

GEMEINDE BUTTENWIESEN
LANDKREIS DILLINGEN
ORTSTEIL BUTTENWIESEN

BEBAUUNGSPLAN STIXENFELD
2. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG
GEMÄSS § 9, ABS. 8 BAUGB

MOSER + ZIEGELBAUER
ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU GMBH
NÖRDLINGEN
15. JULI 2009
1. SEPTEMBER 2009



**Gemeinde Buttenwiesen
Ortsteil Buttenwiesen**

Bebauungsplan Stixenfeld

2. Änderung

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. Die Wünsche nach unterschiedlichen Haus- und Dachformen sollen befriedigt werden.

2. Bezug zum Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung 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 die restlichen Flächen des Bebauungsplanes „Stixenfeld“.

4. Bestand

Der Großteil der Flächen im Geltungsbereich wird derzeit noch 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.

Entlang der Staatsstraße wurde anstelle der ursprünglich geplanten Gabionenwand ein Lärmschutzwall geschüttet. Durch amtliche Vermessung liegen sämtliche Grundstücksgrenzen fest.

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 Einvernehmen mit dem Straßenbauamt direkt an die Staatsstraße 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 den Randeingrünflächen die Grundausrüstung an Grün dar. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sollen diese Grundausrüstung komplettieren.

Die Pflanzfestsetzungen orientieren sich an der potentiell natürlichen Vegetation Innerhalb einer Verkehrsfläche werden 2 markante Hofbäume des Stixenhofes erhalten. An der Zusammenführung der Erschließungsstraßen wird eine zentrale Grünfläche mit Großgrün geschaffen.



Im Bebauungsplan „Stixenfeld“ vom 30.10.2000 war der traditionelle nord-schwäbische Haustyp mit einem Vollgeschoß bis zur Traufe und mit steilem Satteldach festgesetzt. Teile des Wohngebietes sind unter diesen Festsetzungen realisiert worden. Der Wunsch nach energetisch besser verwertbaren Pultdächern hat zur 1. Änderung des Bebauungsplanes geführt. Wegen zahlreichen Wünschen nach unterschiedlichen Haustypen und Dachformen (z. B. „Toskanahaus“) hat sich die Gemeinde Buttenwiesen entschlossen, die Gestaltung der Gebäude innerhalb eines weiteren Rahmens freizugeben. Statt der Einheitlichkeit ist nun die Vielseitigkeit das städtebauliche Ziel.

Die Höchstgrenze bilden nun 2 Vollgeschosse, verbunden mit maximalen Wandhöhen. Als Dachform sind Satteldächer, Pultdächer und Walmdächer zugelassen, verbunden mit einer maximalen Firsthöhe. Dies lässt Gebäude mit unterschiedlichen Dachneigungen, aber mit gleicher Firsthöhe zu. Die offenen Festsetzungen sollen dazu beitragen, möglichst vielen Bauherrenwünschen zu entsprechen.

8. Schallschutz

An der Staatsstraße St 2027 wird der notwendige Schallschutz durch einen begrünten Schallschutzwall 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 Straßenverkehrsärmes 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 abschnittsweise realisiert werden.



10. Schätzung der Erschließungskosten

10.1 Kosten Grunderwerb

6560 m² x 16 €/m² 104.960 €

10.2 Kosten Verkehrsflächen

Ausbau zentraler Platz
800 m² x 65 €/m² 52.000 €

Ausbau Erschließungsstraßen mit Verkehrsberuhigung
280 lfm x 400 €/lfm 112.000 €

Straßenbeleuchtung
11 Auslässe x 1.500 € 16.500 €

Straßenentwässerung
280 lfm x 100 €/lfm 28.000 €

Fußwege, frei geführt
20 lfm á 100 €/lfm 2.000 €

10.3 Grünfläche / Schallschutz

Schallschutzwall
320 lfm á 100 €/lfm 32.000 €

Summe 347.460 €
gemeindlicher Pflichtanteil = 10 % 34.740 €

Buttenwiesen/Nördlingen, 15.07.2009/01.09.2009
mo/wa

Buttenwiesen\BPL\Stixenfeld\20090915 Begründung 2. Änderung.doc