



GEMEINDE BUTTENWIESEN  
LANDKREIS DILLINGEN  
ORTSTEIL FRAUENSTETTEN

BEBAUUNGSPLAN AM KIRCHHOLZ

BEGRÜNDUNG  
GEMÄSS § 9, ABS. 8 BAUGB

MOSER + ROTT  
ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU  
NÖRDLINGEN



**Gemeinde Buttenwiesen  
Ortsteil Frauenstetten**

**Bebauungsplan Am Kirchholz**

**Begründung gemäß § 9, Abs. 8 BauGB**

**1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Anlass für die Bebauungsplanaufstellung ist die anhaltende Nachfrage nach Bauland in den Ortsteilen Hinterried und Frauenstetten, insbesondere durch junge Bauwillige, die die Gemeinde am Ort halten will.

**2. Bezug zum Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Buttenwiesen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Kirchholz" geändert (6. Änderung). Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.

**3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes wird begrenzt

- im Westen durch die Staatsstraße St 2027
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen und den daran angrenzenden Wald
- im Norden und Süden durch bereits bebaute Allgemeine Wohngebiete

Die östliche Geltungsbereichsgrenze ist zwischen Gemeinde und bisherigem Grundeigentümer in ihrer Lage genau notariell festgelegt.

**4. Bestand**

Die Flächen im Geltungsbereich werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände ist hängig (Westhang); ein Höhenaufmaß liegt nicht vor. Die Höhenlinien wurden aus der Flurkarte 1 : 5000 in den Bebauungsplan übernommen.

Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt; es ist mit schwerem, bindigem Boden zu rechnen.

**5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Der gesamte Geltungsbereich ist der beabsichtigten Nutzung entsprechend als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Unerwünschte Nutzungen sind ausgeschlossen (§ 4, Abs. 3 BauNVO). Um maßstabssprengende Gebäude und Probleme beim ruhenden Verkehr zu vermeiden, sind je Gebäude nur 2 Wohnungen zugelassen.



Zur Sicherung einer eher lockeren Bebauung wird die Grund- und Geschossflächenzahl mit einem niedrigen Wert festgesetzt.

Der örtlichen Nachfrage entsprechend sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen.

## **6. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Fließender Verkehr**

Das Baugebiet wird an zwei Punkten (Ahornweg, Am hohen Gestade) an das vorhandene Straßennetz angebunden.

Die interne Erschließung erfolgt über eine schleifenförmige Anliegerstraße. Die Erschließungsstraßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche gestaltet. Eine Stichstraße nach Osten soll eine geringe Erweiterung des Wohngebietes ermöglichen.

### **6.2 Fußgänger**

Die Verkehrsflächen werden fußgängerfreundlich ausgebaut.

### **6.3 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird grundsätzlich auf den privaten Grundstücken untergebracht. (Festsetzung: 2 PKW-Stellplätze je Parzelle). Auf den Grünstreifen der verkehrsberuhigten Bereiche werden entsprechend dem Bedarf Längsparkstände angeboten.

### **6.4 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.  
Ingenieurplanungen weisen die Machbarkeit im Einzelnen nach.

## **7. Grünflächen, Gestaltungsvorstellungen**

Die innerhalb der Straßenverkehrsflächen dargestellten Grünflächen mit Bepflanzung stellen zusammen mit der vorhandenen Randeingrünung die Grundausrüstung an Grün dar. Die festgesetzten Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken sollen diese Grundausrüstung komplettieren.  
Die Pflanzfestsetzungen orientieren sich an der potentiell natürlichen Vegetation

Die Festsetzung des traditionellen nordschwäbischen Haustyps und die Pflanzfestsetzungen am Siedlungsrand dienen der Einbindung des neuen Wohngebietes in das Orts- und Landschaftsbild.

## **8. Schallschutz**

An der Staatsstraße St 2027 wird der notwendige Schallschutz durch eine begrünte Gabionenwand sichergestellt. Den Schallschutznachweis liefert im Einzelnen ein Gutachten der Firma UTP.



In der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnr. AI 1404/2000-PT der Firma UTP Umwelt- Technik und Planungs GmbH, Altomünster sind die zu erwartenden Geräuschpegel an der geplanten Wohnbebauung infolge des Straßenverkehrs-lärmes der Staatsstraße St 2027 rechnerisch ermittelt worden.

Zusätzlich zu der Errichtung der 3,0 m bis 3,5 m über Geländeoberkante hohen aktiven Lärmschutzmaßnahme sind schutzbedürftige Räume durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Zum einen sind Schlaf-, Kinder- und Ruheräume zu Außenfassaden zu orientieren, an denen zur Nachtzeit und zum anderen sind Wohnräume und Kinderzimmer zu Außenfassaden zu orientieren, an denen zur Tagzeit keine verbleibenden Überschreitungen der geltenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung zu verzeichnen sind.

Ggf. kann auf passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, mechanische Lüftungseinrichtungen etc.) zurückgegriffen werden, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu dimensionieren sind.

Die Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Vorbauten) der schutzbedürftigen Räume sind so zu dimensionieren, dass die Anforderungen der Richtlinie VDI 2719 bezüglich der erforderlichen Schalldämm-Maße erfüllt sind.

## 9. Realisierung

Die Bebauung im Geltungsbereich soll bedarfsgerecht in Abschnitten realisiert werden.

## 10. Schätzung der Erschließungskosten

### 10.1 Kosten Grunderwerb

4.230 m<sup>2</sup> x 32 DM 135.360 DM

### 10.2 Kosten Verkehrsflächen

Ausbau Erschließungsstraßen mit Verkehrsberuhigung  
480 lfm x 750 DM 360.000 DM

Straßenbeleuchtung  
16 Auslässe x 2.500 DM 40.000 DM

Straßenentwässerung  
450 lfm x 200 DM 90.000 DM

### 10.3 Schallschutz

Schallschutzgabionen  
160 lfm á DM 200 32.000 DM

Summe 657.360 DM  
gemeindlicher Pflichtanteil = 10 % 65.736 DM