

Begründung zum Bebauungsplan Nr.10 Straßäcker

in der Fassung vom 06. 04. 2000

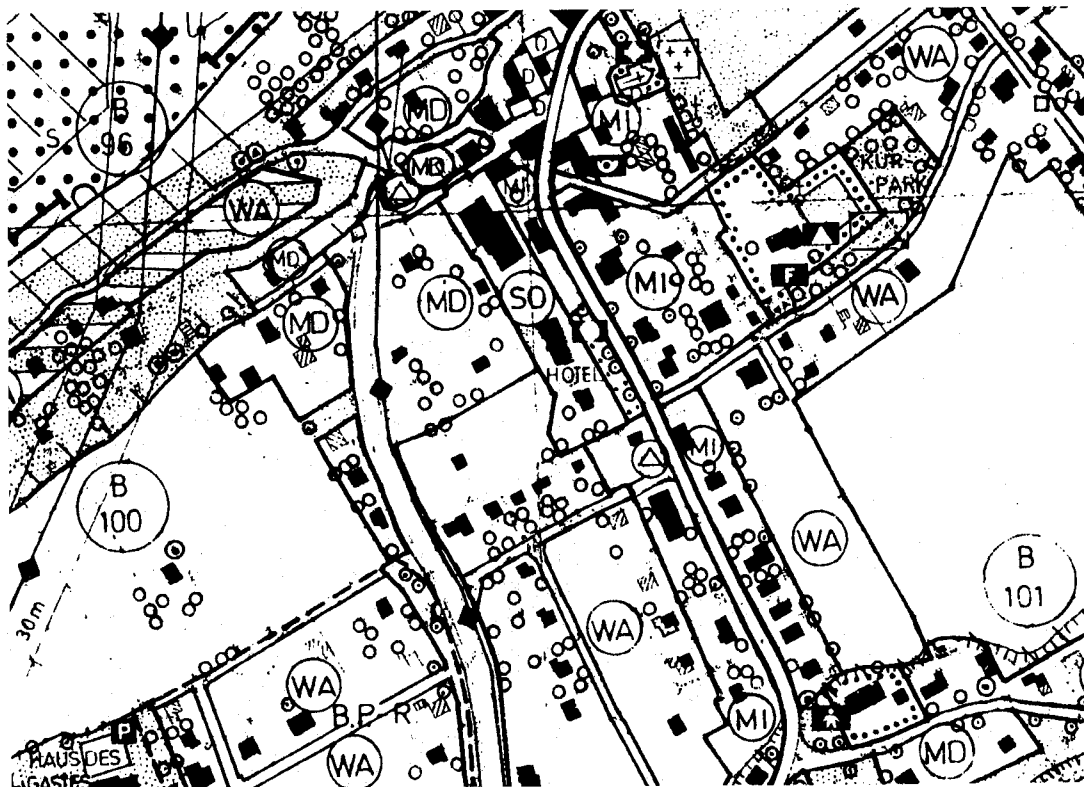
1. Lage

Das Baugebiet, das ca. 500 m südlich vom Ortszentrum entfernt liegt, umfaßt etwa 1,2 ha. Im Norden und im Westen wird es durch bereits bestehende Wohngebäude eingefaßt. Im Süden begrenzt eine Böschungskante das Gebiet und im Osten erstreckt sich eine ca. 5 ha große Wiesenfläche (B 101). Es sollen ca. 13 neue Gebäude errichtet werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und einer städtebaulichen Entwicklungsuntersuchung

Das Baugebiet ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt, in dem es als allgemeines Wohngebiet dargestellt ist. Da es sich derzeit im Außenbereich befindet, ist zu einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Ziel und Zweck ist es, eine Bebauung für Einheimische und deren Kinder (Eigenbedarf) zu ermöglichen. Für das Baugebiet existiert ein „Einheimischenmodell“.

Im Vorfeld wurde zusammen mit der Gemeinde ein langfristiges Entwicklungskonzept erarbeitet. Hier wurde eine langfristige städtebauliche Entwicklung im Osten des Baugebietes untersucht und dazu 2 mögliche Lösungsvarianten erstellt.



Auszug aus FNP

M.: 1 : 5000

3. Art der Nutzung

Das Gebiet soll dem Wohnen und dem Fremdenverkehr (dem bestimmenden Haupterwerbszweig der Gemeinde) dienen. Deshalb werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, genauso wie nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Andererseits sollen wegen der schönen Lage Betriebe des Beherber-

gungsgewerbes allgemein zugelassen werden. Es werden nur Einzelhäuser zugelassen. So wird ein harmonisches Einfügen in die ortsüblichen Bauweise erreicht.

4. Maß der Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgelegt, da dies der alten umliegenden Bebauung entspricht. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen in Verbindung mit den zulässigen Kniestockhöhen und der zulässigen Grundstücksgrößen wird ein ortsübliches Gebäudevolumen gewährleistet. So wird sowohl dem Grundsatz des flächensparenden Bauens als auch der für das Ortsbild typischen Siedlungsstruktur Rechnung getragen. Die so möglichen Baukörper fügen sich nach Maß und Dichte noch harmonisch in den umgebenden Bestand ein.

5. Grundstücksgrößen

Die Grundstücksgrößen von 600 m² - 1200 m² tragen zu einer Weiterführung der ortstypischen Siedlungsstruktur bei.

6. Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird, aufbauend auf den Richtlinien der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85), mit einer Breite von 6 m gebaut. Vorgesehen wird eine 5 m breite Fahrbahn, sowie ein 1 m breiter Fußgängerbereich mit Straßenbegleitgrün ohne Hochbord. Das Baugebiet erhält im Süden einen Wendehammer mit 18,5 m Wendekreis. Von dort ist später eine Weiterführung nach Osten möglich. Eine Anbindung an die Ortsdurchgangsstraße erfolgt zudem im oberen Drittel des Baugebietes.

7. Sonstige Festsetzungen

Die Festsetzungen der Gestaltung, Höhenentwicklung und Grünordnung dienen einer zweckmäßigen und üblichen Ortsbildgestaltung. Ab einer Traufseite des Hauptbaukörpers von 17 m wird maximal ein Zwerchgiebel zugelassen, da ab dieser Hauslänge die Zwerchgiebel zusammen mit dem Hauptbaukörper eine harmonische und mit dem Ortsbild durchaus verträgliche Gebäudekontur entstehen lassen.

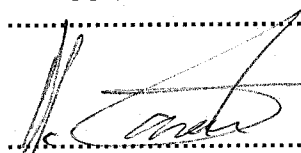
8. Bodenordnende Maßnahmen

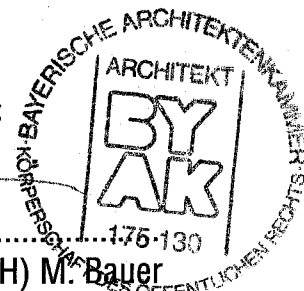
Bodenordnende Maßnahmen im Sinn des BauGB sind nicht erforderlich.

9. Hinweise

Im Zusammenhang mit den östlich an das neu ausgewiesene Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird darauf hingewiesen, daß die mit der ordnungsgemäßen Landwirtschaft unvermeidlichen Emissionen zu dulden sind.

06.04.2000


Architekt Dipl. Ing. (FH) M. Bauer



25. April 2000


1. Bürgermeister Herr Hirtreiter

