

---

WOLFRAM H. KELLER · BAU-INGENIEURBÜRO  
BERATENDER INGENIEUR · 8939 WAAL/SCHWABEN

---

LANDWIRTSCHAFTS-INDUSTRIE-WOHNUNGSBAU · ORTSPLANUNG · ALLGEM. TIEFBAU

Begründung  
\*\*\*\*\*

Z U M

Rebauungsplan "Waal Nord"

der

Marktgemeinde Waal

als Kaufbeuren

Umfassende Grundstücke: Fl. St. Nr.: 451-450/2-455/4-451/10-451/30-451/31.

Datum: 1. März 1951

## 1. Planungrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Der Bebauungsplan "Waal Nord" wurde nicht auf der Grundlage eines Flächennutzungsplans entwickelt
- 1.2 Der Bebauungsplan reicht aus, um die städtebauliche Entwicklung der Markt-gemeinde Waal zu ordnen.

## 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

2.1 Lage: Das Gebiet liegt etwa 450 m nordöstlich des Ortskerns von Waal. Es hat eine Größe von 2,413 ha. Es grenzt im Norden direkt an die weitere Schutzzone des Wassereinzugsgebiets der Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes der "Oberen Singoltgruppe". Im Süden, Westen und Osten grenzt das Gebiet an die bestehende Ortsbebauung.

2.2 Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplans liegen, beträgt:

Bahnhof der Stadt Buchloe: 8.000 m, durch Omnibuslinie zu erreichen.

Omnibushaltestelle: 300 m.

Kath. Pfarrkirche: 500 m.

Alte Volksschule: 500 m.

Neue Volksschule: 450 m.

Kindergarten: 400 m.

Sportanlage: 600 m.

Gemeindekanzlei: 500 m.

Versorgungsläden: 300 bis 400 m.

2.3 Das Gelände ist eben. Die Grundwassertiefe bewegt sich, je nach Lage der einzelnen Baugrundstücke, zwischen 3 und 4 m.

2.4 Baugrundverhältnisse: Die geologische Struktur zeigt ca. 30 cm Mutterboden, dann etwa 1,50 bis 3,00 m standfesten Lehm, dann bindiges Kiesmaterial, das in zunehmender Tiefe in seiner Bindigkeit abnimmt. Zur Herstellung tragfähigen Baugrundes sind keinerlei Sondermaßnahmen erforderlich.

2.5 Das Gebiet ist teilweise bebaut und wird von den Grundstückseigentümern als allgemeines Wohngebiet genutzt, wie dies auch weiterhin in der Festsetzung vorgesehen ist. Erhaltenswerter Baubestand ist nicht vorhanden.

2.6 Die Ausweisung der Wohnbauflächen ist für die Gemeinde Waal unbedingt notwendig, da ein erhöhter Wohnbedarf zu verzeichnen ist. Wie aus der Strukturanalyse der Regierung von Schwaben vom 1. 10. 1968 hervorgeht, ist bis 1985 eine Bevölkerungszunahme auf 1.200 bis 1.300 Einwohner (bezogen auf den Einwohnerstand ohne die kürzlich eingemeindeten Gebiete) mit landesplanerischen Gesichtspunkten zu vereinbaren. Von den ausgewiesenen Baugrundstücken ist der weitüberwiegende Teil bereits verkauft - ferner liegen mehrere Baugesuche vor, sodaß mit einer vollständigen Bebauung des Gebietes innerhalb von 3 bis 5 Jahren bei Anhalten der Konjunkturlage gerechnet werden muß. Der Marktgemeinderat ist der Auffassung, daß die nicht vorgesehene zentrale Bedeutung des Marktes Waal keine Begründung rechtfertigt, die Bautätigkeit wider der natürlichen Entwicklung zu hemmen oder gar künstlich einzustellen, da dieses Ansinnen lediglich zur Verödung des flachen Landes führt und somit im Gegensatz zum Bayernprogramm nicht einer ausgewogenen Struktur dienlich sein kann.

### 3. Geplante bauliche Nutzung

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung:

Das von den Grenzen des Geltungsbereichs umschlossene Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBI. I S. 429) festgesetzt. Die Bruttofläche errechnet sich aus den oben angegebenen Flurstücken bzw. Teilen davon und beträgt 2,413 ha.

#### 3.2 Aufteilung der Nutzungsflächen:

Verkehrsflächen aus Durchgangsstraßen, Wohnsammel- und Wohnstraßen	0,503 ha	20,85 %
Nettobauland, für oben genannte Nutzung vorgesehen	<u>1,910 ha</u>	<u>79,15 %</u>
Bruttobauland	2,413 ha	100,00 %
	*****	

#### 3.3 Sonstige Flächenangaben:

Summe aller überbauten Flächen	2.520 qm
Summe aller Wohngeschoßflächen	3.720 qm

#### 3.4 Städtebauliche Vergleichswerte:

Summe aller Pkw-Stellplätze einschl. Garagen auf privatem Grund	25 Stück
Anzahl der Wohneinheiten	25 WE
Einwohnerzahl	75 E
Besiedlungsdichte	Brutto 31,08 E/ha Netto 39,27 E/ha
Wohnbaudichte	Brutto 10,36 WE/ha Netto 13,09 WE/ha
Ausnutzungsgrad, bezogen auf Nettoland	GRZ 0,132 GFZ 0,195

3.5 Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 3 bis 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans bebaut wird. Dann werden ca. 75 Einwohner mit ca. 10 volksschulpflichtigen Kindern in diesem Gebiet, einschließlich der Einwohner aus vorhandener Bebauung, wohnen.

### 4. Bodenordnende Maßnahmen

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

### 5. Erschließung

- 5.1 Das Baugebiet erhält über den Mühlweg Anschluß an das bestehende Wegenetz.
- 5.2 Die in dem Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden vorläufig in einem Zuge als Kieswalzdecke, 7,50 m breit, hergestellt. Je nach der Entwicklung des Baugebiets kommt dann in Teilabschnitten der befestigte Ausbau zur Ausführung (50 cm Sicherheitsstreifen mit Bordstein, 300 cm Fahrspur, 250 cm Standspur, 150 cm Gehsteig mit Bordstein, Gesamtbreite 750 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.
- 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-Elektrizitäts-Werke (LEW). Die dafür erforderlich werdende Umformerstation ist Bestandteil des Bebauungsplans.
- 5.6 Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch ein vertragverpflichtetes Müllabfuhrunternehmen.
- 5.7 Die Erschließungskosten werden laut Satzung zu 10 % von der Marktgemeinde Waal getragen, die verbleibenden 90 % werden auf die Anlieger übertragen.

### 6. Überschlägig ermittelte Kosten

- 6.1 Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband der oberen Singoltgruppe sichergestellt. Der Zweckverband erstellt das Rohrnetz und die Anschlüsse und hebt die dafür erforderlichen Gebühren ohne Mitwirkung der Gemeinde ein, sodaß für die Gemeinde hieraus keinerlei 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 5 zur Begründung, Bebauungsplan "Waal Nord"

6.3 Für Straßen und Wege	Kosten DM	Einnahmen DM
6.31 Herstellungskosten:		
Gründerwerbskosten entstehen durch unentgeltliche Abtretung nicht.		
Fahrbahn, 550 cm breit 610 lfdm x DM 85,--/lfdm	51.850,--	
Gehsteig mit Sicherheitsstreifen und Bordsteinen 610 lfdm x DM 76,--/lfdm	46.360,--	
Straßenentwässerung, Regenwasserkanal einschließlich Erdaushub 360 lfdm x DM 60,--/lfdm	21.600,--	
Beleuchtungseinheiten 8 x DM 900,--	7.200,--	
Erschließungsbeitrag 90 % der unter 6.31 genannten Kosten		114.309,--
6.32 Unterhaltskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind, belaufen sich ca. auf DM 800,-- /Jahr.		
Summen	127.010,--	114.309,--
	*****	

6.4 Sonstige Kosten sind nicht zu erwarten; Nachfolgelasten entstehen, begründet durch die relativ kleine Fläche des Einzugsgebiets, der Marktgemeinde nicht. Gemeinschaftseinrichtungen größeren Ausmaßes sind vorhanden.

Der Marktgemeinde Waal entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in voraussichtlicher Höhe von DM 12.701,--. Dazu jährliche Unterhaltskosten von ca. DM 600,--.

Waal / Schwaben, den 1. März 1971

.....  
*P. Pauli*  
 (1. Bürgermeister)

.....  
 WOLFRAM H. KELLER  
 BAUINGENIEUR BDB  
 VERMESSUNGSINGENIEUR  
*Wolfram H. Keller*  
 (Verfasser)