



WOLFRAM H. KELLER
BERATENDER ARCHITEKT

8938 BUCHLOE

ZEPPELINSTRASSE 26

WOHNUNGSBAU · INDUSTRIE · LANDWIRTSCHAFTS · SPORTSTÄTTEN · KOMMUNALBAU · ORTSPLANUNG

Auslegungsexemplar
für Verwaltungsgemein-
schaft Buchloe im Rathaus
der Stadt Buchloe

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan

"EMMENHAUSEN - SÜD An der Burgstraße"

des

Marktes Waal

Landkreis Ostallgäu

B146

Umfassende Grundstücke: 138, 139, 143/1 und Teilflächen
aus 30, 29, 28/2, 174, 140, 141, und 142 der
Gemarkung Emmenhausen

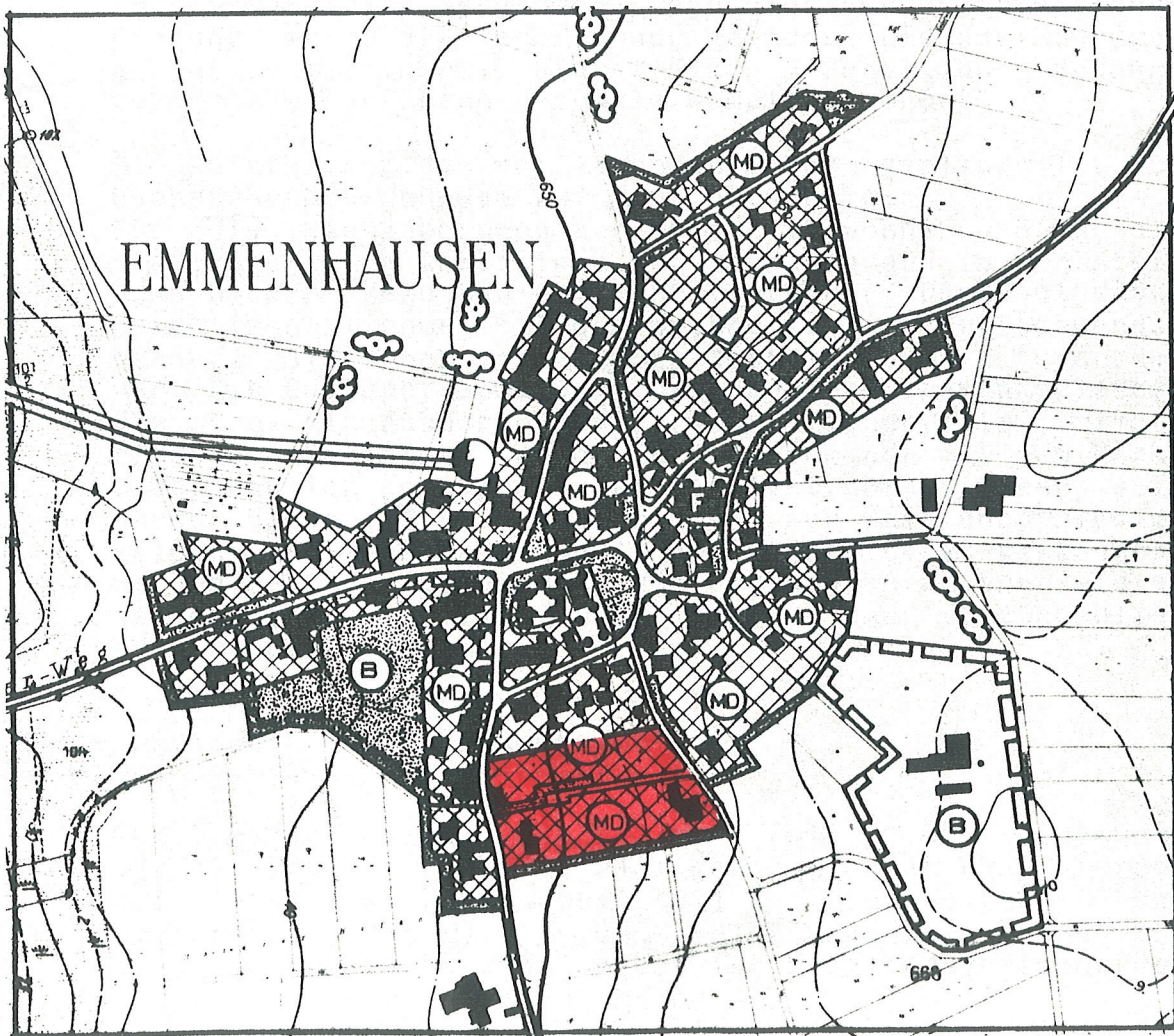
Datum: 04.07.88



FLÄCHENNUTZUNGSPLANENTWURF

M 1 / 5 0 0 0

Stand 1988



1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Der Bebauungsplan "EMMENHAUSEN - SÜD An der Burgstraße" wurde Ende des Jahres 1978 aufgestellt und im Januar 1979 in die Anhörung gegeben. Das Verfahren wurde dann vom Markt nicht mehr weiterbetrieben, da eine Genehmigung des Bebauungsplanes von der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes seitens des Landratsamtes Ostallgäu abhängig gemacht wurde. Mittlerweile wurde der Flächennutzungsplan aufgestellt. Die Grundlagenermittlung und die erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die vorgezogene Bürgerbeteiligung und die zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Flächennutzungsplanentwurf haben bereits stattgefunden. Ferner wurde im Jahr 1987 durch den Gemeinderat die Abwägungsbeschlüsse zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gefaßt. Nun möchte der Markt das Verfahren wieder aufnehmen. Gegenüber der ursprünglichen Fassung wurde die Wegeführung geändert und das Einzugsgebiet verkleinert. Die Träger öffentlicher Belange werden zum Verfahren nochmals komplett gehört.
- 1.2 Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist aus nachstehenden Gründen zwingend notwendig:
Für die Nachgeborenen der Ortsteilbewohner und für die siedlungswillig Ansässigen ist seit Jahren im Ortsteil Emmenhausen kein Bauland mehr verfügbar. Der Baulandbereich im nörlichen Teil des Ortsteils ist weitgehendst bebaut, die noch vorhandenen Restflächen nicht verfügbar. Die Baulandfläche des vorliegenden Bebauungsplanes, die sich, mit Ausnahme der Verkehrsflächen, im Privateigentum befindet, wird in Übereinkunft mit dem Markt städtebaulich geordnet aufparzelliert. Desweiteren soll durch diesen Bebauungsplan der zur Zeit unbefriedigt gelöste südliche Ortsrand in der Gestaltung verbessert werden. Eine Ausweisung von Bauland an anderer als an dieser Stelle ist z.Zt. weder möglich und städtebaulich auch nicht vertretbar.

2. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

- 2.1 Der Markt Waal zählt zur Zeit 1.689 Einwohner (31.12.1986). Zum Markt Waal gehören außer Waal ferner die Ortsteile Waalhaupten (271 E), Bronnen (209 E) und Emmenhausen (195 E). Die Bevölkerungsentwicklung ist stabil. Der Markt Waal selbst ist Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe.
- 2.2 Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und es ist teilweise bebaut. Es kann damit gerechnet werden, daß das Gebiet innerhalb von 5 - 10 Jahren bebaut sein wird.

- 2.3 Ein Einwohnerzuwachs kann durch die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes nicht erwartet werden, da es ausschließlich der Deckung des Eigenbedarfes dient.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 3.1 Lage: Das Gebiet "EMMENHAUSEN - SÜD An der Burgstraße" liegt im Süden des Ortsteiles Emmenhausen. Es hat nun die Größe von 1,0222 ha. Es grenzt im Westen und Norden direkt an die bestehende Ortsbebauung, im Süden und im Südwesten an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

- 3.2 Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof Buchloe	ca. 9.000 m durch Bus erreichbar
Omnibushaltestelle	ca. 150 m
Katholische Kirche	ca. 150 m
Grundschule	ca. 1.300 m durch Bus erreichbar
Hauptschule	ca. 9.000 m durch Bus erreichbar
Kindergarten	ca. 1.000 m durch Bus erreichbar
Versorgungsläden	ca. 200 m und ca. 1.000 m in Waal
Spielplatz 1.500 m ²	südlich des Baugebietes in der ehemaligen Kiesgrube.

- 3.3 Das Gelände fällt von Osten nach Westen um ca. 10 - 15 m ab. Die Grundwassertiefe bewegt sich, je nach Lage der einzelnen Grundstücke, zwischen 2 und 3,5 m. Der Grundwasserstand ist im Einzelfall vom Bauwerber, insbesondere auf Hangwasser, verantwortlich zu prüfen.
- 3.4 Baugrundverhältnisse: Die geologische Struktur zeigt ca. 30 cm Mutterboden, dann Lehm und ab ca. 2 m bindiges Kiesmaterial, das in zunehmender Tiefe in seiner Bindigkeit abnimmt. Zur Herstellung tragfähigen Baugrundes sind keine Sondermaßnahmen erforderlich.
- 3.5 Das Gebiet ist teilweise bebaut. Erhaltenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden. Es ist jedoch vorgesehen, das Gebiet einzugrünen, um den ländlichen Charakter des Ortsteiles zu erhalten.

4. Geplante bauliche Nutzung

- 4.1 Art der baulichen Nutzung: Das von den Grenzen des Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Bruttofläche errechnet sich aus den oben angegebenen Flurstücken bzw. Teilen davon und beträgt innerhalb des Geltungsbereiches insgesamt 1,0222 ha. Aufteilung der Nutzungsflächen ist der ANLAGE 1 zu entnehmen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

- 5.1 Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu ermöglichen, ist eine Umlegung nicht notwendig.

6. Erschließung

- 6.1 Das Baugebiet erhält von den westlich und östlich gelegenen Gemeindestraßen Anschluß an das bestehende Wegenetz.
- 6.2 Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden als Wohnwege, 5.00 und teils 4.00 m breit, in einem Zug als Kieswalzdecke hergestellt. Je nach der Entwicklung des Baugebietes kommt dann der befestigte Ausbau zur Ausführung.
- 6.3 Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch das Versorgungsnetz des Zweckverbandes der "Oberen Singoldgruppe".
- 6.4 Die Hausabwässer werden notgedrungenenerweise weiterhin über Einzelkläranlagen geklärt und über den Gemeinderegenwasserkanal der Ach als Vorfluter zugeführt. Es ist vorgesehen, den Ortsteil Emmenhausen für die nähere Zukunft an die zentrale Abwasseranlage des Marktes Waal mit anzuschließen. Es besteht dann für die Baugrundstücke trotz Vorhandensein der jeweiligen Einzelkläranlage, Anschlußzwang.
- 6.5 Die Stromversorgung ist sichergestellt, durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW). Für sämtliche Neubauten innerhalb des Baugebietes sind als Hausanschlüsse Kabelanschlüsse geplant. Um bei Bau- oder Reparaturarbeiten nicht die gesamten Stromkreise abschalten zu müssen, ist der Einbau von Kabelverteilerschränken (Abmessungen: Länge 1,00 m, Breite 0,35 m, Höhe mit Sockel 1,20 m) innerhalb des

Baugebietes vorgesehen. Die genauen Standorte werden erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsflächen unterbleibt, werden die Verteilerschränke außerhalb der Sichtdreiecke so in den betroffenen Grundstücken montiert, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.

- 6.6 Für eventuell notwendige Versorgungskabeltrassen, Wasserleitungstrassen und Kanaltrassen, die aus ver- und entsorgungstechnischen Gründen durch Privatgrundstücke zu führen sind, werden die Bauwerber hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, daß hierfür notwendige Dienstbarkeiten zugunsten von Versorgungsunternehmen, Zweckverbänden und der Gemeinde zu leisten sind.

7. Überschlägig ermittelte Kosten

- 7.1 Die Wasserversorgung wird durch den Wasserzweckverband gemäß Satzung sichergestellt. Der Wasserzweckverband erstellt das Rohrnetz und die Anschlüsse und hebt die dafür erforderlichen Beiträge und Gebühren ein, sodaß hieraus keine besonderen Kosten entstehen.
- 7.2 Die Aufstellung der Erschließungskosten ist der ANLAGE 2 zu entnehmen.
- 7.3 Sonstige Kosten sind nicht zu erwarten, Nachfolgelasten entstehen dem Markt nicht.
- 7.4 Dem Markt Waal entstehen durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme die in der ANLAGE 2 festgestellten Kosten. Die Mittel hierfür sind im Gemeindehaushalt bereitgestellt.

Waal / Buchloe, den 04.07.88

.....
(1. Bürgermeister)

.....

.....
(Architekt)

VEREINIGTE ARCHITEKTENKAMMER
ARCHITEKT
BY
VEREINIGUNG DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

!	A	!!	B	!!	C	!!	D	!!	E	!!	F	!!	G	!
1!	WOLFRAM H.		KELLER		BERATENDER ARCHITEKT		ZEPPELINSTR.26		8938		BUCHLOE			
2!	BI/B146A1													
3!	ANLAGE 1		ZUM BEBAUUNGSPLAN											
4!	"EMMENHAUSEN - SÜD		An der Burgstraße"		des Marktes		Waal							
5!														
6!														
7!	AUFTEILUNG DER NUTZUNGSFLÄCHEN								%				m2	
8!														
9!	VERKEHRSFLÄCHEN													
10!	Aus Teil Schloßstraße								2.35				240.00	
11!	Wohnweg 5.00 m								4.99				510.00	
12!	Wohnweg 4.00 m								1.25				128.00	
13!	Zwischensumme Verkehrsflächen								8.59				878.00	
14!														
15!	GRÜNFLÄCHEN													
16!	private, 5.00 m Grünstreifen								7.14				730.00	
17!	Zwischensumme Grünflächen								7.14				730.00	
18!														
19!	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN													
20!	Elektrizität, Trafostation								.15				15.00	
21!														
22!	NETTOBAULAND IN NACHSTEHENDER NUTZUNG													
23!	Allgemeines Wohngebiet WA								83.98				8599.00	
24!														
25!	BRUTTOBAULAND								99.85				10222.00	

!	A	!!	B	!!	C	!!	D	!!	E	!!	F	!!	G	!
1!	WOLFRAM H.		KELLER		BERATENDER ARCHITEKT		ZEPPELINSTR.26		8938		BUCHLOE			
2!	B/B146A2													
3!	ANLAGE 2		ZUM BEBAUUNGSPLAN											
4!	"EMMENHAUSEN - SÜD		An der Burgstraße"		des Marktes		Waal							
5!														
6!														
7!	AUFSTELLUNG DER ERSCHLIEßUNGSKOSTEN IN DM								Kosten				Einnahmen	
8!														
9!	VERKEHRSFLÄCHEN													
10!	Teil Schloßstraße		6.00 m						12000.00					
11!	Wohnweg		5.00 m						20910.00					
12!	Wohnweg		4.00 m						5920.00					
13!														
14!	GRUNDERWERB													
15!	öffentliche Verkehrsflächen								2835.00					
16!														
17!	BELEUCHTUNGSEINHEITEN								5600.00					
18!														
19!	STRÄßENENTWÄSSERUNG								23400.00					
20!														
21!														
22!	ERSCHLIEßUNGSBEITRAG 90 %												63598.50	
23!														
24!														
25!	SUMMEN								70665.00				63598.50	
26!														
27!														
28!														
29!	DER GEMEINDE ENTSTEHENDE KOSTEN								7066.50					
30!														
31!	GESCHÄTZTE JÄHRLICHE UNTERHALTSKOSTEN								150.00					