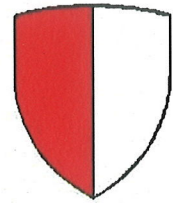


STADT BUCHLOE



BEBAUUNGSPLAN MIT INTERGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„LINDENBERG SÜD IV“

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 10.07.2012

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Werner Dehm, Stadtplaner SRL
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

Tel: 0821 / 15 98 750
Fax: 0821 / 15 98 752
Mail: info@opla-augsburg.de

1 ANLASS DER PLANUNG

Die Stadt Buchloe hat einen Bedarf an Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden. Insbesondere wird ein Bedarf für Familienheimbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften gesehen. Die Flächen südlich des bestehenden Wohngebietes „Lindenberg Süd III – An der Gennach“ sind durch die Möglichkeit einer guten Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur ein gut geeigneter Standort für eine Wohnbauentwicklung.

Um die Errichtung der Wohnbebauung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche, grünordnerische und immissionschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2 BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von rund 28.169 m² (ca. 2,82 ha).

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nr. 1429, 1430, 1431, 1433 und zu Teilen die Grundstücke mit den Fl. Nr. 83, 87, 88 und 89 der Gemarkung Lindenberg, Stadt Buchloe.

2.2 Lage und bestehende Strukturen

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Lindenberg.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Wohnbebauung des Baugebietes „Lindenberg Süd III – An der Gennach“, im Osten an den Fischerweg und die Gennach, im Süden an landwirtschaftliche Flächen und im Westen an die Alpenblickstraße. Das Plangebiet wird im Osten, Süden und Westen von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Der zu überplanende Bereich wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und verfügt daher weder über eine innere Erschließung noch über eine Bebauung. Einzige bauliche Anlage auf der Fläche ist eine Scheune im Osten des Geltungsbereiches, die jedoch der geplanten baulichen Entwicklung weichen wird.

Der gesamte Planungsraum (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete; der gesamte überbaubare Bereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete. Die Hochwasserfreistellung erfolgte nach dem Hochwasserereignis 2002 in Form eines Hochwasserschutz-Walles am südlichen neuen Ortsrand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Stadt Buchloe wird jedoch noch den Nachweis erbringen, dass der vorhandene „Hochwasserschutz-Wall“ den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht. Hierzu hat die Stadt Buchloe am 05.07.2012 ein wasserrechtliches Verfahren eingeleitet. Ergeben sich aus diesem Verfahren Nachbesserungen für den Hochwasserschutz-Wall (z.B. Erhöhung des Hochwasserschutz-Walles zur Gewährleistung des Freibordes etc.), werden diese von der Stadt Buchloe durchgeführt.



Luftbildaufnahme des
Plangebietes

3 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe stellt für die Flächen mit der Fl. Nr. 1429, 1430, 1431 und 1433 Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde als Art der baulichen Nutzung jedoch ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der Bebauungsplan „Lindenberg Süd IV“ ist folglich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe ist daher im Parallelverfahren zu ändern.

3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Im Norden grenzt an das Plangebiet der Bebauungsplan „Lindenberg Süd III – An der Gennach“ an. Diesen gilt es im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lindenberg Süd IV“ zu berücksichtigen.

4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel der Planung ist die Schaffung von neuem Wohnraum im Anschluss an bestehende Wohnbebauung. Den heutigen Wohnwünschen entsprechend sollen dabei freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften errichtet werden können. Zudem soll mit dem Bebauungsplan den Anforderungen an energetisch nachhaltige Bauweisen Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan möchte zum Einen den individuellen Gestaltungsspielraum der Grundstückseigentümer nicht zu stark einschränken, zum Anderen soll aber eine ortsbildverträgliche Bebauung gewährleistet werden.

Der Straßenraum dient hauptsächlich der Erschließung, wobei eine attraktive und durchgrünte Gestaltung dieses öffentlichen Raumes angestrebt wird.

Weitere Zielsetzung ist es das nördlich bestehende Baugebiet „Lindenberg Süd III – An der Gennach“ großzügig abzurunden und eine angemessene Ortsrandeingrünung herzustellen, um damit negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden.

5 PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht im Bereich des Plangebietes vor, ein Allgemeines Wohngebiet mit einer lockeren Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppelhaushälften festzusetzen. Die Bebauung orientiert sich dabei an der nördlich angrenzenden Baustruktur des Baugebietes „Lindenberg Süd III – An der Gennach“.

5.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch von der Alpenblickstraße im Westen über zwei Anbindungen erschlossen und bietet somit eine gute Anbindung an die örtliche Infrastruktur. Mit dem gewählten Erschließungssystem wurde ein in sich abgeschlossenes Wohngebiet geschaffen.

Die neue 6,5 m breite Erschließungsstraße (einschl. Parkmöglichkeiten) erschließt das Wohnquartier in Form einer Schleife, so dass auch die Müllentsorgung problemlos erfolgen kann.

Abstellmöglichkeiten für PKWs werden auf den jeweiligen Grundstücken (private Stellplätze) sowie entlang der Erschließungsstraße (öffentliche Stellplätze) untergebracht.

Durch jeweils einen Versatz der Straßenführung im Norden sowie im Süden der Erschließungsstraße wird eine geradlinige Straßenführung verhindert. Durch die Ausformung von insgesamt vier kleinen Platzbereichen im Straßenraum (jeweils an den Versatzstellen), die durch großkronige Bäume (auf den privaten Grundstücksflächen) gefasst werden, wird der Charakter der Straße als reine Erschließungsstraße aufgelockert und die Qualität des Straßenraumes entsprechend erhöht.

Eine Fuß- und Radwegeverbindung zum östlich angrenzenden Fischerweg entlang der Gennach ist im Nordwesten des Plangebietes vorhanden. Weitere Verbindungen – zwei Fuß- und Radwege – befinden sich inmitten des Wohngebietes und schließen an die Säulingstraße im Norden an.

5.3 Grünordnung

Im Süden und Osten wird eine insgesamt ca. 3.512 m² große dicht bepflanzte und öffentlich zugängliche Ortsrandeingrünung entstehen, die eine schonende Einbindung des Wohngebietes in das Orts- und Landschaftsbild sicherstellen soll.

Zudem ist der südliche Teil der Ortsrandeingrünung als Wall, der dem Hochwasserschutz dient, ausgeformt; ggf. wird dieser noch nachgebessert, falls das wasserwirtschaftliche Verfahren dies fordert.

Entlang der Alpenblickstraße wird ein 3,0 m breiter privater Grünstreifen angelegt, um einen angemessenen Abstand zu der Verkehrsstraße zu gewährleisten.

Zur Schaffung einer weiteren Durchgrünung des Wohngebietes werden zudem straßenbegleitende Bäume auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden.

6 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, da sie an dieser Stelle mit der geplanten sowie der bereits bestehenden Bebauung aufgrund der unpassenden Kubaturen bzw. der zu erwartenden unverträglichen Emissionen nicht harmonieren.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Wandhöhe (WH) bestimmt.

Im gesamten Plangebiet ist eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften vorgesehen. Um diese zu gewährleisten werden in dem als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse und die Wandhöhe (WH). Im WA 1 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss (I+D). Im WA 2 sind zwingend zwei Vollgeschosse (II) vorgeschrieben. Die Wandhöhe (WH) darf im WA 1 eine Höhe von 4,5 m und im WA 2 eine Höhe von 6,2 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Diese darf maximal 0,6 m über dem höchsten Punkt der dem Grundstück zugeordneten Straßenoberkante liegen. Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Zahl der Wohneinheiten

Entsprechend der vorgesehenen Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften wird hier die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im Gebiet sind ausschließlich Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden möglichst weiträumig festgesetzt, um eine weitgehend individuelle Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu fördern sind Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei untergeordnete Nebenanlagen bis zu 12 m² Grundfläche auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen sind.

Die Zahl der Wohneinheiten wird je Einzelhaus auf maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte auf maximal eine Wohneinheit beschränkt. Dadurch wird der vorgesehene Charakter einer kleinteiligen, durchgrünten Siedlungsstruktur gewährleistet und der Bedarf an Stellplätzen beschränkt.

6.4 Gebäudegestaltung

Um ein weitestgehend einheitliches Erscheinungsbild in dem Wohngebiet zu erreichen sind im WA 1 ausschließlich Satteldächer und im WA 2 Walm- und Satteldächer zulässig. Im WA 1 werden Dachneigungen von 35° bis 45° und im WA 2 von 20° bis 28° zugelassen.

Die Dachneigung von Garagen und Nebenanlagen soll mindestens 18° aufweisen und maximal der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechen. Carports sind mit einem Flachdach auszuführen.

Gleichzeitig werden die Belange des Ortsbildes dadurch berücksichtigt, dass die Fassadengestaltung nicht in grellen oder leuchtenden Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 sowie mit dauerhaft reflektierenden Materialien erfolgen darf, da dies verunstaltend wirkt und sich nicht in die bestehende Gebäudegestaltung der Gemeinde integrieren lässt. Aus demselben Grund sind auch Klinkerfassaden nicht zulässig.

Wesentliches Gestaltungselement einer Siedlung stellt die Dachlandschaft dar. Um ein geordnetes Bild zu erreichen und den Eindruck geschlossener und ruhiger Dachflächen zu vermitteln, ist die Dacheindeckung ausschließlich mit Farbtönen aus dem rotbraunen und grauen Farbspektrum zu versehen, Dachaufbauten sind bezüglich ihrer Anordnung auf dem Dach und ihrer Größe beschränkt zugelassen.

Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zu versehen. Die Gestaltung ist aufeinander abzustimmen. Damit wird erreicht, dass die Doppelhaushälften wie ein Baukörper wirken und dadurch ein stimmiges Gesamtbild ergeben.

7 GRÜNORDNUNG

Eine detaillierte Darstellung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft sowie die Berechnung des erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt im

Umweltbericht in der Fassung vom 10.07.2012. Im Folgenden wird ein kurzer Überblick gegeben.

7.1 Bewertung von Natur und Landschaft

Die geplante Baufläche, die an das bestehende, nördlich liegende Siedlungsgebiet anschließt, liegt im Ortsteil Lindenberg der Stadt Buchloe mit Orientierung zur Alpenblickstraße im Westen, zur Gennach im Osten und zur offenen Landschaft im Süden.

Das zur Überplanung vorgesehene Gelände ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist nahezu eben.

7.2 Konflikte der Grünordnung

Geringfügige bis mittlere Auswirkungen des Bebauungsplanes können sich für die Schutzgüter Mensch, Flora und Fauna, Boden, Wasser, Luft/Klima sowie Landschaft und Erholung ergeben.

Für andere umweltrelevante Schutzgüter sind nach dem allgemeinen Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen zu befürchten.

Der Bebauungsplan sichert den Ausgleichsbedarf, der sich für den Planungsbereich ergibt und legt das Fl. Nr. 849 der Gemarkung Dillishausen, Gemeinde Lamerdingen (Eigentum der Stadt Buchloe) für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen fest.

Durch die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden unvermeidbare Beeinträchtigungen in Boden und Wasser sinnvoll ausgeglichen.

7.3 Ausgleichsflächen

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan „Lindenberg Süd IV“ sind als Flächen für den Ausgleich von 9.610 m² bereitzustellen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 849, Gemarkung Dillishausen, Gemeinde Lamerdingen (Eigentum der Stadt Buchloe) durchgeführt und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Auf der 9.610 m² großen Ausgleichsfläche (Teilfläche) sind Maßnahmen zur Entwicklung der Ausgleichsfläche entsprechend dem Ökokontoflächenkonzept der Stadt Buchloe durchzuführen. Der gesamte Bereich der Ausgleichsmaßnahmen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes. Anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

8 VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Der Anschluss des Bebauungsplangebietes erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsnetze.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz der Wasserversorgung der Stadt Buchloe sichergestellt werden. Die Einleitung der Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist in die bestehende Kanalisation vorgesehen.

8.2 Niederschlagswasserversickerung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung einer weiteren Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Niederschlagswasserversickerung. Die Versickerung von Oberflächenwasser ist, soweit möglich, durch Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien insbesondere für die Stellplätze vorgesehen.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Grundsätzliches wasserwirtschaftliches Ziel ist es unbelastetes Niederschlagswasser zu versickern. Ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich, sind Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung (wie z.B. Zisternen) in Anspruch zu nehmen, um die städtische Entwässerungseinrichtung durch das Einleiten des Niederschlagswassers nicht zu überlasten.

Unabhängig davon besteht grundsätzlich die Möglichkeit zur Einleitung des Niederschlagswassers in die städtische Entwässerungseinrichtung.

Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung des Niederschlagswassers sollte durch geeignete Sachverständige im Rahmen der Ausführungsplanung überprüft werden.

Der Bauwerber muss im Rahmen des Bauantrags ein Entwässerungskonzept für den Umgang mit dem Niederschlagswasser unter Berücksichtigung des Grundwasserstandes vorlegen.

Die DWA-Richtlinien M 153 und A 118 sowie A 117 (für nicht sickerfähiges Niederschlagswasser) sind zu beachten.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz der LEW für das gesamte Plangebiet sichergestellt werden.

Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

8.4 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird über die geplante Erschließungsstraße durch die Entsorgungssysteme des Abfallwirtschaftsverbandes sichergestellt.

9 IMMISSIONSSCHUTZ

Hinweis:

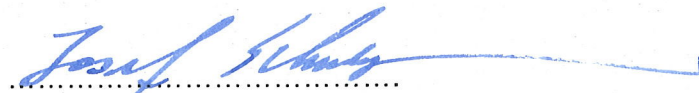
Die vorliegende schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh (12023_gu01) vom 04.07.2012 ist in ihrer Gesamtheit als Bestandteil des Bebauungsplanes gültig und anzuwenden.

10 FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	28.169 m²
▪ Grundstücksflächen WA (einschl. private Grünfläche)	19.700 m²
▪ davon: überbebaubare Grundstücksflächen	14.119 m ²
▪ Öffentliche Grünfläche plus externe Ausgleichsfläche	3.794 m² 9.612 m ²
▪ Verkehrsfläche (Straßen und Wege)	4.675 m²

Ausgefertigt

Stadt Buchloe, den **23. Nov. 2012**



.....
Josef Schweinberger
1. Bürgermeister



Siegel

Planverfasser:

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

Tel: 0821 / 15 98 75 0
Fax: 0821 / 15 98 75 2
Mail: info@opla-augsburg.de

Frau Dipl. Ing. Patricia Goj