



Markt Waal
Landkreis Ostallgäu

Begründung zum
Bebauungsplan der Gemeinde Waal
für das Gebiet
„Waal Käsmühle“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flur-Nrn. 5 und 5/1 der Gemarkung Waal.

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan-Entwurf als gemischte Baufläche dargestellt. Die Änderung der Nutzung in Wohnbauflächen wird bei der weiteren Bearbeitung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt (§ 8 Abs. 4 BauGB).
2. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Die bauliche Ordnung des Innenbereichsgrundstückes Flur-Nrn. 5 und 5/1 soll damit gewährleistet werden.

Das Grundstück ist mit landwirtschaftlichen Gebäuden sowie einem Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten bebaut.

Grundfläche landwirtschaftliche Gebäude	1688,00m ²
Grundfläche bestehendes Wohnhaus	143,75m ²

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

1. Das Gebiet liegt ca. 500 m nördlich des Ortskernes und ist ringsum bebaut.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 5.500 m².
2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

- Kirche	500m
- Rathaus	500m
- Kindergarten	400m
- Schule	400m
3. Das Gelände ist eben und größtenteils gekiest.
4. Der Boden besteht aus Kies.
Das Grundwasser liegt bei ca. 1 m unter Gelände.

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Das geplante Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es sind insgesamt 5 Einzelhäuser geplant.
2.

bestehendes Wohnhaus	600 m ²
Verkehrsfläche	570 m ²
Nettowohnbauland	5000 m ²
<hr style="border: 0.5px solid black;"/>	
Bruttowohnbauland	6170 m ²

D. Erschließung

1. Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Obere Singoldgruppe. Der Anschluss ist sofort möglich.

3. Die Abwässer werden in die bereits auf dem Grundstück vorhandene Kanalisation des Marktes Waal eingeleitet. Der Anschluss ist sofort möglich. Das Regenwasser wird über einen separaten Kanal in die Singold entwässert.
4. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz der LEW Augsburg.

E. Überschlüssig ermittelte Kosten der Erschließung

- | | |
|---|--------------|
| 1. Wasserversorgung | |
| It. Kostenschätzung Ing. Büro | 20.000,00DM |
| 2. Abwasserleitung + Regenwasserleitung | |
| It. Kostenschätzung Ing. Büro | 48.000,00DM |
| 3. Straßenherstellung | |
| It. Kostenschätzung Ing. Büro | 55.000,00 DM |

F. Weitere Erläuterungen und naturschutzrechtlicher Ausgleich

Bei dem gegenständlichen Bebauungsplangebiet handelt es sich nach Abbruch aller landwirtschaftlichen Gebäude um ein unbebautes Innenbereichsgrundstück. Um eine geordnete und nicht zu massive Bebauung zu ermöglichen, wurde von Seiten des Marktes Waal ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich (§ 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch) ist nicht erforderlich. Die überbaute Grundfläche der abzubrechenden landwirtschaftlichen Gebäude beträgt 1688 m². Bei der Grundflächenzahl von 0,2 beträgt die durch die fünf neuen Einzelhäuser überbaute Grundfläche maximal 1000 m². Auch bei Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung beträgt die überbaute Grundfläche maximal 1500 m² und liegt somit unter dem derzeitigen Bestand.

Durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen tritt sogar eine Verbesserung der naturschutzrechtlichen Situation ein.

Waal, 19. 07. 01
MARKT WAAL



Demmler 1. Bürgermeister