

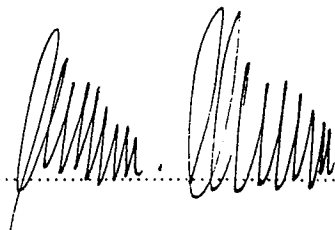
GEMEINDE
BUTTENWIESEN
LANDKREIS DILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
" HINTER DER NACHTWEIDE "
- BUTTENWIESEN -
M 1 : 1000
-BEGRÜNDUNG-

ENTWURFSVERFASSER

DIPL.ING.FH MICHAEL LEHNI, FREIER ARCHITEKT
HERZOG-GEORG-STR. 84, 8882 LAUINGEN/DON.

LAUINGEN, DEN 19.05.1993
GEÄ. 25.10.1993



BEBAUUNGSPLAN

" HINTER DER NACHTWEIDE "

STAND

**- Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB
und öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

B E G R Ü N D U N G

Planungsanlaß, Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3, BauGB))

Begründung für Verfahren nach WoBauErlG, Art. 2, § 1 Abs. 1

Nachdem in der Gemeinde Buttenwiesen eine große Nachfrage nach Bauplätzen besteht, ist der Bedarf an der Ausweisung eines neuen Baugebietes gegeben.

Zur Zeit liegen für das Baugebiet "Hinter der Nachtweide" bereits 38 Vormerkungen vor. Durch die ständige Erweiterung der ortsansässigen Gewerbebetriebe werden kurzfristig ca. 100, langfristig ca. 150 neue Arbeitsplätze geschaffen, wobei der Zuzug neuer Arbeitskräfte gewünscht wird. Hierdurch, sowie durch den Wunsch, einen Teil der z.Zt. ca. 450 Pendler in Buttenwiesen ansässig zu machen, wird ein Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen, sowie an Häusern in verdichteter Bauweise (Reihen- und Doppelhäusern) ausgelöst.

Neben dieser Zuwanderung soll mit dem BP "Hinter der Nachtweide" auch den vielen jüngeren Bauwerbern der Verbleib in der Dorfgemeinschaft ermöglicht und den, durch den Bauland- und Wohnungsmangel hervorgerufenen Abwanderungsabsichten entgegengewirkt werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2, S. 1 BauGB)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich des BP als mögliches Wohnbaugebiet dargestellt. Der Bebauungsplan "Hinter der Nachtweide" ist deshalb aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung; Regionalplan § 1 Abs. 4 BauGB

Der BP "Hinter der Nachtweide" stimmt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Buttenwiesen als Kleinzentrum überein.

Als Kleinzentrum ist Buttenwiesen, unter Berücksichtigung der Gemeindegröße, Struktur und Ausstattung für eine, über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit grundsätzlich geeignet (vgl. 2.1.5., Erläuterungsbericht zum FNP), wobei auf die Anbindung der Neubauflächen an die bestehenden Ortsteile besonders zu achten ist, was im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt wurde.

Geltungsbereich (§9 Abs. 7 BauGB)

Der Bereich des Bebauungsplanes wird im Süden durch den Feldweg Fl-Nr. 204, im Norden durch die neue Erschließungsstraße (Fl-Nr. 198, Teilflächen von 123 und 122), im Osten durch die Wortelstetter Straße (Fl-Nr. 219) und im Westen durch die Grundstücke Fl-Nr. 199/4, 199/9, 199, 199/1, 199/2 und Teilfläche Fl-Nr. 197 begrenzt.

Um für die bestehende Tennisplatz-Anlage entsprechende Immissionsschutz-Auflagen in den Bebauungsplan aufnehmen zu können, wurde gemäß Gemeinderatsbeschluß vom 15.02.1993 der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die Teilfläche der Fl-Nr. 197, welche als Tennisplatz genutzt wird, erweitert.

Städtebauliches Konzept, Erschließung

Die Gemeinde Buttenwiesen öffnet sich gegen Osten in das Birketbach-Tal. Die bislang kaum bebaute Tallage soll auch weiterhin unverbaut bleiben. Das neue Baugebiet bindet deshalb direkt an die bestehende, östliche Hangbebauung an und beschränkt sich auf den Hangbereich, wodurch das Birketbach-Tal nach Süden hin abgegrenzt wird.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen die Baukörper dem Gelände folgen. Das natürliche Gelände soll möglichst beibehalten werden. Deshalb wurde festgelegt, daß Geländemodellierungen grundsätzlich der Zustimmung der zuständigen Baugenehmigungsbehörde bedürfen.

Das Gestaltungskonzept geht von dem Grundgedanken aus, sowohl dem Wunsch nach standorttypischen Einfamilienhäusern als auch der Kostenexplosion auf dem Bausektor Rechnung zu tragen.

Die im nordwestlichen, sowie im nordöstlichen Planbereich mögliche verdichtete Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern und Wohnanlagen hat deshalb zum Ziel:

- Die Schaffung von billigerem Wohneigentum
- Die Schaffung von Mietwohnungen durch Kapitalanleger
- Dadurch Verhinderung der Abwanderung und der Zuzug von jüngeren Leuten.
- Eine bessere Ausnutzung der für den Wohnungsbau zur Verfügung stehenden Bodenflächen (Bodenschutzklausel, vgl. § 1 Abs. 5, S. 3 BauGB)

Die Vorgabe einer Kniestockhöhe, der Dachform und des Dachneigungsbereiches stellen die wichtigsten Regelungen zur Gestaltung, sowie zur Höhenentwicklung der Haupt- und Nebengebäude dar. Auf die Festlegung einer Firstrichtung wird, um den Bauwerbern größere gestalterische Freiheiten zu lassen, verzichtet. Die Stellung der baulichen Anlagen wird nur durch den Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt.

Dachaufbauten (z.B. Gauben) sowie Anbauten (z.B. Wintergärten, Terrassen, Loggien) sind im Rahmen der Festsetzungen sowie der geltenden Baugesetze zulässig.

Zur Einheitlichkeit und Erkennbarkeit trägt neben der Dachform die festgesetzte rote Dachlandschaft, sowie die Behandlung der Außenwände in hellen gedeckten Farben bei.

Obwohl durch den dörflichen Charakter des Gebietes, mit großen Hausgärten, eigentlich genügend Spielmöglichkeiten für Kinder vorhandene sind, wurde in der Nähe des Tennisplatzes ein Spielplatz eingeplant.

Verkehrerschließung

Bezüglich der straßenmäßigen Erschließung wurde versucht ein Konzept zu entwickeln, welches den Kostenaufwand niedrig hält und ein günstiges Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und Straßenverkehrsflächen ergibt.

Um einen Durchgangsverkehr komplett auszuschließen, wurden sämtliche Anliegerstraßen als Stichstraßen mit Wendeplatten ausgebildet. Die weitere innere Erschließung erfolgt über eine Reihe von Fußwegen, welche ein gefahrloses Erreichen der zentralen Flächen für Freizeit, Sport und Erholung (Spielplatz, Tennisplatz, Mehrzweckhalle, Kindergarten) gewährleisten.

Die Stichstraße, welche an der südlichen Geltungsbereichsgrenze endet, ist für eine evtl.. spätere Erweiterung des Baugebietes vorgesehen.

Durch den Neubau des Gewerbebetriebes (Fa. Müller) kommt es zu einer Auflösung der Bachstraße im Bereich des Gewerbebetriebes. Die neue Sammelstraße an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze dient somit auch als Zufahrt für den Neubau des Gewerbebetriebes und übernimmt auch den Anschluß an die Wortelstetter Straße und den Zugang zum Birketbach-Tal.

Diese Planungskonzeption eröffnet die Möglichkeit, die Mehrzweckhalle und den Tennisplatz über die neue Bachstraße mit Anschluß an die Feldstraße zu erreichen und damit die Kreuzbergstraße und das Vorfeld des Kindergartens als verkehrsberuhigte Zone auszubilden.

Grünordnung

Da die, im Bebauungsplan enthaltenen Grundstücksflächen ohne jeglichen Baumbestand sind und als landwirtschaftliche Nutzflächen verwendet werden, erscheint der Eingriff durch die Bebauung als unbedenklich.

Die Grünordnung geht im wesentlichen von der Anlage der Grünflächen mit standortgerechten heimischen Laub- und Obstbäumen aus, welche durch entsprechende Festsetzungen hauptsächlich folgende Ziele verfolgt:

- 1.) Eingrünung des Ortsrandes an der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze.
- 2.) Eingrünung der Straßenachsen.

Durch die Festsetzung von Hausbäumen wird die Grünausstattung des Baugebietes komplettiert.

Immissionsschutz

- 1.) Der Anlieferverkehr zum Neubau des Gewerbebetriebes erfolgt nur während der Tagzeiten. Während der Nachtruhezeit von 22.00 bis 6.00 Uhr findet kein Anlieferverkehr statt.
- 2.) Im nördöstlichen Eck des Bebauungsplanes befindet sich die bestehende Tennisplatz-Anlage. Um die, von den Tennisplätzen ausgehenden Schallimmissionen zu begrenzen wurden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:
 - a) Entlang der östlichen Grenze des Tennisplatzes ist eine Kombination aus Lärmschutz-Pallisaden und Lärmschutzwall zu errichten. Höhe 5,0 m, gemessen ab OK. Tennisplatz.
 - b) Für den, im B-Plan mit Schraffur dargestellten Bereich, werden die zulässigen Immissionsrichtwerte um 5 dB(A) erhöht.

Zulässige Immissionsrichtwerte somit:

tags/nachts	60/45	dB(A)
Ruhezeit	55	dB(A)

- c) In den gekennzeichneten Bereichen sind an der Nord- und Westseite Schallschutzfenster der Schallschutzklasse III einzubauen.
- d) Möglichst geschlossene Garagenzeile entlang der Grenze zum Tennisplatz entsprechend Planeintrag.
- e) In den gekennzeichneten Bereichen sollen schalltechnisch günstige Grundrißlösungen gesucht werden. Sollten, z.B. aus Gründen der Grundrißgestaltung, Schlaf- und Ruheräume auf der Nord-bzw. Westseite orientiert werden, sind durch Einbau von Schallschutzfenstern die von außen einwirkenden Immissionen auf den höchstzulässigen Rauminnenpegel von 35/25 dB(A) zu vermindern.

Flächenbilanz

Fläche allgemeines Wohngebiet	ca.	37.950 m ²
Fläche für Sport- und Spielanlagen	ca.	4.050 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca.	2.900 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	10.400 m ²
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Parkplatz)	ca.	550 m ²
<hr/>		
Gesamtfläche	ca.	55.850 m ²
<hr/> <hr/>		

Buttenwiesen, den.....17. Nov. 1997.....

.....*Leo Schrell*.....
Leo Schrell, 1. Bürgermeister

