



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 verkehrsreien 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 Straßenverkehrslärms 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 ² x 32 DM	259.680 DM
------------------------------	------------

10.2 Kosten Verkehrsflächen

Ausbau zentraler Platz 800 m ² x 130 DM/m ²	104.000 DM
--	------------

Ausbau Erschließungsstraßen mit Verkehrsberuhigung 530 Ifm x 750 DM	397.500 DM
--	------------

Straßenbeleuchtung 24 Auslässe x 2.500 DM	60.000 DM
--	-----------

Straßenentwässerung 530 Ifm x 200 DM	106.000 DM
---	------------

Fußwege, frei geführt 75 Ifm á 100 DM/Ifm	7.500 DM
--	----------

10.3 Grünfläche / Schallschutz

Spielplatz, pauschal	15.000 DM
----------------------	-----------

Schallschutzbetonabionen 320 Ifm á DM 200	64.000 DM
--	-----------

Summe gemeindlicher Pflichtanteil = 10 %	1.013.680 DM 101.368 DM
---	----------------------------

Buttenwiesen/Nördlingen, 29.11.1999 / 24.01.2000

mo/ro

Hermann Wallenböck

buttenw\bp\stixenfeld\begründung1.doc