

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "BUCHLOER STRASSE"
DER MARKTGEMEINDE WAAL, LANDKREIS OSTALLGÄU

PLANFERTIGER: Hans Müller-Hahl
Dipl. Ing. Architekt
Schondorfer Straße 15
8919 Utting
Telefon: 0 88 06 / 3 54
Telefax: 0 88 06 / 28 31

DATUM: 20.01.1993

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Ein gültiger Flächennutzungsplan existiert für die Gemeinde Waal noch nicht. Er befindet sich in Aufstellung. Bis auf den Bereich des ausgesiedelten landwirtschaftlichen Anwesens (Teilbereich: MD-1) ist das Planungsgebiet im Entwurf des Flächennutzungsplanes als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (WA). In der weiteren Bearbeitung des Flächennutzungsplanes sind die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich Dorfgebiet und Allg. Wohngebiet mit aufzunehmen.

...

2. **Anlaß und Zweck der Planung**

Durch diese Planung hat die Gemeinde die Möglichkeit, Bauflächen für Einheimische zu sichern. Die Gemeinde Waal hat aufgrund ihrer Haushaltslage wenig Möglichkeiten, Grundstücke zu erwerben und die Vorfinanzierung für eine baureife Erschließung zu leisten. Es sind bereits die notwendigen Verträge mit den Grundstücksbesitzern vorbereitet, um eine für die Bauwerber günstige Grundstückspreisgestaltung zu sichern.

Es liegen genügend Anträge von Bauwilligen vor, die ein unbebautes Grundstück suchen, um in Eigenleistung und Nachbarschaftshilfe ein möglichst preisgünstiges Wohnhaus zu errichten.

Die Einbeziehung der bereits bebauten Grundstücke an der Buchloer Straße und des landwirtschaftlichen Anwesens im Norden des Baugebietes soll den Bestand sichern und die nachbarschaftliche Bebauung eindeutig regeln. Die Einbeziehung der Buchloer Straße in das Baugebiet soll die von den Anwohnern gewünschte Verkehrsberuhigung sichern helfen.

3. **Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:**

Das Baugebiet hat eine Fläche von ca. 2,21 ha und schließt im Norden, Süden und Westen an bereits bebaute Gebiete an. Lediglich die Ostseite bildet einen neuen Ortsrand, der durch einen 5,0 m breiten, privaten Grünstreifen mit Pflanzgeböt von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Die unbebauten Flächen des Planungsgebietes (MD-2 und WA-2) sind im Moment landwirtschaftlich genutzt. Auf diesen Flächen befindet sich kein schützenswerter Baumbestand. Das Gelände ist eben, ohne nennenswerte Höhenunterschiede. Die Blickbeziehung zur Pfarrkirche bleibt durch die offene Bauweise erhalten. Es werden zwei, teilweise schon bestehende, Fußwege durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes angelegt und gesichert.

...

4. **Geplante bauliche Nutzung**

Die bestehende Wohnbebauung an der Buchloer Straße (WA-1) wird ebenso wie der größere Teil der Neubaufäche (10 Grundstücke; WA-2) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es ist erdgeschossige Bauweise vorgeschrieben; aufgrund der festgesetzten Wandhöhen bzw. der festgesetzten Geschößflächenzahl und der Dachneigung ist der Dachausbau möglich. Dies gilt analog für die Teilfläche MD-2.

5. **Erschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt von Westen her über die Buchloer Straße und den bereits existierenden Feldweg, der auf 6,0 m Gesamtbreite (=Straßengrundstücksbreite und nicht Fahrbahnbreite) erweitert wird. Der südliche Wendehammer ist so ausgelegt, daß eine spätere Erweiterung des Baugebietes nach Osten hin möglich bleibt. Die befestigte (asphaltierte) Fahrbahnbreite beträgt 4,0 m, die seitlichen Grünstreifen sind 0,50 bzw. 1,0 m breit.

Nach Süden hin wird an der Schule vorbei eine Fußwegverbindung ins Dorf geschaffen. Nach Südwesten hin wird der teilweise schon existierende Fußweg zur Buchloer Straße hin gesichert und an die Straße angeschlossen.

Die Erschließungsstraßen in den Teilbereichen WA-2 und MD-2 werden als verkehrsberuhigte Zonen ausgewiesen. Die Buchloer Straße soll am Ortseingang durch geeignete Maßnahmen (Bremsinsel, Änderung des Fahrbahnbelages im Kreuzungsbereich und mehrere querende Pflasterstreifen) so gestaltet werden, daß die Sicherheit für die dort wohnenden Kinder erhöht wird.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das bestehende Rohrleitungsnetz des Wasserzweckverbandes (Waalener Gruppe).

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt durch die gemeindliche Kanalisation. Die Höhenlage des Baugebietes erfordert dazu keine besonderen Maßnahmen.

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Lechwerke. Alle Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Landkreises Ostallgäu.

6. **Immissionsschutz**

Der Bestand des landwirtschaftlichen Anwesens im Norden des Baugebietes wird durch die Ausweisung als MD gesichert. Die südlich gelegene Bebauung findet ebenfalls in einem Dorfgebiet (MD-2) statt. Hier sind höhere Immissionswerte möglich. Außerdem sind die Baukörper durch die Festsetzungen des Baufensters und der Firstrichtungen so angeordnet, daß Aufenthaltsräume nach Süden und Südosten hin zu orientieren sind.

Die Bauwerber werden im Bebauungsplan und beim Grunderwerb ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die Nachbarschaft des landwirtschaftlichen Anwesens im Norden und die intensive Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen im Osten zu dulden sind.

7. **Grünordnung**

Die bestehende Bepflanzung entlang der Westseite des landwirtschaftlichen Anwesens wird im Bebauungsplan gesichert. Entlang der landwirtschaftlichen Fläche im Osten ist ein 5,0 m breiter privater Grünstreifen mit Pflanzgebot vorgeschrieben. Entlang der Erschließungsstraße ist ebenfalls eine Bepflanzung vorgesehen. Für die einzelnen Baugrundstücke sind Mindestpflanzgebote festgesetzt.

8. **Flächenbilanz:**

Planungsgebiet Gesamt ca. 2,21 ha

davon:	MD-1	ca.	6 400 m ²
	MD-2	ca.	2 600 m ²
	WA-1	ca.	3 100 m ²
	WA-2	ca.	7 900 m ²
	Zufahrtsstraße	ca.	780 m ²
	Buchloer Straße	ca.	1 320 m ²
			<hr/>
	GESAMT	ca.	22 100 m ²
			=====

...

Im Bereich der Neubauf Flächen (WA-2 + MD-2) stellt sich die Flächenverteilung wie folgt dar:

Gesamtfläche:

MD-2	2 600 m ²
WA-2	7 900 m ²
	<hr/>
	10 500 m ²

davon:

Nettobau land
(= Baugrundstücke):

MD-2	2 130 m ²
WA-2	6 520 m ²
	<hr/>
	8 650 m ²
	=====

öffentliche Ver-
kehrsfläche (mit
Grünstreifen):

MD-2	470 m ²
WA-2 (mit Fußwegen)	1 380 m ²
	<hr/>
	1 850 m ²
	=====

Utting, den 10.02.1993

Gemeinde Wäal, den



- Architekt -



Pauli, 1. Bürgermeister