

GEMEINDE BUTTENWIESEN
ORTSTEIL FRAUENSTETTEN
LANDKREIS DILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
„AM KIRCHHOLZ“
1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG
gem. § 9 Abs. 8 BauGB



MOSER + ZIEGELBAUER
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU GMBH
MITTLERE GERBERGASSE 2
86720 NÖRDLINGEN

30. JULI 2012
09. JULI 2015
08. DEZEMBER 2016

**Gemeinde Buttenwiesen
Ortsteil Frauenstetten
Landkreis Dillingen**

**Bebauungsplan „Am Kirchholz“, 1. Änderung
Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

- 1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes**
- 2. Bezug zum Flächennutzungsplan**
- 3. Geltungsbereich**
- 4. Bestand**
- 5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
- 6. Erschließung**
- 7. Grünordnung**
- 8. Gestaltungsvorstellungen**
- 9. Schallschutz**

1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Buttenwiesen verzeichnet eine Nachfrage von Seiten potentieller Bauherren nach offenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung der Dächer. Diese Nachfrage kann im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Kirchholz“ aufgrund der bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung der Dächer nicht gedeckt werden.

Der westliche hinter dem Lärmschutzwall liegende Bereich des Baugebietes entlang der Staatsstraße ist noch nicht bebaut, weil sich diese Grundstücke aufgrund ihrer Lage schlecht verkaufen lassen.

Durch eine offenere Gestaltung der Festsetzungen im westlichen Bereich des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde das Ziel, auch diese bislang noch nicht bebauten Grundstücke veräußern zu können sowie gleichzeitig der Nachfrage der Bauherren nach mehr Gestaltungsspielraum entsprechen zu können.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan für den noch nicht bebauten Teilbereich im Westen geändert werden.

2. Bezug zum Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden durch die Flur-Nr. 415/15 und 415/16
- im Osten durch die Flur-Nr. 261/7
- im Süden durch die Flur-Nr. 262/1
- im Westen durch die Flur-Nr. 416/2 (Teilfläche)

jeweils Gemarkung Buttenwiesen.

Der Geltungsbereich der Änderung beinhaltet folgende Flur-Nr.:

Teilfläche der Flur-Nr. 416/2

Gesamte Flur-Nr. 264/9, 264/1, 263/1, 263/7, 263/13, 263/18

Die Fläche des Geltungsbereichs der Änderung beträgt: 4.089,9 m²

4. Bestand

Das Baugebiet ist in weiten Teilen bereits bebaut. Der einzige zusammenhängende Bereich, der noch völlig unbebaut ist, liegt im Westen entlang der Staatsstraße und ist nun Bestandteil der Änderung.

5. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden dahingehend geändert, dass zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt werden. Dadurch sollen verschiedene Bauformen ermöglicht werden. Die Festsetzungen zur Wandhöhe werden dementsprechend abgeändert. Es wird eine Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe ergänzt, um die Höhenentwicklung nach oben zu begrenzen.

6. Erschließung

Die Erschließung ist nicht Bestandteil der Änderung des Bebauungsplans.

7. Grünordnung

Die Grünordnung ist nicht Bestandteil der Änderung des Bebauungsplans.

8. Gestaltungsvorstellungen

In der Gemeinde Buttenwiesen besteht von Seiten vieler Bauherren nach wie vor wie zu Zeiten der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans der Wunsch nach dem traditionellen nordschwäbischen Haustyp mit einem Vollgeschoß bis zur Traufe und mit steilem Satteldach. Daneben gibt es inzwischen aber auch Wünsche nach anderen Bau- und Dachformen, denen durch diese Bebauungsplanänderung entsprochen werden soll.

Die Festsetzungen zum Kniestock entfallen auf Wunsch der Gemeinde vollständig, weil sich in der Vergangenheit herausgestellt hat, dass diese Festsetzung bei den Bauherren häufig zu Unklarheiten führt.

Die sonstigen Gestaltungsfestsetzungen wurden gemäß der Wünsche der Gemeinde aufgrund von Erfahrungen in der Vergangenheit angepasst und modifiziert.

9. Schallschutz

Der Schallschutz ist nicht Bestandteil der Änderung des Bebauungsplans.

.....
Hans Kaltner, 1. Bürgermeister Gemeinde Buttenwiesen

.....
Susanne Moser-Knoll, Dipl.-Ing. (Univ.) Architektin, Stadtplanerin
Moser + Ziegelbauer, Architektur und Städtebau GmbH, Nördlingen

Nördlingen, 30. Juli 2012 / 09. Juli 2015/ 08. Dezember 2016

smk

buppenwiesen\bpl\am kirchholz\1. änderung\20161208 buttenwiesen bpl am kirchholz 1_aend begruendung.doc