

Bebauungsplan Gemeinde Buttenwiesen
Gemarkung Wortelstetten
Streitgraben

Planfertiger :
Architekturbüro
Dipl.- Ing. Michael Bornschlegel
Dipl.- Ing. Christoph Schmid - Burgk
Freie Architekten
Rückertstr.5
8000 München 2

A Zweck und Voraussetzung der Bebauungsplanung

Die Notwendigkeit zur Erstellung eines Bebauungsplanes, ist neben dem allgemeinen Ziel, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, umso mehr notwendig, da im Bebauungsgebiet kein Flächennutzungsplan besteht.

Der Bebauungsentwurf regelt die städtebauliche Entwicklung des Baugebietes Streitgraben, als westliche Erweiterung der Gemarkung Wortelstetten.

Planungsrechtliche Einbindungen

Da kein Flächennutzungsplan besteht, wurde der Bebauungsplanentwurf nach § 2 BBauG von der Gemeinde Buttenwiesen in eigener Verantwortung aufgestellt. Der Bebauungsplanentwurf enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere zum Vollzuge dieses Gesetzes erforderlichen Maßnahmen. Die vorgesehene Bebauung ist eine Ortsrandbebauung, die durch die Aufnahme der ortsüblichen dörflichen Raumbildungen und Grünflächengestaltung, sowie durch die Aufnahme der bestehenden Straßen und durch zusätzliche Fuß - und Fahrradwege, eine Anbindung an den Bestand des Dorfkerns bildet.

B Lage und Beschaffenheit des Baugebietes

Das ca. 4.33 ha große Planungsgebiet liegt im Westen der Gemarkung Wortelstetten. Im Süden wird es durch die Kreisstraße DLG 3 begrenzt, westlich geht es in die Flächen des Sportplatzes über. Nördlich greift das Baugebiet über die Erschließungsstraße zum Sportgebiet, die gleichzeitig die Verbindung zum Dorfkern ist, hinweg, und östlich grenzt es an die bestehende Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Gebäude an. Das Gelände wird bislang landwirtschaftlich genutzt; es ist von Süden nach Norden leicht ansteigend und verfügt über keine offensichtlichen bauseitigen Schwierigkeiten. Es befindet sich kein nennenswert zu erhaltender Baumbestand auf dem Gelände.

C Geplante bauliche Nutzung

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet WA, im nördl. Bereich als Mischgebiet MI entsprechend der BauNVO festgelegt; dies in der Absicht einer Monostruktur vorzubeugen. Allerdings sollten Ausnahmen nach § 4/3 BauNVO für den Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Damit soll eine Beunruhigung, die mit dem Charakter des Gebietes und seines Erschließungssystems (Anger verkehrsberuhigte Bereiche) nicht übereinstimmen , verhindert werden.

Nach dem Maß der baulichen Nutzung, sowie der Art der Nutzung ist an eine Abrundung des bestehenden Siedlungsgebietes gedacht. Die GFZ beträgt 0.4; die Bebauung erfolgt größtenteils in freistehenden Einzelgebäuden. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 550 m² und 1100 m².

Übersicht der Wohnungsbauten

| | |
|--|----|
| Freistehende Einzelhäuser mit Einliegerwohnung | 37 |
| Doppelhaus | 1 |

Als Bauweise ist die offene Bauweise gemäß § 2 BauNVO festgesetzt

Es wird von Hausgrößen von 120 m² bis 180 m² ausgegangen.

Die Anzahl der Wohnungen kann nur geschätzt werden. Für jedes Gebäude soll zumindest die Möglichkeit der Eingliederung einer Einliegerwohnung möglich sein.

D Städtebauliches Grundkonzept

Die vorgeschlagene Gebäudesituierung und Wegführung, wie auch das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem ländlichen Charakter des Bestandes des Dorfgebietes Wortelstetten. Der Kurvenverlauf der Kreisstraße DLG 3 wird mit dersüdlichen Anordnung der Baumassen aufgenommen. Im Westen und Norden rie- geln in der Flucht verlaufende Häuserzeilen das Baugebiet ab. Das Konzept sieht für die Erschließung eine ringförmig verlau- fende Anliegerstraße mit Parkbuchten vor. Die südliche Begren- zung des Straßenraumes bilden jeweils die nah an die Fahrbahn gerückten Gebäudefronten, mit den privaten, nicht mit Einfrie- dungen versehenen Vorgärten. Die nördlich davon liegenden Grund- stücke grenzen mit ihren Südgärten an die Fahrbahn an. Es wurde darauf geachtet, daß der überwiegende Grundstücksanteil der Par- zellen gut besonnt ist. (Süd - Ost - oder Westlage) Im Westen weitet sich die Erschließungsstraße in einen verkehrs- beruhigten Bereich (Anger) aus, der als Spielmöglichkeit für Kinder und als Treffpunkt für alle Anwohner genutzt werden kann. Das letzte südwestliche Grundstück des Bebauungsgebietes soll von einer Bebauung frei bleiben, um die Blickbeziehung auf die südlichen Wälder und Felder zu ermöglichen.

E Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die besondere Lage, sowie der unmittelbare Anschluß an ein bestehendes Dorfgebiet, fordern zu einer behutsamen baulichen Ausgestaltung der Baukörper auf.

Die Gebäude sollten mit einem rechtwinkligen Grundriß mit Länge zu Breite mindesten 5 : 4 erstellt werden.

Durch die Anordnung der Baukörper zueinander soll ein unverwechselbarer Straßenzug gebildet werden mit einer platzartigen Öffnung im Angerbereich. Es soll von einem eindeutigen Straßenensemble ausgegangen werden und nicht von einer zufälligen Aneinanderreihung von Grundstücken und Gebäuden. Die Fahrbahnbegrenzungen sind durch verschiedenartige Ausbildung des Bodenbelages herzustellen, keinesfalls durch Betonrandsteine.

Grundsätzlich ist auf handwerkliche Tradition und bauphysikalisch bewährte Konstruktionen zu achten. Ziegelbau, verputzte Lochfassaden, Fenster- und Türöffnungen aus massivem Holz, sowie Holzverschalungen als Wetterschutz und zur Wärmedämmung, sollten zur Ausführung kommen.

Für die farbliche Gestaltung der Baukörper wird weißer Putz und lasierte Holzverschalung vorgeschlagen, wobei letztere nicht als primäres Gestaltungselement, sondern lediglich als Wetterschutz Verwendung finden sollte.

Für die Gestaltung des Angers (verkehrsberuhigter Bereich) sollte ein, mit der Ausbildung derartiger Bereiche, vertrauter Planer herangezogen werden.

Bebauungsplan Wortelstetten Streitgraben

1. Flächenstatistik / Städtebauliche Vergleichswerte

| | | |
|-------|------------------------------|-----------------------|
| a | Nettowohnbauland | 34.435 m ² |
| b | Verkehrsflächen | 5.205 m ² |
| <hr/> | | |
| c | Bruttowohnbauland | 39.640 m ² |
| d | öffentl. Grünfläche | 3.660 m ² |
| <hr/> | | |
| e | Bruttowohnbaufläche | 43.300 m ² |
| <hr/> | | |
| h | UMGRIFF DES PLANUNGSGEBIETES | 43.300 m ² |

Städtebauliche Vergleichswerte

| | | | |
|----------------------|-----------------------|---|---------|
| Bruttowohnbaufläche | 43.300 m ² | = | 100% |
| <hr/> | | | |
| Bruttowohnbauland | 39.640 m ² | = | 91.54 % |
| öffentl. Grünflächen | 3.660 m ² | = | 8.45 % |

Bruttowohnungsdichte 18 WE / ha Bruttowohnbauland

Nettowohnungsdichte 23 WE / ha Nettowohnbauland

Bebauungsplan Wortelstetten Streitgraben

2. Baulandnutzung / Wohngebäude / Wohneinheiten / Einwohner

| Bau gebiet | Netto- bauland m ² | GFZ | Brutto- geschoßfl. GF m ² | Wohn- gebäude | Wohn- einw. | Ein- wohner |
|---------------|-------------------------------------|-----|--|------------------|----------------|----------------|
| MI | 3100 | 0,4 | 660 | 1 | 2 | 7 |
| WA 1 | 28185 | 0,4 | 8400 | 35 | 70 | 210 |
| WA 2 | 1100 | - | 250 | 1 | 2 | 8 |
| WA 3 | 1000 | - | 400 | 1 | 4 | 16 |
| | 33385 | | 9710 | 38 | 78 | 241 |
| | (1050 Bestand) nicht erfaßt | | | | | |

Berechnungsschlüssel : 2 Whg pro WE (Whg + Einlieger)
im WA 3 4 Whg pro Gebäude

3. Stellplatznachweis

| | Wohn- einheiten | Stell- plätze | privatem | Stellplätze auf öffentlichem Grund |
|------|--------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| MI | 2 | 6 | 2 + 6 | - |
| WA 1 | 70 | 90 | 35 +38 | 52 |
| WA 2 | 2 | 3 | 2 + 1 | 2 |
| WA 3 | 4 | 7 | 2 + 4 | 3 |
| | | 106 | 41 +49 | 57 |
| | | | (erste Ziffer Garagenplätze) | |