

GEMEINDE

BUTTENWIESEN

LGK. DILLINGEN / DONAU

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. für das Wohngebiet "Am Kirchberg"
im OT Lauterbach, der Gemeinde Buttenwiesen, Landkreis Dillingen,
Regierungsbezirk Schwaben.

B e g r ü n d u n g

Gemäß § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes zur Aufstellung des Bebauungsplanes
für das Wohngebiet

"Am Kirchberg"

das sich auf folgende Plannummern der Gemeinde Lauterbach erstreckt:

Flur Nr. 1452, 1553/2, 1554, 1555, 1556 - 1563, 1486 - 1488, 1580 - 1591
und 1577.

Entwurfsverfasser:

Dipl.-Ing. Johann Bartl, Beratender Ingenieur; Ing.-Büro Donauwörth

Dipl.-Ing. Gerhard Hofmann, Reg.-Baumeister; Architekt München

Dipl.-Ing. Bruno Menzebach, Reg.-Baumeister; Architekt München

P R Ä A M B E L

Der Bebauungsplan am Kirchberg soll möglichst optimale Wohn- und Umfeldbedingungen für seine Bewohner schaffen. Die Siedlung soll einen unverwechselbaren Charakter bekommen, ohne daß die Freiheit des einzelnen Bauwilligen unnötig eingeschränkt wird.

Hierzu braucht man ein Minimum an unumstößlichen SPIELREGELN und in diesem Rahmen die Zusammenarbeit und den Erfindungsreichtum aller Beteiligten: der Bewohner - und hier sollen auch die Kinder, Frauen und Alten nicht vergessen werden -, der Gemeinde, der zuständigen Behörden, der Planer und der Architekten.

Einbindung in Landschaft und Topographie:

Probleme des Nordhangs

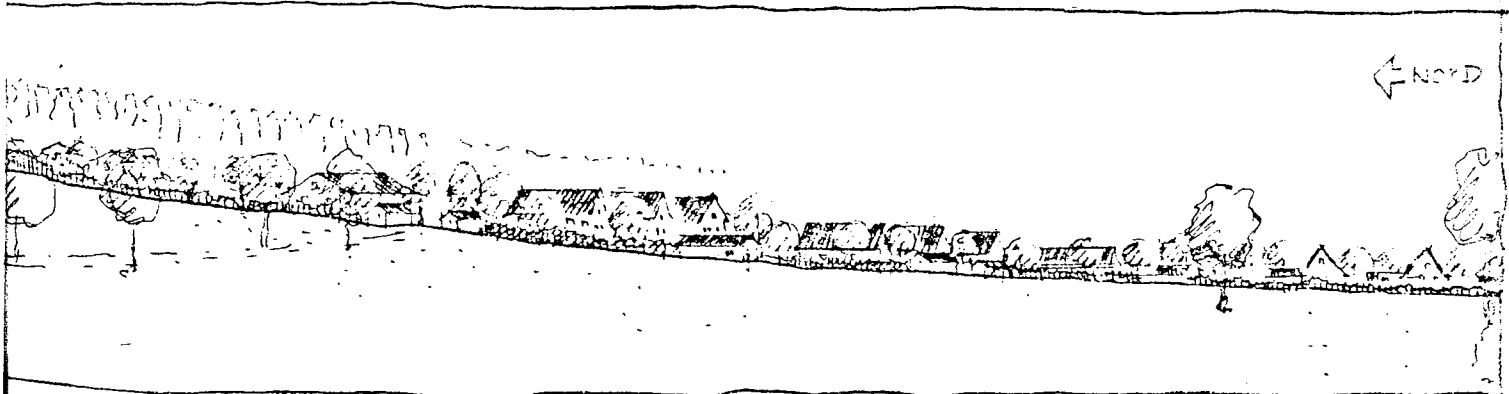
Das Baugelände ist ein flacher Nordhang mit Blick nach Norden ins Donautal. Kleinklimatisch sind Nordhänge nicht optimal für eine Bebauung. Auch droht das Baugebiet sehr weit den Hang hinaufzurutschen. Um die Situation zu verbessern, sind eine Reihe von Ausgleichsmaßnahmen nötig:

- o relativ niedrige Bebauung zur Vermeidung starker Beschattung. Gewählt werden erdgeschoßige Häuser mit ausgebautem Steildach. In den steileren Lagen ergeben sich z.T. Unterschoße talwärts.
- o Giebel vorwiegend in Gefällrichtung, um die Offenheit und Durchsichtigkeit zu erhalten.
- o Nutzung von Garagen und Nebengebäuden zur Bildung geschützter Höfe (Windschutz, Sonnenfang)
- o Vorwiegende Verwendung von Obstgehölzen in den Gartenbereichen: Einbindung, Obstwiesencharakter.
- o grundsätzlich keine Koniferen und Thujen: sie sind auch im Winter belaubt, während Laubgehölze im Sommer beschatten, im Winter durchlässig sind.

Einbindung in die Landschaft

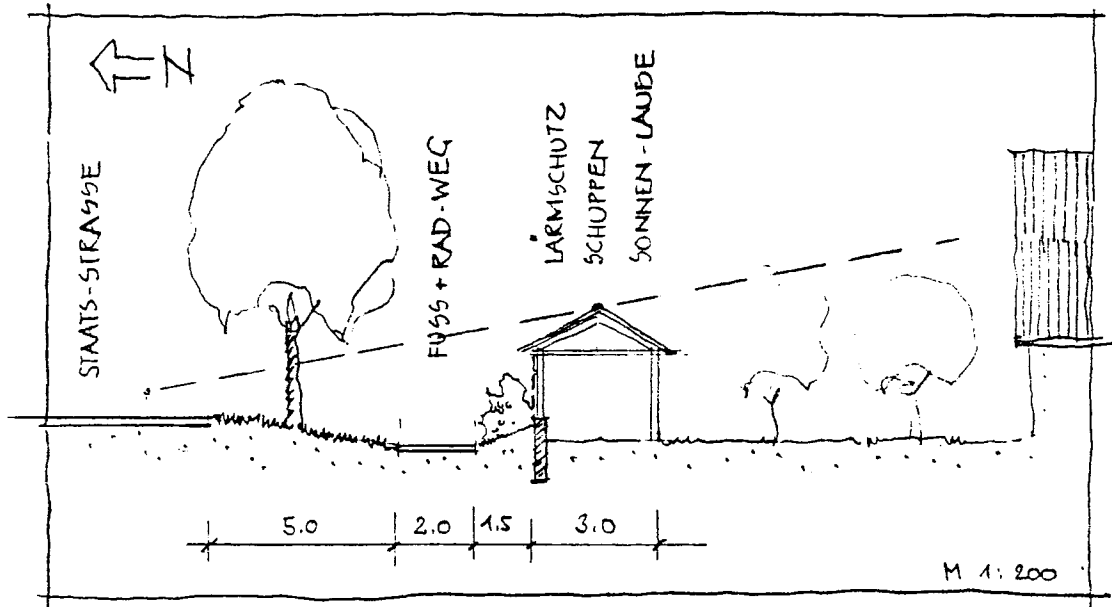
Die Siedlung soll nicht unvermittelt in der Landschaft stehen, nicht nur aus ästhetischen, sondern auch aus praktischen Gründen (Windschutz, Kleinklimaveränderung, Lebensräume für nützliche Tiere und Pflanzen)

- o die Pappelallee an der Illemader Straße ist zur besseren Einbindung in die Landschaft nach Osten zu verlängern.
- o nach Osten zu den landwirtschaftlichen Flächen hin ist mit Bäumen und Sträuchern, aber auch durch abwechselnde Giebelstellung ein ansprechender Ortsrand zu schaffen.
- o An allen Straßen und Wegen sind Alleen in die umgebende Landschaft fortzusetzen.



Immissionsschutz

Nördlich des Baugebietes verläuft die Staatsstraße 2027. Ein Lärmschutzwall sollte auf alle Fälle vermieden werden (Abriegelung, die Straße erhält Außenbereichscharakter und verleitet zu noch höheren Geschwindigkeiten).



Vorgeschlagen wird eine Zeile von Nebengebäuden hinter einem Streifen mit Grün und Bäumen, einem Fuß- und Radweg und einer Böschung mit Strauchpflanzung. Böschung und Fundament werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen hergestellt. Es können sich offene Lauben, Schuppen, Werkstatt, Glashaus etc. anschließen. Dachform und Gebäudequerschnitt sind einzuhalten.

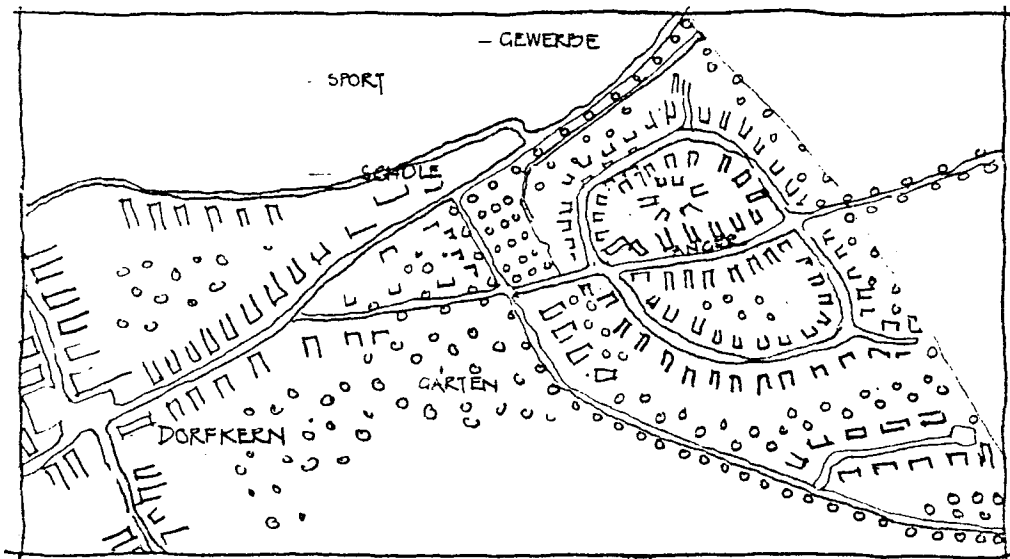
Baumbestand:

Auf dem Gelände ist vorhandener Baumbestand: Obstgehölze. Der Bestand wurde aufgemessen und ist im Plan dargestellt. Der Bestand ist grundsätzlich zu erhalten. Einige wenige Bäume stehen in den vorgeschlagenen Bauräumen und müssen dann evtl. fallen.

Siedlungslandschaft

Gesamtstruktur:

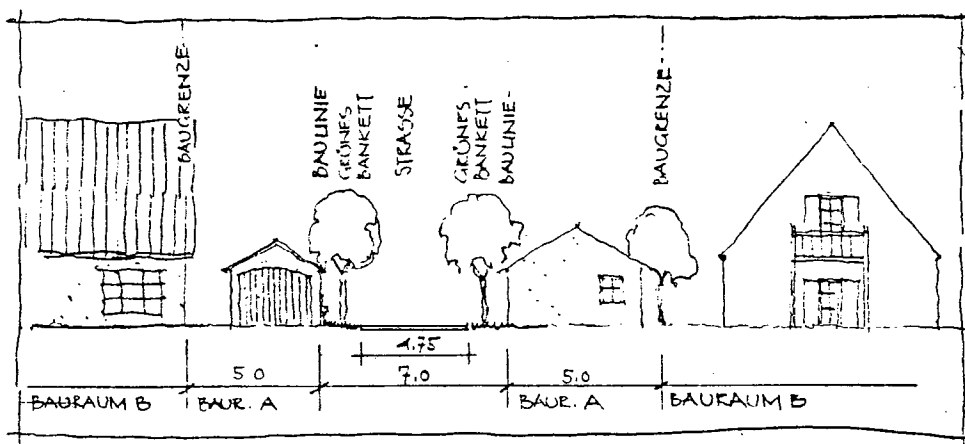
Das Bebauungsgebiet am Kirchberg ist im Verhältnis zur Ortslage Lauterbach sehr groß und erhält eine eigene innere Struktur. Der Wiesenweg wird als Anger aufgeweitet und stellt so einen Mittelpunkt, aber auch gleichzeitig die kürzeste Verbindung zum Ortskern dar. Lediglich die Siedlungseinheiten an der Illemader Straße lassen sich wegen Topographie und Erschließung nicht voll in dieses Konzept integrieren.



Während in den kleinen Gartenbereichen wahrscheinlich die kleinkronigen Gehölze (Obst) überwiegen, sollen in den öffentlichen Bereichen, z.B. am Anger, auch großkronige Bäume (Linden, Eschen, Ahorn) verwendet werden. Damit wird die Grundstruktur der Siedlung auch tatsächlich ablesbar.

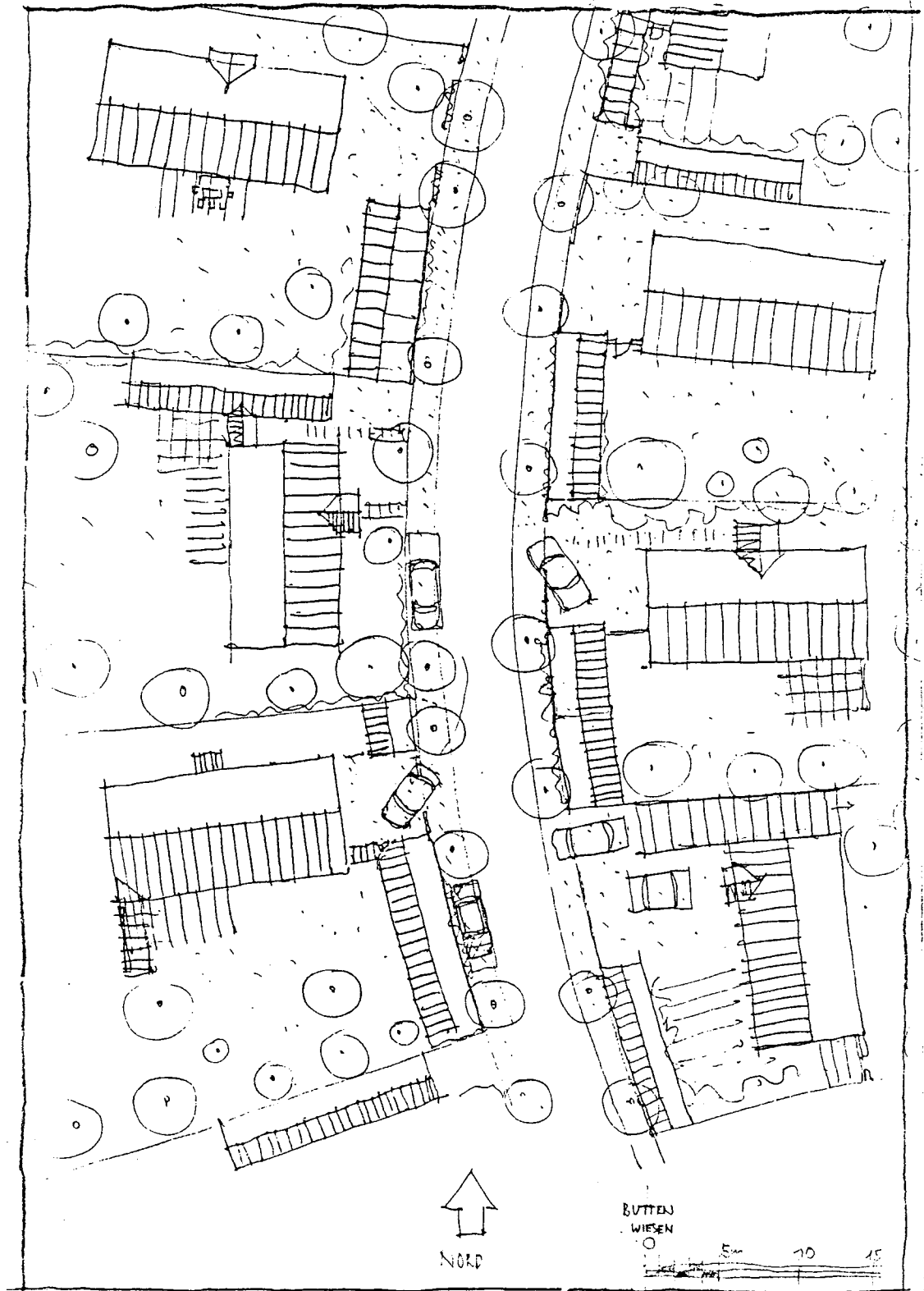
Der öffentliche Raum:

Der öffentliche Raum setzt sich aus den tatsächlich öffentlichen Flächen und dem von dort einsehbaren Raum zusammen. Sein Charakter wird bestimmt durch Belag, Kanten, Bautenstellung und Bewuchs (auch in den Gartenbereichen).

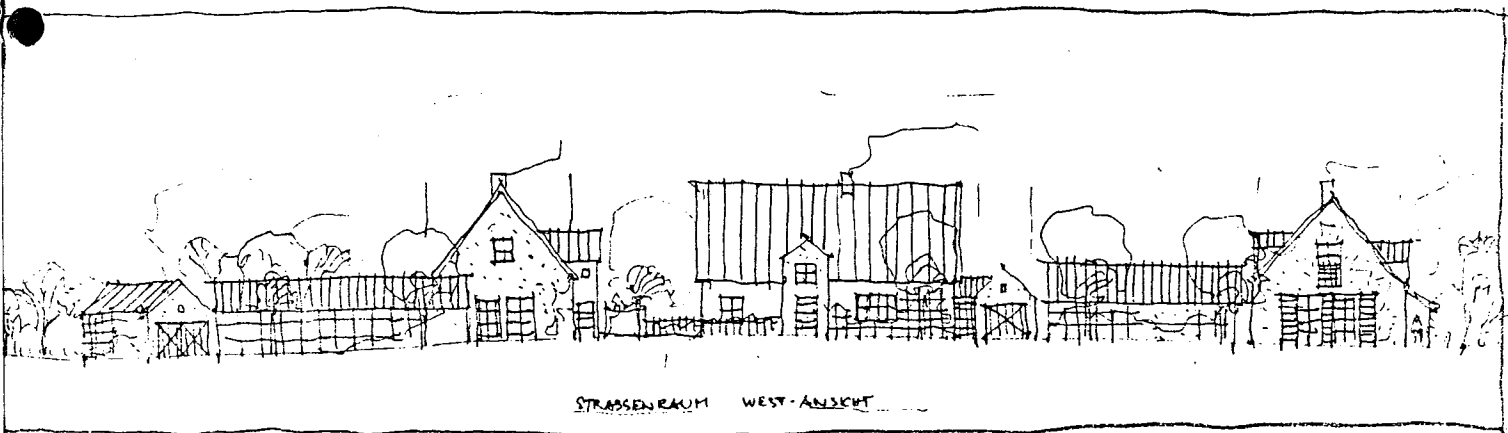


Grundidee am Kirchberg in Lauterbach ist:

- o dörflicher Straßenraum ohne Trennung der Verkehrsarten. Damit verliert das Auto seine zerstörerische Dominanz und wird Straße wieder zum Lebensraum.
- o keine Zäunung bis zur Straßenkante: es ergeben sich begrünte Bankette, die eine angerartige Erscheinung bewirken und praktisch auch geeignet sind zum parken, im Winter auch für den Schnee.
- o die grünen Bankette werden mit Bäumen überstellt und bilden so nicht nur eine Fahrspur, sondern einen ablesbaren Raum.



- o mit Garagen und Nebengebäuden darf an die vordere Grundstücksgrenze herangegangen werden. Die sonst vorgeschriebenen 5 m Abstand von Straßenkante bis zum Garagentor können umgangen werden, wenn seitlich eingefahren wird. Die enge Stellung gibt dem Straßenraum einen liebenswürdig intimen Maßstab und schafft in den Gärten abgeschirmte, nutzbare Räume.
- o die Hauptbauten stehen grundsätzlich min. 5 m hinter der Straßenkante und sind vorwiegend als giebelständige Häuser mit Steildach vorgesehen. (Anknüpfen an ortsübliche Bauform - übrigens ist auch die an die Straße vorgezogene Garage in Lauterbach üblich!)
- o wird der Bauraum A: Nebengebäude und Garagen nicht baulich genutzt, ist der Zaun hinter die Grundstücksgrenze zurückzunehmen.



Gestaltung im privaten Bereich

Regeln:

Im privaten Bereich sollen möglichst viele Chancen und Möglichkeiten offengehalten werden, um dem einzelnen Raum für seinen Erfindungsreichtum zu lassen. Es bleibt deshalb bei einem nötigen Minimum an Festlegungen:

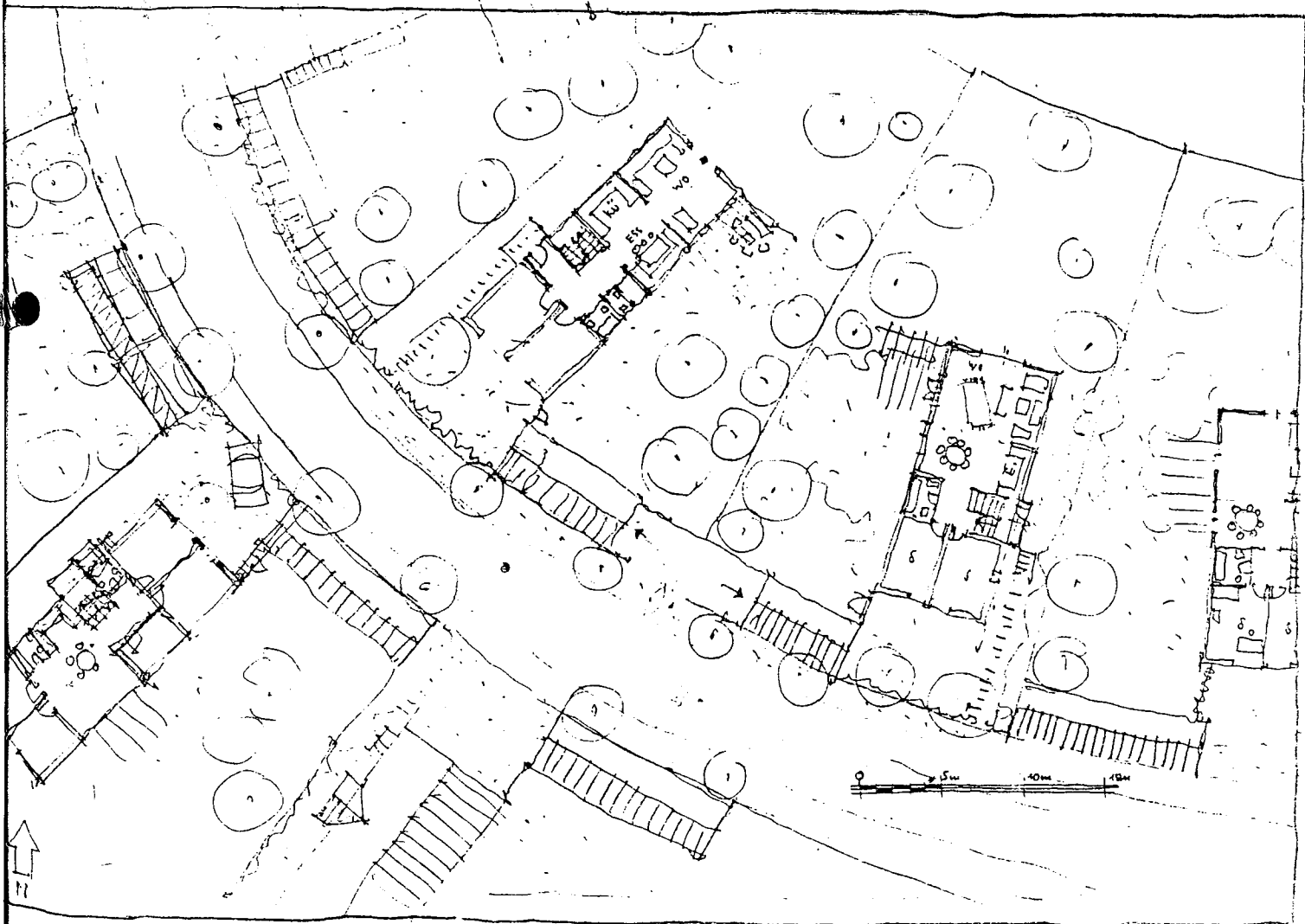
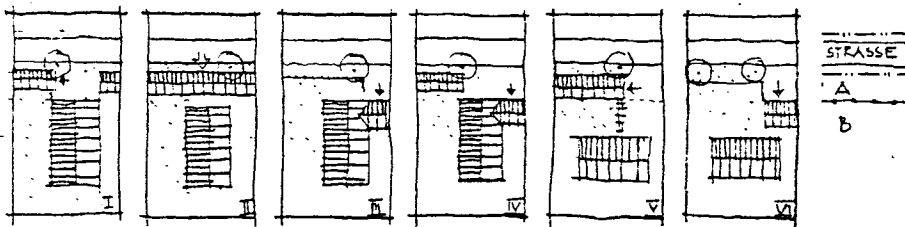
- o Bebauungsdichte
- o erdgeschossige Bauweise mit Steildach, vorwiegend giebelständig zur Straße
- o Bauraum für Nebengebäude an der Straße: Grenzbebauung zwingend.

Sonst grundsätzliches Zurückbleiben auf der zweiten Baugrenze: 5 m von der Grundstücksgrenze. Dann ist die Zäunung einen Meter von der Straße zurückzunehmen:

Wo die enge Fassung der Straße nicht erfolgt, soll statt dessen der Angercharakter betont werden.

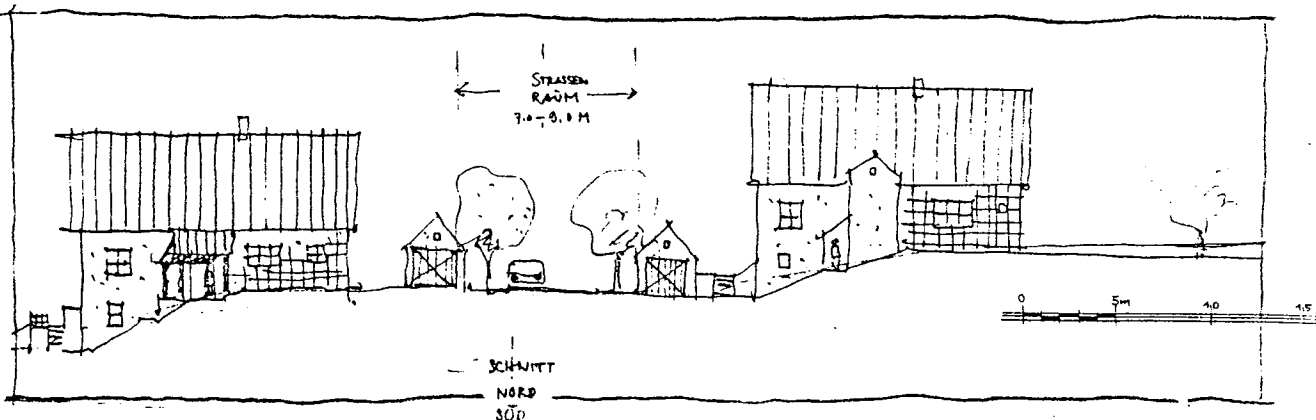
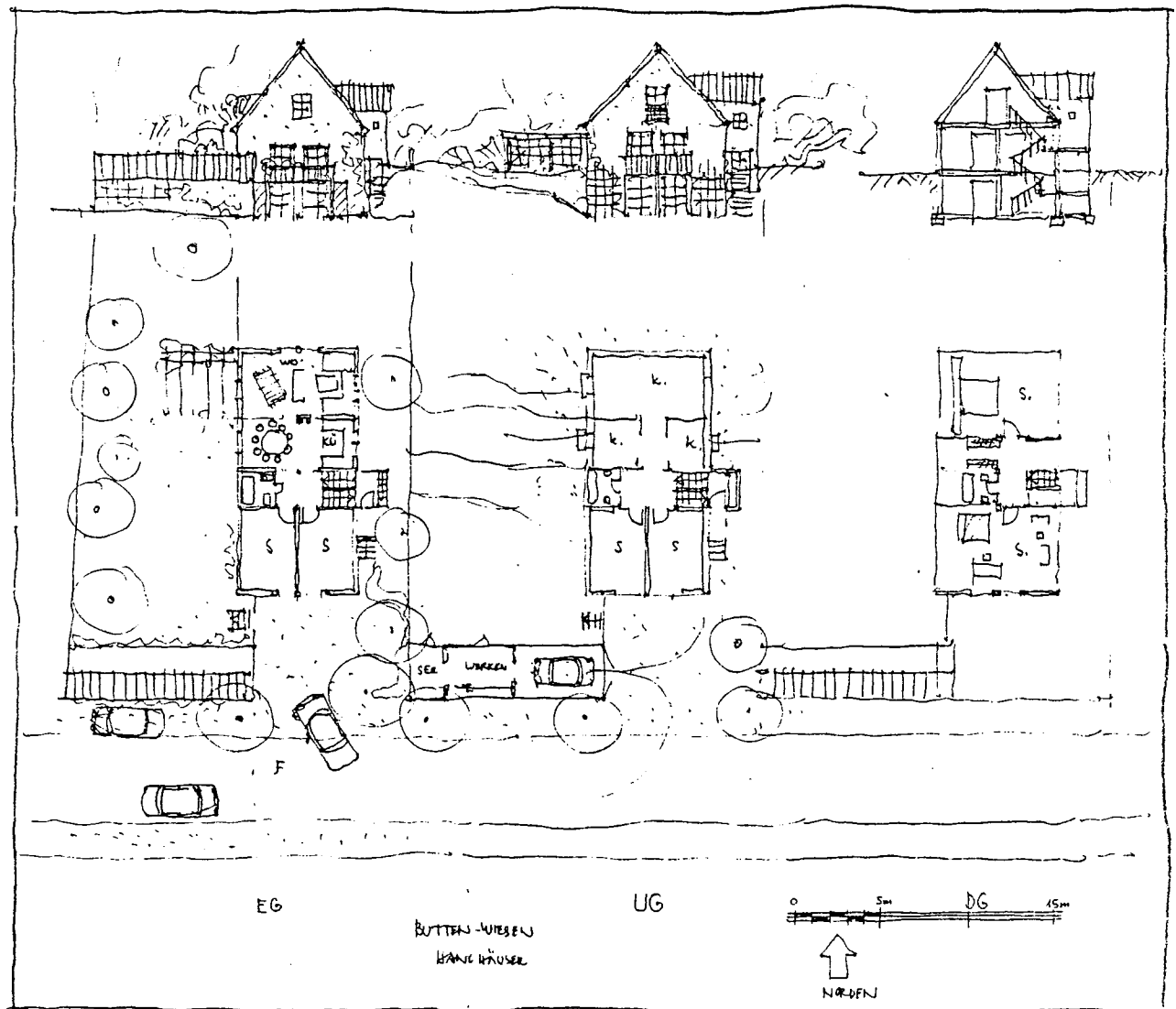
- o Dachform und Material.

In diesem Rahmen bleiben viele Möglichkeiten. Z.B.



Variationsmöglichkeiten ergeben sich z.B. aus der Straßenkrümmung und der damit verbundenen verschiedenen Orientierung der Grundstücke. Bei sinnvoller Ausnutzung der Grundstücke ist eine Uniformität nicht zu befürchten.
(vgl. Skizze vorige Seite)

Ebenso werden sich aus der Verschiedenheit der Hangneigung Möglichkeiten ergeben, z.B. teilweise Zweigeschoßigkeit. Wegen der nordhängigkeit können sich die Nebengebäude als Sonnenfang und Windschutz sehr bewähren.



1. Allgemeines

1.1 Lage der Gemeinde

Die Gemeinde Buttenwiesen liegt an der Ostgrenze des Landkreises Dillingen/Donau an der Staatsstraße 2027 (Wertingen-Mertingen) im Regierungsbezirk Schwaben.

1.2 Überörtliche Verkehrsverbindung

Durch den OT Lauterbach verläuft die Staatsstraße 2027, die Lauterbach im Westen über Mertingen mit der Bundesstraße 2 verbindet. Die Stadt Wertingen ist im Osten über die ST 2027 zu erreichen.

1.3 Bevölkerungsstand

Die Gemeinde Buttenwiesen hat derzeit ca. 4950 Einwohner, der OT Lauterbach davon etwa 1020. Die Einwohnerentwicklung zeigt seit 1979 folgende Tendenz:

	Gesamtgemeinde	OT Lauterbach
01.01.79	4678 Einwohner	900 Einwohner
01.01.80	4886 Einwohner	998 Einwohner
01.01.81	4895 Einwohner	1024 Einwohner
01.01.82	4912 Einwohner	1011 Einwohner
01.01.83	4946 Einwohner	1022 Einwohner

Aus der Statistik ist eine kontinuierlich steigende Tendenz ersichtlich, dies gilt sowohl für die Gesamtgemeinde als auch für den OT Lauterbach.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Bedarf

Der Bedarf an Bauland in der Gemeinde Buttenwiesen ist seit Jahren vorhanden. Der Gemeinde liegen mehrere Voranfragen zu Bauanträgen vor allem einheimischer Bürger, im OT Lauterbach, im vorgenannten Gebiet vor. Vorhandene Bauplätze sind vergriffen, sodaß die Gemeinde ihrer gesetzlichen Verpflichtung nach dem BBauG mit der Ausweisung dieses Wohngebietes nachkommt.

2.2 Beschluß des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat am 01.07.1982 beschlossen, für das Wohngebiet "Am Kirchberg" im OT Lauterbach einen Bebauungsplan nach § 10 BBauG aufzustellen.

2.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Buttenwiesen hat die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes bei der Ortsplanungsstelle von Schwaben in Auftrag gegeben. Das vorgesehene Gebiet ist in diesem Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen. Ein Ausschnitt aus dem Vorentwurf ist als Anlage (M 1 : 5000) beigelegt.

2.4 Grünordnung

Für die Gesamtgemeinde Buttenwiesen befindet sich ein Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan ebenfalls in Bearbeitung.

3. Lage und Topographie des Baugebietes

3.1 Lage

Das ausgewiesene Wohngebiet befindet sich im Osten des Ortsteiles Lauterbach, südlich der Staatsstraße 2027. Im Westen und Süden wird das Gebiet von der Gemeindeverbindungsstraße nach Illemad begrenzt. Die östliche Grenze bilden die Flur Nr. 1485, 1566 und 1579. Die Staatsstraße 2027 grenzt das Wohngebiet nach Süden ab.

3.2 Topographie

Das Gelände fällt im Mittel etwa mit 6,6 % von Süden nach Norden ein. Die höchste Erhebung im Süden liegt bei ca. 440 m ü. NN. An der Staatsstraße 2027 hat das Gelände eine Höhe von etwa 410 m ü. NN, d. h. der Höhenunterschied von Süden nach Norden beträgt auf eine Länge von ca. 450 m ca. 30 m. An den Höhenschichtlinien ist erkennbar, daß das Gelände nicht kontinuierlich einfällt, sondern im südlichen Bereich steil (bis zu etwa 12 %) und im nördlichen Bereich flacher (bis etwa 3 %).

Die vorgesehene Bebauung will sich der Topographie anpassen.

3.3 Baugrund

Als Baugrund steht unter einer 30 bis 40 cm dicken Oberbodenschicht (Kl. 1 nach DIN 18300) im wesentlichen Boden der Klasse 4 und 5 nach DIN 18300 an. Einlagerungen (Kl. 6 und 7) sind in geringem Umfang möglich. Auf gute Hangentwässerung wird besonders verwiesen. Die Talauen sind geologisch dem Quartär, die Hangbereiche dem Tertiär zuzurechnen.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Art der Nutzung

Das Baugebiet "Am Kirchberg" im OT Lauterbach soll als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 ausgewiesen werden.

4.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 ist in der Planzeichnung eingetragen.

5. Beabsichtigte Verwertung des Baugebietes

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt insgesamt etwa 11,00 ha, davon entfallen auf:

Ein- und Zweifamilienhäuser	ca. 8,91 ha	81,00 %
Straßen- bzw. Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen	ca. 1,33 ha	12,09 %
Spielplatzflächen nach DIN 18034 einschl. bestehender Grünflächen	ca. 0,76 ha	6,91 %
Gesamtfläche =	11,00 ha	100 %

5.2 Wohndichte

Vorgesehen sind 108 Wohneinheiten

für ca. 430 Einwohner	=	39 E/ha
Nettowohndichte	=	12 WE/ha
Bruttodichte	=	9,6 WE/ha

6. Erschließungsanlagen

6.1 Der Grunderwerb für die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie für Flächen des Spielbereiches beträgt ca. 2,09 ha.

6.2 Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt von der Staatsstraße 20 27 aus über die Illemader Str. Diese ist als Sammelstraße vorgesehen mit einer Ausbaubreite von 5,50 m Fahrbahn und 1,50 m Gehweg im Osten. (in Anlehnung an die RAS-E-Entwurf 1981)

Die West-Ost-Erschließung erfolgt über die Anliegerstraße, die mit 5,50 m Breite ausgebaut werden soll. Alle anderen Erschließungsstraßen werden als Wohnwege nach der RAS-E mit 4,75 m Fahrbahnbreite ausgebaut. Die Abgrenzung zu den privaten Grundstücken erfolgt durch Grünflächen. Das gesamte Wohngebiet wird als "verkehrsberuhigte Zone" geplant. Durchgangsverkehr ist nicht möglich. Ein einwandfreier Ver- und Entsorgungsverkehr ist durch die Anlage von Wendeplatten bzw. durch die Ringstraßen gegeben. Die Wohnstraßen sollen auch als Spielstraßen bzw. Spielzonen nach StVO genützt werden. Außer sparsamster und wirtschaftlicher Erschließung wird durch diese Planung ein hoher Wohnwert in diesem Wohngebiet erreicht.

6.3 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung erfolgt über Aufsatzleuchten bzw. eine vom EVU (LEW) zu erstellenden Beleuchtungsplan. Die Stromzuführung ist über Erdkabel vorgesehen.

6.4 Öffentliche Grünflächen

Entlang der Staatsstraße 2027 sowie in Nord-Südrichtung an der Grenze des Planumgriffes sollen Schutzpflanzungen und Randgrün angelegt werden. Die Bepflanzung soll mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern erfolgen (im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde).

Bestehende Bäume sind weitgehendst zu erhalten, dies ist in der Satzung festgelegt.

6.5 Kinderspielplatz nach DIN 18034

Ein eigener Kinderspielplatz ist nicht vorgesehen, vielmehr sind die öffentlichen Grünflächen dafür ausgewiesen. Insgesamt sind die nach der DIN 18034 geforderten Flächen von je 0,75 m²/WE für Kinder von 0 - 6 bzw 6 - 12 Jahren vorhanden.

Soll = 108 WE x ca. 4 Pers./WE x 2 x 0,75 m²/we x Pers. ca. 645 m²

7. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten wurden auf der Grundlage des Baupreisniveaus 1982/83 ermittelt, wobei nicht die untere Grenze zugrunde gelegt wurde. Bei der Durchführung der Maßnahme ist die Angleichung an das jeweils gültige Kostenniveau erforderlich. Ebenfalls sind Abweichungen aufgrund einer detaillierten Erschließungsplanung möglich.

7.1 Grunderwerb für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen entfällt- dieser wird kostenlos an die Gemeinde abgetreten.

7.2 Straßen (einschl. Straßenentwässerung)

7.2.1 Sammel- und Anliegerstraßen mit Plätzen und Wendeplatten.

ca. 1420 m á 600,-- DM/m = 852.000,-- DM

7.2.2 Rad- und Gehwege entlang der St 2027

ca. 270 m á 200,-- DM/m = 54.000,-- DM

7.2.3 Fußwege

ca. 370 m á 150,-- DM/m = 55.500,-- DM

7.3 Beleuchtung für Straßen- Geh- und Radwege einschl. Verkabelung, Trafo etc.

ca. 40 Stck á 3000,-- DM/St = 120.000,-- DM

7.4 Anlage der Grünflächen etc. pauschal ca. = 40.000,-- DM

7.5 Planungs- Bauleitungs- und Vermessungskosten ca. = 150.000,-- DM

7.6 Sonstiges, Gemeinschaftsanlagen,
Aufrundung etc.

ca. = 28.500,-- DM

Gesamt ca.: ca. = 1.300.000,--- DM
=====

Spezifische Erschließungskosten

$$\frac{1.300.000,-- \text{ DM}}{89.100 \text{ m}^2} = 14,60 \text{ DM ca. } 15 \text{ DM/m}^2$$

=====

8. Wasserversorgung

Die Gemeinde Buttenwiesen betreibt für den OT Lauterbach eine eigene zentrale Wasserversorgungsanlage mit einem Hochbehälter von ca. 600 m³ Inhalt. Dieser liegt auf der Höhe ca. 455 m ü. NN in ca. 300 m Entfernung des Baugebietes. Das vorgesehene Wohngebiet kann von dort aus mit Trink-Brauch- und Löschwasser versorgt werden. Für den Brandschutz ist die Mindestmenge von 1200 l/min sicher zu stellen. Der Nachweis der ausreichenden Versorgung kann in einem Entwurf nachgewiesen werden.

9. Abwasserbeseitigung

Der OT Lauterbach verfügt über eine zentrale Abwasserbeseitigung im Mischverfahren mit Anschluß an die vollbiologische Kläranlage des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung der Zusamgruppe. Die Anlage ist mit Bescheid vom 15. Januar 1976 (AZ Nr. VII/2-632/3-74) wasserrechtlich genehmigt (Schreiberklärwerk K 8000).

Das Wohngebiet "Am Kirchberg" soll ebenfalls im Mischverfahren entwässert und an die vollbiologische Kläranlage angeschlossen werden.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom 10. März 1983 befinden sich in Privatbesitz mit Ausnahme der Wirtschaftswege (Flur Nr. 1452, 1563, 1564, 1577, 1581 und 1591). Die gesamten Flächen des Baugebietes werden von der Gemeinde erworben, erschlossen und wieder verteilt bzw. verkauft.

11. Verteilung der Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden zu 90 % auf die Anlieger und zu 10 % auf die Gemeinde Buttenwiesen umgelegt. Die Erschließungsanlagen werden von der Gemeinde erstellt. Die Abwasseranlagen und die Wasserversorgungsanlagen werden nach den entsprechenden Satzungen von der Gemeinde erstellt und abgerechnet, diese Kosten sind nicht Bestandteil der Erschließungskosten.

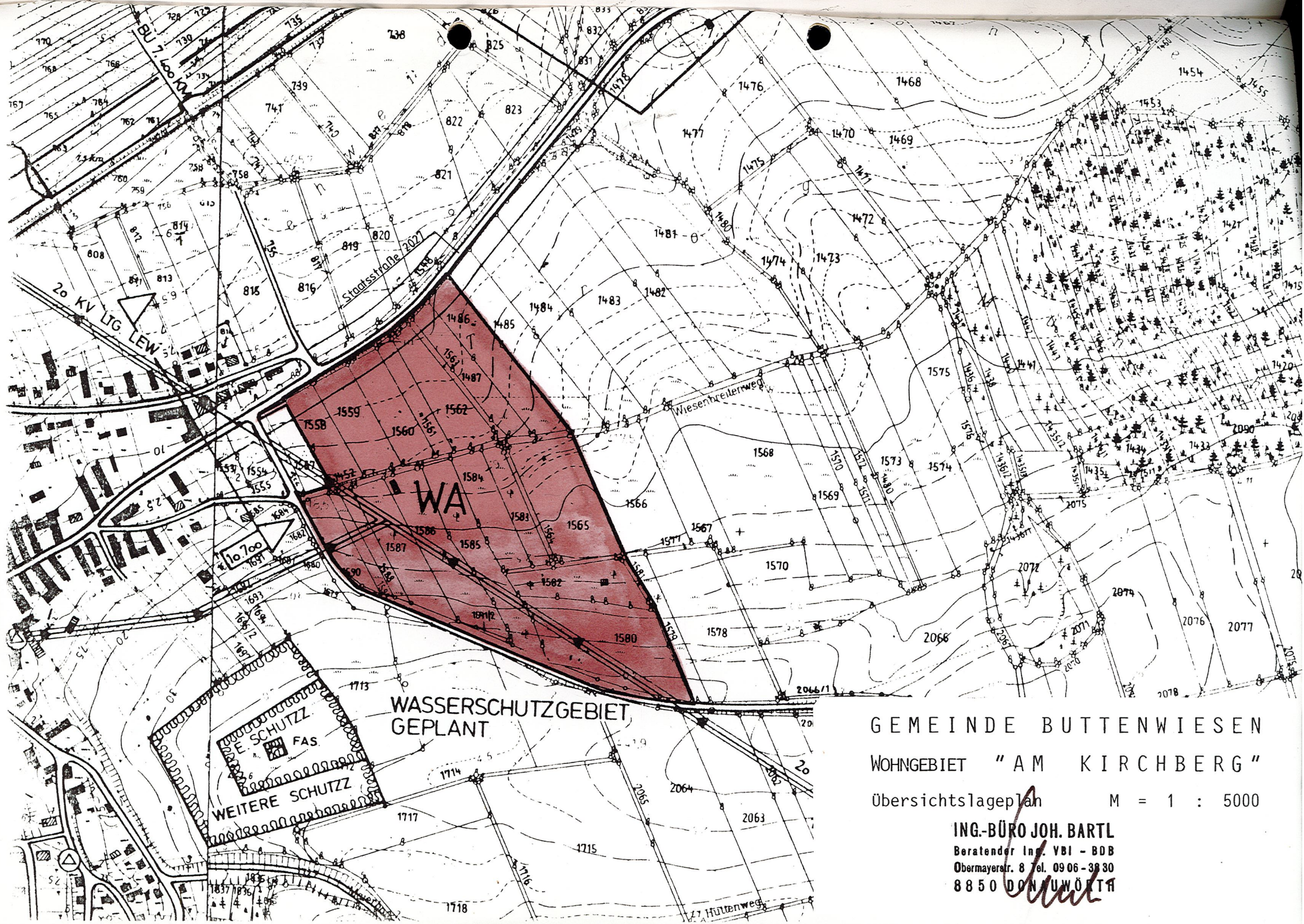
Buttenwiesen, den 10. März 1983



[Handwritten signature in blue ink]

Donauwörth, den 10.03.1983 I/bb

Kaltner, Erster Bürgermeister



GEMEINDE BUTTENWIESEN
WOHNGEBIET "AM KIRCHBERG"
Übersichtslageplan M = 1 : 5000

ING.-BÜRO JOH. BARTL
Beratender Ing. VBI - BDB
Obermayerstr. 8 Tel. 09 06 - 38 30
8850 DONAUWÖRTH