



WOLFRAM H. KELLER  
8939 WAAL / SCHWABEN

BERATENDER ARCHITEKT

BAU-INGENIEURBÜRO

WOHNUNGSBAU · INDUSTRIE- LANDWIRTSCHAFTS- SPORTSTÄTTEN- KOMMUNALBAU · ORTSPLANUNG

B e g r ü n d u n g

z u m

"Bebauungsplan Zellerberg-Nord"

der

Gemeinde Rieden

Landkreis Ostallgäu

Umfassende Grundstücke: Fl.St.Nr.: 246, 247, 261,  
262, 1268, 263 sowie Teilflächen von 257.

Datum: 15. Juni 1973

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Der Bebauungsplan "Zellerberg-Nord" wurde auf der Grundlage eines Flächennutzungsplanes entwickelt.
- 1.2 Die durch diesen Bebauungsplan notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes wird von der Gemeinde Rieden veranlaßt.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 2.1 Lage: Das Gebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteiles Zellerberg der Gemeinde Rieden. Es wird im  Norden, Osten und Westen von landwirtschaftlichen Nutzungsflächen begrenzt und hat eine Größe von 3.2353 ha.
- 2.2 Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof <del>      </del>	Pforzen:	ca. 1000 m
Omnibushaltestelle:		ca. 500 m
Kath. Pfarrkirche:		ca. 300 m
Versorgungsläden:		ca. 500 m

- 2.3 Das Gelände ist eben. Die Grundwassertiefe bewegt sich je nach Lage der einzelnen Grundstücke zwischen 3 und 6 m
- 2.4 Baugrundverhältnisse: Die geologische Struktur zeigt ca. 30 cm Mutterboden, dann etwa 1.50 - 3.00 m standfesten Lehm, dann bindiges Kiesmaterial, das in zunehmender Tiefe in seiner Bindigkeit abnimmt. Zur Herstellung tragfähigen Baugrundes sind keinerlei Sondermaßnahmen erforderlich.
- 2.5 Das Gebiet ist nicht bebaut und wird als allgemeines Wohngebiet genutzt, wie dies auch in der Festsetzung vorgesehen ist. Erhaltenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.
- 2.6 Die Ausweisung der Wohnflächen ist für den Ortsteil Zellerberg der Gemeinde Rieden dringend erforderlich, da eine sehr große Nachfrage herrscht, sowie Interesse von der nahen Stadt her besteht. Es kann damit gerechnet werden, daß das Gebiet innerhalb von 2 - 3 Jahren bebaut sein wird.

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 Bau-nutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. S. 1237) festgesetzt. Die Bruttofläche errechnet sich aus den oben angegebenen Flurstücken, bzw. Teilen davon und beträgt 3,2353 ha.

3.2 Aufteilung der Nutzungsflächen:

Verkehrsflächen aus Durchgangs-, Wohnsammel- und Wohnstraßen	0,6165 ha	19,05 %
Öffentliche Grünflächen und Kinderspielplatz	0,1700 ha	5,25 %
Nettobauland, für oben genannte Nutzung vorgesehen	<u>2,4488 ha</u>	<u>75,70 %</u>
Bruttobauland	<u>3,2353 ha</u>	<u>100,00 %</u>

3.3 Sonstige Flächenangaben:

Summe aller überbauten Flächen	3.078 qm
Summe aller Wohngeschoßflächen	3.420 qm

3.4 Städtebauliche Vergleichswerte

Summe aller Pkw-Stellplätze od. Garagen auf privatem Grund	54 Stück
Anzahl der Wohneinheiten	27 WE
Einwohnerzahl	81 E
Besiedlungsdichte	Brutto 25,04 E/ha Netto 33,08 E/ha
Wohnbaudichte	Brutto 8,34 WE/ha Netto 11,03 WE/ha
Ausnutzungsgrad, bezogen auf das Nettobauland	GRZ 0,126 GFZ 0,140

3.5 Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 2 - 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut sein wird. Dann werden ca. 80 Einwohner mit ca. 10 volksschulpflichtigen Kindern in diesem Gebiet wohnen.

#### 4. Bodenordnende Maßnahmen

- 4.1 Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes 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 die Kreisstraße MOD 13 Anschluß an das bestehende Wegenetz.
- 5.2 Die in dem Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden vorläufig in einem Zug als Kieswalzdecke, 9.00 m breit hergestellt. Je nach der Entwicklung des Baugebietes kommt dann der befestigte Ausbau zur Ausführung ( 2 x 300 cm Fahrspur, 2 x 150 cm Gehsteig mit Bordsteinen, Gesamtbreite 900 cm, Deckenbau als Schwarzdecke).
- 5.3 Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluß an die vorhandene Wasserversorgungsanlage des Ortsteiles Zellerberg der Gemeinde Rieden. Der Anschluß ist sofort möglich.
- 5.4 Die Hausabwässer werden in den Gemeindegang eingeleitet und in einer provisorischen Kläranlage als Erdfaulbecken geklärt. Bei Fertigstellung und Inbetriebnahme dieser provisorischen Kläranlage besteht für alle Anlieger in dem oben genannten Baugebiet Anschlußzwang an dieses Abwasserkanalnetz. Endgültig soll das Abwasserproblem durch einen großen Zweckverband in den kommenden Jahren gelöst werden.
- 5.5 Die Stromversorgung ist sichergestellt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der [REDACTED]-Elektrizitätswerke Martin Fleschl KG-Pforzen.
- 5.6 Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch ein vertragsverpflichtetes Müllabfuhrunternehmen.
- 5.7 Die Erschließungskosten werden laut Satzung zu 10% von der Gemeinde getragen, die verbleibenden 90% werden auf die Anlieger übertragen.

#### 6. Überschlägig ermittelte Kosten

- 6.1 Für die Abwasserleitung können momentan noch keine verbindlichen Kosten und auch keine Anliegerkosten in Ansatz gebracht werden. Die Anliegerkosten, wie aber auch die laufenden Gebühren werden in jedem Fall so angesetzt, daß der Gemeinde daraus keinerlei Zuschusskosten entstehen.

Blatt 5 zur Begründung: Bebauungsplan "Zellerberg-Ried"'

6.2 Für Straßen und Wege	Kosten DM	Einnahmen DM
6.21 Herstellungskosten: Grunderwerbskosten entstehen nicht		
Fahrbahn, 600 cm breit 670 lfdm x 110,--	73.700,--	
Gehsteig mit Bordsteinen 150 cm breit 7500 lfdm x DM 76,--	98.800,--	
Straßenentwässerung, Regen- wasserkanal einschl. Erdaushub 600 lfdm x 65,--	39.000,--	
Beleuchtungseinheiten 15 Stück x 900,--	13.500,--	
6.3 Für Kinderspielplatz		
6.31 Herstellungskosten:		
Grunderwerbskosten	12.000,--	
Herstellung und Ausstattung	3.000,--	
6.4 Erschließungsbeitrag, 90 % der gesamten Kosten		216.000,--
6.41 Unterhaltskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind, belaufen sich auf ca. 1000,-- DM/Jahr.		
Summen	240.000,--	216.000,--
6.5 Sonstige Kosten entstehen nicht. Der Gemeinde Rieden ent- stehen also durch diese städtebauliche Maßnahme Kosten in veranschlagter Höhe von 24.000,-- DM. Dazu jährliche Unterhaltskosten von ca. 1.000,-- DM		

Rieden-Zellerberg/Markt Waid, den 15. Juni 1973

*Harau*  
(Wallach)  
(1. Bürgermeister)

WOLFRAM H. KELLER  
BERATER FÜR ARCHITEKT  
UND BAUWERKE  
8370 WYRALD, SCHWABEN  
*Wolfram H. Keller*  
(Verfasser)