



WOLFRAM H. KELLER  
BERATENDER ARCHITEKT

8938 BUCHLOE · ZEPPELINSTRASSE 26 · TEL 08241-3006 · FAX 08241-3008  
WOHNUNGSBAU · INDUSTRIE- LANDWIRTSCHAFTS- SPORTSTÄTTEN- KOMMUNALBAU · ORTSPLANUNG

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan

"Waalhaupten - Ost"

des

Marktes Waal

Landkreis Ostallgäu

Umfassende Grundstücke:

71/1, 77, 79, 81, 81/1, 81/2,  
81/3, 81/4, 81/5, 81/6, 81/7, 787/5, 787/6

und Teilflächen aus

23/2, 48, 51, 61/2, 66, 74,  
76, 82, 83 und 788

der Gemarkung Waalhaupten

Datum: 20.01.95

B211

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

---

### 1.1

Im Jahr 1983 wurde beschlossen, den Bebauungsplan "Waalhaupten - Ost" aufzustellen. In den Monaten Februar bis April 1983 erfolgte die Anhörung der Träger öffentlicher Belange. Im Juli 1984, nachdem eine ergänzende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes nachgereicht wurde, erfolgte dann die Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange. Daraufhin wurde der Bebauungsplan in der Zeit vom 06.08.84 bis 11.09.84 öffentlich ausgestellt. Die Anregungen der Lech-Elektrizitäts-Werke wurden beachtet, die des Landratsamtes bis auf die wasserwirtschaftlichen Belange abgewogen. Die mittlerweile erteilten Baugenehmigungen erforderten bis dato keinen weiteren Handlungsbedarf. In letzter Zeit sind jedoch wieder Bauanträge anhängig, die den Markt veranlassen, das Verfahren nun endlich zu Ende zu bringen. Der Bebauungsplan beinhaltet jetzt 11 bestehende Gebäude und 12 beabsichtigte Gebäude. Für den Ortsteil Waalhaupten sind diese 12 Bauplätze in der Tat als "kleines Baugebiet zur Deckung des dringenden Eigenbedarfs" zu werten; daher wird die übergangsmäßige Abwasserbehandlung mittels 3-Kammer-Ausfaulgruben mit biologischer Nachklärung sicher auch möglich sein.

Die in diesem Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße südlich des Flurstückes 77 stieß auf große Widerstände der anliegenden Grundstückseigentümer. Um den Bebauungsplan verwirklichen zu können, hat nunmehr der Markt Waal die vorliegende Änderung beschlossen. Gegenstand der Änderung ist die Verlegung der Erschließungsstraße in die Mitte des Flurstückes 77. Der Ausbau des nördlich davon gelegenen Feldweges Öschleweg wird hiermit nicht mehr erforderlich. Das Flurstück 81/5 wird über das Zufahrtsflurstück 81/7 erschlossen (dies war auch seinerzeit Gegenstand der erteilten Baugenehmigung). Der Spielplatz im Bereich des Flurstückes 81/2 wird aufgelassen und die Fläche der Bebauung zugeführt. Das ursprüngliche Allgemeine Wohngebiet soll als Dorfgebiet ausgewiesen werden. Hinsichtlich der Gestaltung sollen die Kniestöcke nunmehr 100 cm hoch zulässig sein. Diese Änderungen erfordern eine erneute Auslegung.

### 1.2

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Flächennutzungsplanentwurfes des Marktes Waal entwickelt. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes.

### 1.3

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist aus Gründen der dringenden Wohnbaulandbeschaffung im Sinne des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch zwingend erforderlich.

## 2. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

---

### 2.1

Der Markt Waal zählt zur Zeit 1902 Einwohner (31.12.1991). Zum Markt Waal gehören außer Waal ferner die Ortsteile Emmenhausen, Bronnen und Waalhaupten. Die Bevölkerungsentwicklung ist steigend (seit 1970 +9,5%, seit 1987 6,6%). Der Markt Waal ist

Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe, deren Gebiet 14831 Einwohner (31.12.91) zählt.

## 2.2

Das Baugebiet ist gemäß des Flächennutzungsplanentwurfes als Dorfgebiet und als Mischgebiet festgesetzt und es ist teilweise bebaut. Es kann damit gerechnet werden, daß die Restflächen des Bebauungsplans innerhalb von 6 Jahren bebaut sein werden.

## 2.3

Ein Einwohnerzuwachs kann durch die Ausweisung dieses Baugebietes nur geringfügig erwartet werden. Es dient ausschließlich der Deckung des Eigenbedarfs.

## 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

---

### 3.1

Lage: Das Gebiet "Waalhaupten - Ost" liegt im Osten des Ortsteils Waalhaupten. Es hat die in der ANLAGE 1 aufgeführte Größe. Es grenzt im Westen und Nordwesten direkt an die bestehende Ortsbebauung, im Süden und Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

### 3.2

Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Bahnhof Buchloe	ca. 11.000 m durch Bus erreichbar
Omnibushaltestelle	ca. 100 m
Katholische Kirche	direkt am Baugebiet
Grundschule	ca. 2.300 m durch Bus erreichbar
Hauptschule	ca. 11.000 m durch Bus erreichbar
Kindergarten	ca. 2.300 m durch Bus erreichbar
Versorgungsläden	ca. 2.000 m in Waal
Spielplatz	innerhalb des Baugebietes

### 3.3

Das Gelände ist in sich eben, es fällt von Osten nach Westen um ca. 2 m und von Norden nach Süden um ca. 1 m ab. Die Grundwassertiefe bewegt sich, je nach Lage der einzelnen Grundstücke, zwischen 3 und 5 m. Der Grundwasserstand ist im Einzelfall vom Bauwerber, insbesondere auf Hangwasser, verantwortlich zu prüfen.

### 3.4

Baugrundverhältnisse: Die geologische Struktur zeigt ca. 40 cm Mutterboden, dann Lehm und ab ca. 2 m bindiges Kiesmaterial, das in zunehmender Tiefe in seiner Bindigkeit abnimmt. Zur Herstellung tragfähigen Baugrundes sind keine Sondermaßnahmen erforderlich.



### 3.5

Das Gebiet ist teilweise bebaut. Erhaltenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden. Es ist jedoch vorgesehen, das Gebiet einzugrünen, um den ländlichen Charakter des Ortsteils zu erhalten.

### 3.6

Auf die Immissionen, die aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen, wird ausdrücklich hingewiesen.

## 4. Geplante bauliche Nutzung

---

### 4.1

Art der baulichen Nutzung: Das von den Grenzen des Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 5 BauNVO und als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Bruttofläche errechnet sich aus den oben angegebenen Flurstücken bzw. Teilen davon. Die Aufteilung der Nutzungsflächen kann der ANLAGE 1 entnommen werden.

## 5. Bodenordnende Maßnahmen

---

### 5.1

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu ermöglichen, ist eine Umlegung nicht notwendig.

## 6. Erschließung

---

### 6.1

Das Baugebiet erhält über die Prälat-Dörfler-Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.

### 6.2

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden vorläufig in einem Zug als Kieswalzdecke 6,00 m breit hergestellt. Je nach der Entwicklung des Baugebietes kommt dann der befestigte Ausbau zur Ausführung. Die Ortsverbindungsstraße von Waalhaupten nach Oberdießen (Prälat-Dörfler-Straße) wird beidseitig mit 150 cm breiten Gehsteigen versehen.

### 6.3

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch das Versorgungsnetz des Zweckverbandes der Oberen Singoldgruppe.

### 6.4

Die Hausabwässer werden als Übergangslösung über eine 3-Kammer-Ausfaulgrube mit biologischer Nachklärung geklärt und über den Gemeinderegenwasserkanal der Waalhauptener Ach als Vorfluter zugeführt. Diese Übergangslösung setzt keine Minderung der Erschließungskosten bei Verwirklichung einer zentralen Abwasserbeseitigungsanlage für den Ortsteil Waalhaupten voraus. Es besteht dann für die Baugrundstücke trotz Vorhandensein der biologischen Kleinkläranlage Anschlußzwang.

6.5

Die Stromversorgung ist sichergestellt, durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitäts-Werke (LEW). Auf Vorschlag der LEW soll die im Norden des Baugebietes ostwestwärts verlaufende 20 kV-Freileitung verkabelt werden, da einerseits die Leitung verbessert werden soll und zum anderen die bestehenden Holzmasten z.Zt. im Straßenbereich stehen. Für sämtliche Neubauten innerhalb des Baugebietes sind als Hausanschlüsse Kabelanschlüsse geplant. Um bei Bau- oder Reparaturarbeiten nicht die gesamten Stromkreise abschalten zu müssen, ist der Einbau von Kabelverteilerschränken (Abmessungen: Länge 1,00 m, Breite 0,35 m, Höhe mit Sockel 1,20 m) innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Die genauen Standorte werden erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsflächen unterbleibt, werden die Verteilerschränke außerhalb der Sichtdreiecke so in den betroffenen Grundstücken montiert, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.

6.6

Für eventuell notwendige Versorgungskabeltrassen, Wasserleitungstrassen und Kanaltrassen, die aus ver- und entsorgungstechnischen Gründen durch Privatgrundstücke zu führen sind, werden die Bauwerber hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, daß hierfür notwendige Dienstbarkeiten zugunsten von Versorgungsunternehmen, Zweckverbänden und der Gemeinde zu leisten sind.

## 7. Überschlägig ermittelte Kosten

---

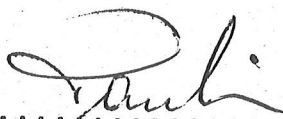
7.1

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserzweckverband gemäß Satzung sichergestellt. Der Wasserzweckverband erstellt das Rohrnetz und die Anschlüsse und hebt die dafür erforderlichen Beiträge und Gebühren ein, sodaß hieraus keine besonderen Kosten entstehen.

7.2

Dem Markt Waal entstehen durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme die in der ANLAGE 2 ermittelten Kosten. Die Mittel hierfür sind im Gemeindehaushalt bereitgestellt.

Waal / Buchloe, den 20.01.95



.....  
(1. Bürgermeister)



.....  
(Architekt)

WOLFRAM H. KELLER BERATENDER ARCHITEKT ZEPPELINSTR. 26 86807 BUCHLOE  
211A1  
ANLAGE 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"Waalhaupten - Ost" des Marktes Waal

AUFTEILUNG DER NUTZUNGSFLÄCHEN	%	m2
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>		
Wohnwege 6,00 m	9,21	2922,00
Ortsverbindungsstraße	4,01	1272,00
Fußwege Ortsverbindungsstraße	2,00	636,00
Zwischensumme Verkehrsflächen	15,22	4830,00
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>		
private	3,87	1230,00
Zwischensumme Grünflächen	3,87	1230,00
<b>VERSORGUNGSFLÄCHEN</b>		
Trafostation	0,18	56,00
Zwischensumme Versorgungsflächen	0,18	56,00
<b>NETTOBAULAND IN NACHSTEHENDER NUTZUNG</b>		
Dorfgebiet MD	64,37	20433,00
Mischgebiet MI	16,54	5250,00
<b>BRUTTOBAULAND</b>	<b>100,00</b>	<b>31743,00</b>

WOLFRAM H. KELLER BERATENDER ARCHITEKT ZEPPELINSTR.26 86807 BUCHLOE  
 211A2  
 ANLAGE 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN  
 "Waalhaupten - Ost" des Marktes Waal

AUFSTELLUNG DER ERSCHLIEBUNGSKOSTEN IN DM	Kosten	Einnahmen
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>		
Wohnwege	291000,00	
Gehsteige, Ortsverbindungsstraße	76320,00	
Zwischensumme Verkehrsflächen	367320,00	
<b>GRUNDERWERB</b>		
öffentliche Verkehrsflächen	25270,00	
Zwischensumme Grunderwerb	25270,00	
<b>BELEUCHTUNGSEINHEITEN</b>	26000,00	
<b>STRABENENTWÄSSERUNG</b>	71775,00	
<b>ERSCHLIEBUNGSBEITRAG 100 %</b>		490365,00
<b>SUMMEN</b>	490365,00	490365,00
<b>DER GEMEINDE ENTSTEHENDE KOSTEN</b>	0,00	
<b>GESCHÄTZTE JÄHRLICHE UNTERHALTSKOSTEN</b>	1471,10	