

LANDWIRTSCHAFTS- INDUSTRIE- WOHNUNGSBAU · ORTSPLANUNG · ALLGEM. TIEFBAU

Datum: 1. März 1971

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Der Bebauungsplan "Waal Süd" 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 350 m südlich des Ortskerns von Waal. Es hat eine Größe von 2,900 ha. Es grenzt im Norden direkt an die bestehende Ortsbebauung, im Süden, Westen und Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

- 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: 500 m.

Kath. Pfarrkirche: 450 m.

Alte Volksschule: 500 m.

Neue Volksschule: 750 m.

Kindergarten: 600 m.

Sportanlage: 800 m.

Gemeindekanzlei: 500 m.

Versorgungsläden: 200 - 300 m.

- 2.3 Das Gelände kann in sich als eben bezeichnet werden und fällt nach Nordwesten leicht ab. Die Grundwassertiefe bewegt sich, je nach Lage der einzelnen Baugrundstücke, zwischen 3 und 6 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 eines 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 Baumbestand 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 ver-einbaren. Von den ausgewiesenen Baugrundstücken ist der weitüberwiegende Teil bereits verkauft - ferner liegen mehrere Baugesuche vor, sodaß mit einer voll-ständigen Bebauung des Gebiets innerhalb von 3 bis 5 Jahren bei Anhalten der Konjunkturlage gerechnet werden muß. Der Marktgemeinderat ist der Auffassung, daß die nicht vorgesehene zentralörtliche Bedeutung des Marktes Waal keine Begründung rechtfertigt, die Bautätigkeit wider der natürlichen Entwicklung zu hemmen oder gar künstlich einzustellen, da dieses Ansinnen lediglich zur Ver-ödung 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 (BGBl. I S. 429) festgesetzt. Die Bruttofläche errechnet sich aus den oben angegebenen Flurstücken bzw. Teilen davon und beträgt 2,900 ha.

3.2 Aufteilung der Nutzungsflächen:

Verkehrsflächen aus Durchgangsstraßen, Wohnsammel- und Wohnstraßen	0,611 ha	21,09 %
Nettobauland für oben genannte Nutzung vorgesehen	2,239 ha	78,91 %
Bruttobauland	2,900 ha	100,00 %

3.3 Sonstige Flächenangaben:

Summe aller überbaubaren Flächen	2.830 qm
Summe aller Wohnerschließflächen	3.840 qm

3.4 Städtebauliche Vergleichswerte

Summe aller Pkw-Stellplätze einschl. Garagen auf privatem Grund	30 Stück
Anzahl der Wohneinheiten	30 WE
Einwohnerzahl	90 E
Besiedlungsdichte	Brutto 31,02 E/ha Netto 39,30 E/ha
Wohnbaudichte	Brutto 10,34 WE/ha Netto 13,10 WE/ha
Ausnutzungsgrad, bezogen auf Nettobauland	GRZ 0,126 GFZ 0,168

- 3.5 Es ist damit zu rechnen, daß der Bedarf innerhalb von 3 bis 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans verursacht wird. Dann werden ca. 90 Einwohner mit ca. 12 voll- und teilweiser Kinder in diesem Gebiet, einschließlich der Einwohner aus vorhandener Bevölkerung, 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 Angrenzer an die öffentlichen Verkehrsflächen teils neue Grundstücksgrenzen festgesetzt werden.

5. Erschließung

- 5.1 Das Baugebiet erhält über den Ostendorfer Weg und über den Saalachweg 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 der Baugebiete 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 Dachflächen 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 und bereits errichtet.
- 5.6 Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch ein vertragsverpflichtetes 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 Süd"

6.3 Für Straßen und Wege

6.31 Herstellungskosten:

Grunderwerbskosten entstehen durch unentgeltliche Abtretung nicht.

Fahrbahn, 550 cm Breite
520 lfdm x DM 85,--/lfdm

Kosten
DM

Einnahmen
DM

44.200,--

Gehsteige mit Sicherheitsstreifen
und Bordsteinen
520 lfdm x DM 76,--/lfdm

39.520,--

Wohnweg 400 cm Breite einschließlich Borddielen
100 lfdm x DM 72,--/lfdm

7.200,--

Straßenentwässerung, Regenwasserkanal
einschl. Erdaushub
240 lfdm x DM 60,--/lfdm

14.400,--

Beleuchtungseinheiten
5 x DM 900,--

4.500,--

Erschließungsbeitrag 90 % der unter
6.31 genannten Kosten

98.838,--

6.32 Unterhaltskosten, die nicht durch Gebühren und
Beiträge gedeckt sind, belaufen sich ca. auf
DM 600,-- /Jahr.

Summen

109.820,--

98.838,--

6.4 Sonstige Kosten

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

Der Marktgemeinde Waal entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in voraussichtlicher Höhe von DM 10.982,--. Dazu jährliche Unterhaltskosten von ca. DM 600,--.

Waal / Schwaben, den 1. März 1971

.....
(1. Bürgermeister)

WOLFRAM H. KELLER
BAUINGENIEUR
VERMESSUNG
Waal / Schwaben
(Verfasser)