

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Der Geltungsbereich umfaßt ganz oder teilweise die Grundstücke der Gemarkung Waal mit folgenden Flurnummern:

Fl.Nr.: 183/2,200,198,199,199/2,204,183/2,251, 253, 197/4,

A Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 (3) im „Parallellverfahren zum Flächennutzungsplan“ aufgestellt. Der Bebauungsplan steht gemäß der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

Gemäß der vorliegenden Planung des Flächennutzungsplanes ist der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Der gesamte Geltungsbereich wird gemäß des geplanten Flächennutzungsplanes als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen für die Wohnbebauung werden nicht überschritten, die geplante Grünordnung wird erhalten, bzw. optimiert.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Walkweiher I“, an, im Süden grenzt die bestehende Bebauung (ein aufgelöster landwirtschaftlicher Betrieb + Neubauten entlang der Emmenhausener Straße) an. Nach Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Viehwirtschaft, Pferde) an das beplante Gebiet.

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringend vorhandenen Wohnbedarfs. Dem Markt liegen ca. 50. Anfragen von bauwilligen Interessenten vor; die Plätze werden im Rahmen der Richtlinien eines Einheimischenmodells vergeben.

B Lage, Größe und Struktur des Baugebietes:

Lage im Raum

Der Planbereich liegt am Rand des Ortskerns im nordöstlichen Bereich von Waal.

Waal ist über die Kreisstraße OAL 18 in 6 km mit der Autobahn A 96 München - Lindau und in 4. km mit der B 12 Buchloe - Kempten verbunden. Im Osten verläuft in einer Entfernung von 7 km die B 17 in Richtung Schongau.

In Buchloe befindet sich ein wichtiger überregionaler Bahnhof. Busverbindungen bestehen nach Buchloe und Kaufbeuren.

Entfernungen	Buchloe	6 km
	Kaufbeuren	22 km
	München	60 km
	Augsburg	45 km
	Kempten	50 km

Verwaltungsraum

Verwaltungsgemeinschaft Buchloe
Landkreis Ostallgäu
Regierungsbezirk Schwaben
Region 17

Die Gesamtfläche des geplanten Bereiches beträgt

Größe ca 3,66 ha

Anteil öffentliches Grün (Straßenbegleitgrün, Streuobstwiese, Rückhaltebecken) ca 3300,0m²

Anteil Straßenfläche (Feldweg, verkehrsberuhigter Bereich, Fußwege) ca 4800,0 m²

Anteil landwirtschaftliche Fläche ca 7400,0 m²

Anteil privater Baugrund ca 21100,00 m²

Bevölkerungsstruktur

Der Markt Waal war in seinem Ursprung eine von Handwerkern und der Landwirtschaft geprägter Ort. Das seit ca. 1150 in Waal niedergelassene Rittergeschlecht (heute von der Leyen) prägte den Markt Waal jahrhundertlang in sozialer und städtebaulicher Form. Einige der dominierenden Gebäude in Waal sind darauf zurückzuführen (Kirche, Rathaus, Altenheim, die Walmhäuser als Sonderformen im Ort). Der Rückzug der Landwirtschaft, die Veränderung der Handwerksbetriebe zu gewerblichen Großbetrieben usw., verändern den Ort von einer ursprünglich bäuerlich und handwerklich geprägten Gemeinde zu einer zum Wohnen tendierenden Ansiedlung, wobei durchaus landwirtschaftliche Vollerwerbs- und Handwerksbetriebe im Ort vorhanden sind. Besonders attraktiv ist Waal für Bauinteressenten aufgrund der vorhandenen Infrastruktur von Einzelhandelsgeschäften, die den täglichen Bedarf decken und den immer noch dörflich, landwirtschaftlich geprägten Strukturen.

C. Situation/Immission

Verkehrliche Situation

Das zu beplanende Gebiet wird über die Emmenhausener Strasse erschlossen. Dies geschieht über die bereits vorhandenen Erschließungsstrassen im Baugebietes „am Walkweiher I“. Zusätzlich wird das neue Baugebiet über eine Zufahrtsstrasse am östlichen Ortsrand von der Emmenhausener Strasse erschlossen, um die Anwohner von Walkweiher I zu entlasten. An der Zufahrt in das neue Baugebiet wird im Bereich der bestehenden Straßen der Verkehr durch eine Insel und einen Baumplatz mit Pflasterung beruhigt.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Immissionen sind zu dulden. Es sind keine landwirtschaftlichen oder handwerklichen Betriebe in der Nähe des beplanten Gebietes vorhanden sind.

D Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes ist keine Umlegung erforderlich.

E Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken

Bauliche Ordnung

Die günstige Lage des Geltungsbereiches in der Nähe des Ortszentrums führte zur Ausweisung des Baugebietes.

- Wohnen für Familien mit Kindern am Ortsrand mit Spielplatz
- Ruhige Wohngebäude mit südorientierten Vorgärten
- Ziegelgedeckte ruhige Satteldächer mit verschiedenen Dachneigungen gemäß den städtebaulichen Vorgaben (vorhandene zweigeschossige Bebauung an der Emmenhausener Strasse, E+D entlang dem vorhandenen Baugebiet am Walkweiher I zum Ortsrand), die Geschosse und Dachneigungen entsprechen den städtebaulichen Vorgaben und einer sozialen Ausgewogenheit.
- Sonnenkollektoren sind aufgrund der Situierung der Gebäude möglich
- Es entstehen 10 Doppelhaushälften + 22 Einfamilienhäuser.
- Die neue Bebauung erfährt eine Verzahnung mit der vorhandenen Bebauung, den neu geplanten Grünflächen sowie dem vorhandenen Ortsrand.

Grünordnung

- Ruhige durchgrünte verkehrsberuhigte Straßen, die Erschließungsstraße von der Emmenhausener Straße öffnet sich zum Außenbereich durch die Anordnung von Grünflächen (nicht eingefriedete Vorgärten)
- Der Kern der Siedlung ist durch einen begrünten Fußweg in der Verlängerung des Wendehammers zur Streuobstwiese mit dem Spielplatz und dem Feldweg verbunden.
- am nördlichen Ortsrand entsteht als Ortsrandeingrünung, bzw Abrundungs- und Ausgleichfläche

eine Streuobstwiese mit integriertem Kinderspielplatz als Begegnungstätte für Kinder, Mütter, und Familien .

Die buntblühenden Wiesen und Obstbäume dienen als Aufenthaltsort und Nahrungsquelle für Käfer, Bienen, Singvögel, Schmetterlinge usw.

- Entlang dem Feldweg entsteht ein Grünstreifen, der abschnittsweise immer wieder verbreitert wird. Hier entstehen dreistufige Heckeninseln mit Bäumen, die Bepflanzung ist nicht durchgehend um den Bauwilligen einen Blick in die angrenzenden Wiesen zu gestatten und um die Bepflanzung auf natürliche Weise aufzulockern und eine monotone Anordnung zu verhindern.
- Auf jeder Parzelle sind zwei Obstbäume (Halb-oder Hochstamm) zu pflanzen.
- Bei den beiden Zufahrten im bestehenden Baugebiet entsteht eine begrünte Verkehrsinsel und ein Baumplatz als Tor zum Baugebiet.
- Der Teich als Rückhaltebecken für Regenwasser wird naturbelassen und begrünt.

F Erschließung

Straßen und Wege, fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist an das bestehende Fuß- und Radwegenetz angeschlossen.

Fusswege sind in ausreichender Anzahl vorhanden.

Im Plangebiet kann auf den einzelnen Grundstücken eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen untergebracht werden.

Das zu beplanende Gebiet wird über die Emmenhausener Straße erschlossen. Die geschieht über die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen des Baugebiets am „Walkweiher I“. Zusätzlich wird das neue Baugebiet über eine Zufahrtsstraße am östlichen Ortsrand von der Emmenhausener Straße erschlossen, um die Anwohner im „Walkweiher I“ zu entlasten.

Der Wendehammer wurde gewählt, um keinen weiteren Durchgangsverkehr zu schaffen.

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens (Erschließung von 5 Parzellen) in diesem Bereich, dient der Wendehammer als zusätzlicher Gemeinschaftsraum für die Anwohner.

An der Zufahrt in das neue Baugebiet wird im Bereich der bestehenden Straßen der Verkehr durch eine Insel und einen Baumplatz mit Pflasterung beruhigt.

G Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser-, Strom-, Abwasser, Löschwasser) ist durch vorhandene bzw. geplante Leitungen gewährleistet. Die Müllentsorgung ist gesichert.

Das Regenwasser wird über ein naturbelassenes Rückhaltebecken dem Lohmühlengraben zugeleitet. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation.

TEIL 1 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

1. Grünordnerische Festsetzungen

Aus städtebaulichen Gründen im Hinblick auf eine ausreichende Einbindung des Siedlungsgebiets in die Umgebung ist es erforderlich entsprechende Begrünungsmaßnahmen festzusetzen.

Die Obstbaumpflanzungen und die einheimischen Gehölzer innerhalb der privaten Grünflächen tragen dem ländlichen Charakter der Siedlung Rechnung.

Entlang der Zufahrt an der Emmenhausener Straße werden vorhandene landwirtschaftliche Flächen im Bebauungsplan festgelegt, um den Siedlungsdruck von diese Flächen zu nehmen, die im Flächennutzungsplan als Außenbereich festgelegt sind.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt durch die Grundfläche und die zulässige Geschoszahl pro Gebäude.

Neben dem bebaubaren Flächenanteil werden teilweise nicht eingefriedete Grünstreifen

als Übergang zum Außenbereich ausgewiesen. Entlang der Erschließungsstraßen entstehen nicht eingefriedete Vorgärten.

Zahl der Vollgeschosse

Für die vorgeschlagene Bebauung wurde entlang der Emmenhausener Straße im Anschluß an die vorhandenen Bebauung einheitlich zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt, wobei die Geschosse durch die maximale Wandhöhe fixiert sind.

Für die vorgeschlagene Bebauung wurde entlang der vorhandenen Bebauung zum Ortsrand einheitlich ein Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt, wobei die Geschosse durch die maximale Wandhöhe fixiert sind.
Höhenlage baulicher Anlagen

Da gemäß § 18 BauNVO bei Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen sind, wurden die OK der Rohdecken im EG in Bezug auf die Straßenoberkanten festgelegt.

Stellplätze und Garagen

Generell wurde festgesetzt, daß Garagen und Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

TEIL 2 BEGÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Da in dem Wohngebiet auf relativ engem Raum und im engen Nebeneinander Wohngebäude errichtet werden, sind eine Reihe von gestalterischen Festsetzungen erforderlich, um dieses Nebeneinander gestalterisch verträglich zu machen. Daher wird für das Plangebiet eine Gestaltungssatzung erlassen, die einige gestalterische Grundregeln erhält:

Gestaltung der baulichen Anlagen für den Geltungsbereich WA

Dächer

1.1 Dachform

Die Vielfalt möglicher Dachformen wurde eingeschränkt auf Satteldächer. Zusammen mit der planungsrechtlichen Festsetzung der Firstrichtung, der Firstlage und der Anordnung der Gebäude im Plangebiet, festgesetzt durch die überbaubaren Flächen, kann so ein dominierender Teil des städtebaulichen Erscheinungsbildes geregelt werden.

Das Erfordernis hierfür ergibt sich aus der Zielsetzung einer harmonischen Gestaltung der Wohnbebauung.

1.2 Dachneigung

Der Spielraum bei der Dachneigung wurde bei E + D auf 38-45 ° festgesetzt. Der Spielraum bei der Dachneigung wurde bei II auf 15-22 ° festgesetzt. Die verschiedenen Gebäudetypen sind städtebaulich geordnet. Diese Festsetzung wurde getroffen, um vor allem bei den Nebeneinander stehenden Gebäuden sicher zu stellen, daß keine wesentliche Neigungsunterschiede entstehen. Die neue Bebauung ist den vorh. Strukturen angepaßt.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind im historischen Sinne und aufgrund einer unruhigen Dachlandschaft erst ab 38 Dachneigung entsprechend der beruhigenden Festlegungen gestattet.

1.4 Kniestock

Kniestöcke sind im historischen Sinne und aufgrund einer unruhigen Dachlandschaft durch die Wandhöhe festgelegt..

1.5 Dacheinschnitte

Ebenfalls aus der Zielsetzung heraus relativ einheitliche Baukörper zu erhalten, sind Dacheinschnitte unzulässig.

1.6 Dachdeckung

Da die Dachstruktur eines Baugebiets zum dominierenden Gestaltungselement gehört, wurde festgesetzt, daß nur rote bis rotbraune Dachziegel oder Betondachsteine zulässig sind. Damit wird eine einheitliche Dachlandschaft sichergestellt.

1.7 Dachüberstände

Um zu vermeiden, daß regional untypische Bauformen entstehen, wurden die Dachüberstände auf regional typische Maße begrenzt.

1.8 Gebäude

Ferner wurde geregelt, dass die Häuser bezüglich der Wandhöhe, Dachneigung, verwendeter Materialien und Farbgebung einheitlich zu gestalten sind. Damit soll neben den bisher genannten Festsetzungen zusätzlich abgesichert werden, dass bei den Gebäuden, welche in engen Nebeneinander entstehen, einheitliche Materialien und Formen verwendet werden.

1.9 Fassaden

Ebenfalls zur Einschränkung der Vielfalt von verfügbaren Baumaterialien mit der Zielsetzung einer einheitlichen Gestaltung, wurden Fassadenmaterialien und Fassadenfarben eingeschränkt, bzw festgelegt.

1.10 Einfriedungen

Die Zäune sind ohne Sockel auszuführen, damit diese von Kleintieren barrierefrei überwunden werden können.

1.11 Abgrabungen und Aufschüttungen

Aufgrund der vorhandenen künstlichen Aufschüttung des bestehenden Baugebietes und einer wirtschaftlichen Abwasserentsorgung ist es notwendig das zu beplanende Gebiet, zum Außenbereich hin auslaufend, aufzuschütten. Diese vom Straßenverlauf her festgelegte Höhe ist als natürliche Geländehöhe zu sehen und darf gemäß den folgenden Festlegungen nicht geändert werden.

Geländemodellierungen, Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig.

1.12 Verkehrsflächen

Um Oberflächenversiegelung innerhalb des öffentlichen Fußwege sowie der Stellplatzflächen weitgehend zu vermeiden, sind hierfür wasserdurchlässige Beläge vorgesehen. Dies bedingt, dass der Wasserabfluß an Ort und Stelle erfolgen kann, und somit eine Entlastung der Entwässerungssysteme und Erhaltung der Grundwasserneubildung als positive Auswirkung erfährt. Da dies hier nur bedingt möglich ist, sind im Bedarfsfall zusätzliche Entwässerungsmöglichkeit zu schaffen und an die vorgesehene Regenwasserentsorgung anzuschließen.

1.13 Grünflächen

Um eine weitestgehend landschaftstypische Eingrünung zu erreichen, ist im Bereich des öffentlichen Grünzuges eine prägnante Leitpflanzung aus vorwiegend heimischen Baumarten der 1. und 2. Wuchsklasse vorzusehen, sowie eine strukturbestimmende Stauchpflanzung aus heimischen Arten, die extensiv gepflegt werden können.

1.14 Immissionsschutz

Die von der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu dulden. Weitere Maßnahmen sind mangels vorhandener Immissionsquellen nicht notwendig



Demmler

I. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN am Walkweiher II, Fassung vom 28.06. 1999
ENTWURF

Auftraggeber Markt Waal

Bebauungsplan M 1:1000

Planung Dipl.-Ing. Architekt
Walter Rohrmoser
86875 Waal
Tel. 08246/764
Fax. 08246/1314

