

Die Stadt Buchloe besitzt eine eigene Wasserversorgungsan-lage. Das Baugebiet kann ausreichend mit Wasser versorgt werden.

15. Abwasserbeseitigung

Die geplante Bebauung kann an den vorhandenen Kanal in der Siechenbachstraße angeschlossen werden.

Oberflächenwasser von Dächern und Hofflächen ist im Unter-grund zu versickern.

16. Stromversorgung

Die Versorgung mit Licht- und Kraftstrom wird durch ver-tragliche Regelung von den Lech-Elektrizitätswerken Augsburg über Kabelleitungen durchgeführt.

Die mit den Erschließungsmaßnahmen beauftragten Firmen bzw. die betroffenen Bauherren haben sich rechtzeitig vor Beginn von Bagger- bzw. Grabarbeiten beim LEW-Betriebsbüro Buchloe über die genaue Lage der Kabelan-lagen zu informieren.

17. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird vom Landkreis Ostallgäu durchgeführt.

18. Erschließungskosten

Da die Erschließung durch die bereits vorhandene Siechenbachstraße gesichert ist, fällt an Erschließungskosten nur die Anbindung der östlichen Flächen an.

pauschal ca. 200 m² Verkehrsfläche DM 30.000,--

19. Finanzierung

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