



GEMEINDE BUTTENWIESEN  
LANDKREIS DILLINGEN  
ORTSTEIL BUTTENWIESEN

BEBAUUNGSPLAN STIXENFELD

BEGRÜNDUNG  
GEMÄSS § 9, ABS. 8 BAUGB

MOSER + ROTT  
ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU  
NÖRDLINGEN



**Gemeinde Buttenwiesen  
Ortsteil Buttenwiesen**

**Bebauungsplan Stixenfeld**

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

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

Anlass für die Bebauungsplanaufstellung ist die anhaltende Nachfrage nach Bauland im Ortsteil Buttenwiesen, 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 "Stixenfeld" geändert (5. Änderung). Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.

**3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes wird begrenzt

- im Norden durch den öffentlichen Weg Fl.Nr. 1190
- im Westen durch die Staatsstraße St 2027
- im Süden durch bebaute Grundstücke des Wohngebietes "Am Rodelberg"
- im Osten durch eine gemeindliche Fläche mit einer Sandgrube..

**4. Bestand**

Der Großteil der Flächen im Geltungsbereich wird 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.

Der Nordabschnitt des Grundstücks Fl.Nr. 1087 wird mit Einverständnis des Eigentümers in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Der ehemalige Stixenhof (Fl.Nr. 1089) ist baufällig und wird abgebrochen.



## **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 über die Verkehrsfläche Fl.Nr. 1192/5 an den Rodelweg angebunden. Wegen der ungünstigen Sichtverhältnisse an der Einmündung des Rodelweges in die Staatsstraße wird das Wohngebiet im Bereich des Stixenhofes im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Neu-Ulm direkt an die Staatsstraße unter Einhaltung großer Sichtfelder angebunden.

Die interne Erschließung erfolgt über eine schleifenförmige Anliegerstraße. Die Erschließungsstraßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche gestaltet und so zusammengeführt, dass ein zentraler Platz entsteht.

### **6.2 Fußgänger**

Die Verkehrsflächen werden fußgängerfreundlich ausgebaut. Der zentrale Kinderspielplatz ist durch freigeführte Fußwege erreichbar.

### **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 Grundausstattung an Grün dar. Die festgesetzten Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken sollen diese Grundausstattung komplettieren.

Die Pflanzfestsetzungen orientieren sich an der potentiell natürlichen Vegetation. Innerhalb einer öffentlichen Grünfläche werden 2 markante Hofbäume des Stixenhofes erhalten. An der Zusammenführung der Erschließungsstraßen wird eine zentrale Grünfläche mit Großgrün geschaffen. Im verkehrsfreien Blockinnern wird ein öffentlicher Kinderspielplatz mit Bepflanzung angelegt.

Die Festsetzung des traditionellen nordschwäbischen Haustyps und die Pflanzfestsetzungen am nördlichen und östlichen 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 Auftrags-Nr. AI 1403/2000-PT der Firma UTP Umwelt- Technik und Planungs GmbH, Altomünster sind die zu erwartenden Geräuschpegel an der geplanten Wohnbebauung infolge des Straßenverkehrslärmes der Staatsstraße St 2027 rechnerisch ermittelt worden.

Zusätzlich zur Errichtung der 3,5 m über Geländeoberkante hohen aktiven Lärmschutzmaßnahme sind schutzbedürftige Räume durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Zum einen sind Schlaf-, Kinder- und Ruhezimmer zu Außenfassenden 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

8.115 m<sup>2</sup> x 32 DM 259.680 DM

### 10.2 Kosten Verkehrsflächen

Ausbau zentraler Platz  
800 m<sup>2</sup> x 130 DM/m<sup>2</sup> 104.000 DM

Ausbau Erschließungsstraßen mit Verkehrsberuhigung  
530 lfm x 750 DM 397.500 DM

Straßenbeleuchtung  
24 Auslässe x 2.500 DM 60.000 DM

Straßenentwässerung  
530 lfm x 200 DM 106.000 DM

Fußwege, frei geführt  
75 lfm á 100 DM/lfm 7.500 DM

### 10.3 Grünfläche / Schallschutz

Spielplatz, pauschal 15.000 DM

Schallschutzgabionen  
320 lfm á DM 200 64.000 DM

Summe 1.013.680 DM  
gemeindlicher Pflichtanteil = 10 % 101.368 DM

Buttenwiesen/Nördlingen, 29.11.1999 / 24.01.2000

mo/ro

buttenw\bp\stixenfeld\begrueudung1.doc