

WOLFRAM H. KELLER  
8939 WAAL / SCHWABEN

BERATENDER ARCHITEKT

BAU-INGENIEURBÜRO

WOHNUNGSBAU · INDUSTRIE- LANDWIRTSCHAFTS- SPORTSTÄTTEN- KOMMUNALBAU · ORTSPLANUNG

B e g r ü n d u n g

z u m

Bebauungsplan "Waal - Nordwest"

der

Marktgemeinde Waal

Landkreis Ostallgäu

Umfassende Grundstücke: Fl.St.Nr.: 463, 462, 461, 464/4,  
464/3, 472, 460/2, 460, 460/3, 460/4, 460/5, 456/5, 38,  
39, 40, 456/6, 456/7, 456/4, 456, 456/8, 456/9, 457, 476/3,  
455, 459, 14, 26/3, 25, 35, 36/2, 37, 458, 151/8 und Teil-  
flächen aus 464, 465, 466, 467, 467/2, 468, 469, 469/2,  
471/1, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 26/2, 27, 28, 30, 31, 48,  
151/3, 883, 43

Datum, 7. Januar 1974



## Blatt 2 zur Begründung, Bebauungsplan "Waal-Nordwest"

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Der Bebauungsplan "Waal-Nordwest" wurde nicht auf Grundlage eines Flächennutzungsplanes entwickelt.
- 1.2 Der Bebauungsplan reicht aus, um die städtebauliche Entwicklung der Marktgemeinde Waal zu ordnen. Die Ausweisung des vorgenannten Baugebietes dient vorwiegend dem Eigenbedarf und insbesondere der sinnvollen Verdichtung der am nordwestlichen Ortsrand im Ansatz vorhandenen Bebauung. Der Marktgemeinderat will mit vorliegender Konzeption einer starken Streuung der Wohnbebauung entgegenwirken und das größtenteils erschlossene, jedoch nur unvollkommen behaute Gebiet einer sinnvollen Nutzung zuführen.  
Mit dem Bebauungsplan "Waal-Nordwest" wird eine erschließungswirtschaftlich günstige und dennoch maßvolle Bebauung angestrebt, die
  - a. einer Zersiedelung durch unschöne Neubaurandgebiete entgegenwirkt,
  - b. das gewachsene Ortsbild nicht aufzuweichen versucht und
  - c. die für den Ort unbedingt notwendigen Flächen für den Gemeinbedarf (insbesondere Grundschule) sinnvoll einbindet.

### 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 2.1 Lage: Das Gebiet liegt etwa 400 m nordwestlich des Ortskernes des Marktes Waal. Es hat die Größe von 7,8730 ha. Es grenzt im Süden und Westen direkt an die bestehende Ortsbebauung. Im Norden und Osten grenzt es an landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- 2.2 Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Kindergarten:	ca. 300 m
Omnibushaltestelle: Ortsmitte	ca. 200 - 400 m
Kath. Pfarrkirche:	ca. 500 m
Volksschule: Für die Grundschule:	wird im Baugebiet neu errichtet.
	Für die Hauptschule ca. 8000 m in Buchloe
	mittels Schulbus erreichbar.
Versorgungsläden:	ca. 200 - 400 m
- 2.3 Das Gelände kann in sich als eben bezeichnet werden. Die Grundwassertiefe bewegt sich je nach Lage der einzelnen Grundstücke zwischen 3,5 und 4,5 m.

## Blatt 3 zur Begründung, Bebauungsplan "Waal-Nordwest"

2.4 Baugrundverhältnisse: Die geologische Struktur zeigt ca. 30 cm Mutterboden, dann bindiges Kiesmaterial, das in zunehmender Tiefe in seiner Bindigkeit abnimmt. Zur Herstellung eines tragfähigen Baugrundes sind keinerlei Sondermaßnahmen erforderlich.

2.5 Das Gebiet ist teilweise bebaut. Erhaltenswerter Baumbestand ist vorhanden.

### 3. Geplante bauliche Nutzung

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung:

Das von den Grenzen des Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird teils als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, teils als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO und eine kleine Fläche als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Größere Teile des Gebietes sind als Grundstücke für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes festgesetzt worden. Die Bruttofläche errechnet sich aus den oben angegebenen Flurstücken bzw. Teilen davon und beträgt insgesamt 7,8730 ha.

#### 3.2 Aufteilung der Nutzungsflächen einschl. Bestand:

Verkehrsflächen aus Durchgangsstraßen, Wohnsammel- und Wohnstraßen, Wohnwege und Wendeplätze sowie Parkplätze	1.411 ha	17,92
Öffentliche Grünflächen: Kinderspielplatz	0.185 ha	2,35
Baugrundstücke für Gemeinbedarf hier: Kindergarten und Schule usw.	2.105 ha	26,74
Fläche für Versorgungsanlage hier: Trafostation	0.008 ha	0,10
Nettobauland, für oben genannte Nutzung vorgesehen	4.164 ha	52,89
	<hr/>	
Bruttobauland	7.873 ha	100,00 %
	<hr/>	

#### 3.3 Sonstige Flächenangaben einschl. Bestand

Summe aller überbaubaren Flächen	4.440 qm
Summe aller Wohngeschoßflächen	5.160 qm
desgleichen ohne Bestand	
Summe aller überbaubaren Flächen	2.760 qm
Summe aller Wohngeschoßflächen	2.760 qm

## Blatt 4 zur Begründung, Bebauungsplan "Waal-Nordwest"

### 3.4 Städtebauliche Vergleichswerte

Summe aller PKW-Stellplätze einschl. Caragen auf privatem Grund neu			42 Stück
Anzahl der Wohneinheiten neu			23 WE
Einwohnerzahl zu erwartende, neu			69 E
Besiedlungsdichte einschl. Bestand	Brutto	16,77 E/ha	
	Netto	31,70 E/ha	
Wohnbaudichte einschl. Bestand	Brutto	7,87 WE/ha	
	Netto	10,57 WE/ha	
Ausnutzungsgrad, bezogen auf Netto- bauland einschl. Bestand		GRZ 0,107	
		GFZ 0,124	

3.5 Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Dann werden zusätzlich ca. 69 Einwohner mit ca. 8 volksschulpflichtigen Kindern in diesem Gebiet wohnen.

### 4. Bodenordnende Maßnahmen

4.1 Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu ermöglichen, ist eine Umlegung nicht notwendig, jedoch müssen für die Angrenzer an die öffentlichen Verkehrsflächen teils neue Grundstücksgrenzen festgesetzt werden.

### 5. Erschließung

5.1 Das Baugebiet erhält über die Kreisstraße MOD 18 sowie über die Hausener Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz

5.2 Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden vorläufig in einem Zug als Kieswalzdecke, 9,00 m breit, hergestellt. Je nach der Entwicklung der Baugebiete kommt dann in Teilabschnitten der befestigte Ausbau zur Ausführung (300 cm Fahrspur, 300 cm Standspur, 150 cm Gehsteig auf beiden Seiten der Straße, einschl. Bordsteinen, Gesamtbreite 900 cm, Deckenbau als Schwarzdecke).

5.3 Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes der "Oberen Singoltgruppe". Der Anschluß ist sofort möglich.

## Blatt 5 zur Begründung, Bebauungsplan "Waal-Nordwest"

- 5.4 Die Hausabwässer werden bis zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der in Planung stehenden zentralen Kläranlage vorläufig über Drei-Kammer-Ausfaulgruben gemäß DIN 4261 geklärt und dann über Regenwasserkanal, der auch das Wasser der Dach-, Hof- und Straßenverkehrsflächen aufnimmt, in die Singolt als Vorfluter eingeleitet. Bei Fertigstellung und Inbetriebnahme der zentralen Kläranlage besteht für alle Anlieger im oben genannten Baugebiet, auch bei Vorhandensein einer Kleinkläranlage, Anschlußzwang an das Abwasserkanalnetz.
- 5.5 Die Stromversorgung ist sichergestellt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW)
- 5.6 Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch ein vertraglich verpflichtetes Müllabfuhrunternehmen. Eine rechtskräftige Satzung über Abfallbeseitigung ist vorhanden.
- 5.7 Die Erschließungskosten werden bis zu 10% von der Marktgemeinde Waal gemäß zu beschließender Satzung über die Erschließungskostenbeiträge getragen. Die verbleibenden 90% werden auf die Anlieger übertragen.

### 6. Überschlägig ermittelte Kosten

- 6.1 Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband "Obere Singoltgruppe" sichergestellt. Der Zweckverband erstellt das Rohrnetz für das Neubaugebiet (im Gebiet der bestehenden Bebauung ist das Rohrnetz bereits vorhanden) und die Anschlüsse und hebt die dafür erforderlichen Gebühren ohne direkte Mitwirkung der Marktgemeinde ein, sodaß für die Marktgemeinde hieraus keine Kosten entstehen.
- 6.2 Für die Abwasserleitung können momentan noch keine verbindlichen Kosten und auch keine Anliegerkosten in Ansatz gebracht werden, da sich die gesamte Abwasseranlage einschließlich zentraler Kläranlage noch in Planung befindet. Die Anliegerkosten, wie aber auch die laufenden Gebühren werden in jedem Fall so angesetzt werden, daß der Gemeinde daraus keinerlei Zuschußkosten entstehen.

Blatt 6 zur Begründung, Bebauungsplan "Waal-Nordwest"

6.3 Für Straßen und Wege Kosten  
 (ohne bereits ausgebaute Straßen) DM Einnahmen  
DM

6.31 Herstellungskosten

Fahrbahn 6,00 m breit  
 450 lfdm à DM 150,-- 67.500,--

Fahrbahn f. Wohnweg 4,50 m breit  
 329 lfdm à DM 112,50 37.012,50

Fahrbahn f. Zufahrt 5,50 m breit  
 53 lfdm à DM 137,50 7.287,50

Fahrbahn f. Zufahrt 4,50 m breit  
 35 lfdm à DM 112,50 3.937,50

Wendeplatz Parkbucht, Kreuzungs-  
 anschluß  
 799 qm à DM 25,-- 19.975,--

Gehsteige 1,50 m breit mit Rand-  
 stein für Erschließungsstraße  
 und befahrbare Wohnwege  
 1.315 lfdm à DM 50,-- 65.750,--

Sicherheitsstreifen f. befahrbare  
 Wohnwege  
 243 lfdm à DM 35,-- 8.505,--

Fußwege 4,00 m breit mit Randzeile  
 82 lfdm à DM 120,-- 9.840,--

Fußwege 3,00 m breit mit Randzeile  
 311 lfdm à DM 100,-- 31.100,--

Fußwege 2,00 m breit mit Randzeile  
 80 lfdm à DM 80,-- 6.400,--

Straßenentwässerung, Regenwasser-  
 kanal einschl. Erdaushub  
 832 lfdm à DM 80,-- 66.560,--

Beleuchtungseinheiten  
 21 Stück à DM 1.100,-- 23.100,--

Kinderspielplatz Herstellungs-  
 kosten 5.000,--

Erschließungsbeitrag 90% der unter  
 6.31 genannten Kosten 316.770,75

6.32 Unterhaltskosten, die nicht durch Ge-  
 bühren und Beiträge gedeckt sind, be-  
 laufen sich auf ca. DM 3.000,--/Jahr

Summen 351.967,50 316.770,75

=====

Blatt 7 zur Begründung, Bebauungsplan "Waal-Nordwest"

6.4 Sonstige Kosten sind nicht zu erwarten

Der Marktgemeinde Waal entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in voraussichtlicher Höhe von DM 35.196,75. Dazu jährliche Unterhaltskosten von ca. DM 3.000,--

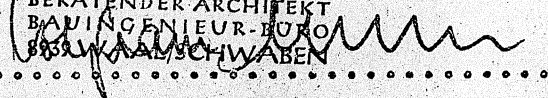
Markt Waal, den 7. Januar 1974

Markt Waal, den 7. Januar 1974



.....  
(1. Bürgermeister)

WOLFRAM H. KELLER  
BERATENDER ARCHITEKT  
BAUINGENIEUR-BÜRO  
8830 WAAL/SCHWABEN



.....  
(Verfasser)