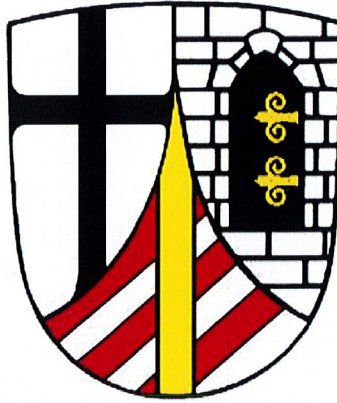


GEMEINDE BUTTENWIESEN

ORTSTEIL PFAFFENHOFEN



BEBAUUNGSPLAN "PLATTEN"

BEGRÜNDUNG

rechtskräftige

Fassung vom 15.01.2015

Buttenwiesen, den 16.01.2015

orb-bauconsult – Dr.-Ing. R.K. Orb – 86690 Mertingen

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan "Platten", Gemeinde Buttenwiesen, Ortsteil Pfaffenhofen

1. Veranlassung

Um der stetigen Nachfrage von ortsansässigen Baubewerbern nach Baugrundstücken nachzukommen, hat die Gemeinde Buttenwiesen den Entwurf eines qualifizierten Bebauungsplans für das Baugebiet "Platten" im Ortsteil Pfaffenhofen beschlossen. Die Bauflächen dienen somit vorwiegend der Deckung des örtlichen Bedarfes an Bauland (Allgemeines Wohngebiet).

2. Lage im Raum, Bestand

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten des Altortes von Pfaffenhofen auf einer leicht nach Nordosten geneigten Fläche nördlich der Straße Mittelgwand, östlich des Friedhofes.

Westlich grenzt die freie Landschaft (landwirtschaftliche Nutzflächen) an das Baugebiet; dieses stellt hier künftig den neuen Ortsrand nach Westen dar.

Die gesamte Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Gewässer, Gehölze oder andere Biotopstrukturen bestehen in der überplanten Fläche nicht.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Buttenwiesen existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. In diesem ist das Gelände bislang als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan geändert und die überplante Fläche als Wohnbaufläche typisiert.

4. Planungskonzept

Verkehrerschließung

Die Bauflächen werden über eine Stichstraße mit abschließender Wendefläche (Nutzung als Quartiersplatz möglich) erschlossen. Die Dimensionierung orientiert sich an einer Wohnstraße mit Ausführung als gemischte Verkehrsfläche. Eine fußläufige Anbindung erstreckt sich von der zentralen Platzfläche entlang der Lindenallee nördlich des Friedhofes zur Sylvesterstraße.

Städtebauliches Konzept

Mit diesem Baugebiet wird die Lücke im westlichen Ortsrand zwischen dem Ortsbereich im Norden und den neueren Baugebieten geschlossen. Die Grundstückgrößen entsprechen dabei den Erfahrungswerten gängiger Größen.

Mit den großzügig ausgelegten Festsetzungen zu den Gebäuden ergibt sich ein gewisses Spektrum unterschiedlicher Gebäudeformen für die Bauherren, die dennoch aufeinander abgestimmt sind und ein angemessenes Ortsbild wahren.

Da innerörtliche Freiflächen der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen bzw. deren Erschließung nicht ohne weiteres möglich wäre, hat man sich zu dieser kompakten Neuausweisung am westlichen Ortsrand entschlossen. Der Flächenverbrauch wird ausgeglichen.

Kinderspielplatz

Auf die Anlage eines eigenen Kinderspielplatzes wird verzichtet, da erfahrungsgemäß bei den gegebenen Rahmenbedingungen Spielplätze nicht angenommen werden. Die gesamte Siedlung hat einen hohen Anteil an privatem Grün; der verkehrsberuhigte Straßenraum bietet die Möglichkeit zum gemeinsamen Spiel mit Rollerskates, Fahrrädern etc. in Wohnungsnähe, darüber hinaus bietet die Ortsrandlage diverse informelle Spiel- und Unternehmungsmöglichkeiten.

5. Grünordnung, Schutz von Natur und Landschaft

5.1 Bestand

Das Areal wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Gehölzbestand existiert nicht.

5.2 Ortsrandeingrünung

Die harmonische Einbindung der neuen Siedlung in das Landschaftsbild wird durch die 5m breite Ortsrandeingrünung an der Westgrenze des Baugebietes auf einem niedrigen Wall gewährleistet. Der Pflanzwall gehört vollständig zum jeweiligen Baugrundstück.

Um den Eindruck einer regional typischen Feldhecke zu vermitteln, dürfen hier im Übergang zur Landschaft nur frei wachsende, standortgerechte, heimische Gehölze verwendet werden (Liste siehe Festsetzungen). Um das neue Baugebiet möglichst gut in die umgebende Landschaft einzugliedern, werden die für den Landschaftsraum untypischen Gehölze ausgeschlossen.

Die Erstanpflanzung der Ortsrandeingrünung wird von der Gemeinde vorgenommen.

5.3 Innere Durchgrünung

Die innere Durchgrünung des Baugebietes wird über die Pflanzung von Hausbäumen auf Privatgrundstücken und den hohen Gartenanteil gewährleistet.

Für die Hausbäume werden erprobte und für die Region typische Arten und Sorten vorgeschlagen.

6. Flächenbilanz

Wird die Grundstücksteilung wie in der Planzeichnung realisiert, so ergeben sich folgende Bauflächen (Maßangaben in ca.):

Allgemeines Wohngebiet	9 Grundstücke (Einzelhäuser)
Nettobauland:	ca. 6.475m ²
Verkehrsflächen:	ca. 1.006m ²
öff. Grünflächen:	ca. 790m ²
priv. Grünflächen:	ca. 918m ²
Ausgleichsfläche:	ca. 3.509m ²
Gesamtfläche:	ca. 12.698m ²

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge kann gewährleistet werden. Zu Löschzwecken werden im Baugebiet ausreichend Hydranten vorgesehen.

7.2 Niederschlagswasser

Das im neuen Baugebiet anfallende Regenwasser der Grundstücke wird nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen, sondern ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Die Sickeranlagen und ggf. Speichereinrichtungen, z. B. Zisternen, sind durch den Grundstückeigentümer herzustellen.

Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine Erlaubnis notwendig, wenn sie nicht der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht. Eine entsprechende Erlaubnis ist rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Fest-

stellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswassers vorliegt, ist das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) anzuwenden.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser"). Für die Erschließungsfläche liegt eine baugrundtechnische Bewertung des Bodens zur Versickerung bei der Gemeinde Buttenwiesen vor.

Das Schmutzwasser wird über Hausanschlußschächte in den Grundstücken und Hausanschlussleitungen der öffentlichen Kanalisation zugeleitet.

7.3 Wild abfließendes Niederschlagswasser

Aus den westlich anschließenden etwas höher gelegenen landwirtschaftlichen Flächen kann es im Starkregenfall bei unzureichender Bodenbedeckung zu wild in das Planungsgebiet abfließendem Niederschlagswasser kommen.

Das Planungsgebiet erhält daher zum Schutz vor wild abfließendem Wasser im Westen einen flachen Wall mit vorgelagerter Mulde. Für das hier gesammelte Wasser sind nördlich im Bereich der Ausgleichsfläche Versickerungsanlagen vorgesehen.

Für den Fall, dass bei besonders außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen wild abfließendes Niederschlagswasser bis an die Gebäude heranfließt, wird den Grundstückseigentümern geraten, das Eindringen von Niederschlagswasser in Gebäudeöffnungen, die sich auf Höhe des Erdbodenniveaus oder darunter befinden (außen liegende Kellerzugänge oder Lichtschächte und dergleichen) durch geeignete Vorkehrungen zu verhindern.

8. **Altlasten**

Altlasten sind der Gemeinde Buttenwiesen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

9. **Immissionsschutz**

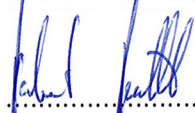
Landwirtschaft

Es wird auf die Duldungspflicht bestimmter Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung hingewiesen (siehe Hinweise im Textteil).

10. **Auswirkungen**

Die geplante Siedlungserweiterung lässt aufgrund der dem dörflichen Maßstab angemessenen Bebauung keine negativen Folgen für Orts- und Landschaftsbild erwarten.

Buttenwiesen, den 12.05.2015



Norbert Beutmüller
1. Bürgermeister

