

Gemeinde Burkau
Bebauungsplan Wohngebiet Am Wiesenweg

Teil C

Begründung der Satzung

1.) Gründe für die Aufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Am Wiesenweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern geschaffen werden. Auf den kleinteiligen Grundstückseinheiten wird durch die großzügige Fassung der Baugrenzen eine individuelle Ausformung des Baukörpers ermöglicht. Der bisher funktionslose, optisch den Ortsrand bildende Bahndamm wird durch die Heranführung der Bebauung zu einem gewichtigen städtebaulichen Element.

2.) Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 1,1 ha des Flurstücks 993/24 der Gemarkung Burkau. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Ausläufer einer Bebauung aus den siebziger Jahren und einem kleinen Fichtenbestand auf dem Flurstück 995/1 definiert. Im Westen und im Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Den südlichen Abschluß bildet ein technisch funktionsloser Bahndamm.

Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt. Sie ist westlich des Wiesenwegs eben, nur der Böschungsbereich zum bestehenden Graben ist geneigt. Der Bereich der Parzellen 5 bis 9 fällt von der Ostgrenze der Parzellen 7 und 9 ca. 3,0 m Richtung Wiesenweg.

3.) Übergeordnete Planungen

Die Bauleitplanung für die Wohnanlage orientiert sich an den Maßgaben des am 24.09.1998 genehmigten Flächennutzungsplanes.

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Das Vorhaben ordnet sich in den Bestand des vorhandenen Eigenheimstandortes als eine geordnete Entwicklung ein. Eine Bebauung als allgemeines Wohngebiet (WA) steht mit den übergeordneten Belangen der Bauleitplanung im Einklang.

4.) Umweltverträglichkeit

Die zu bebauende Fläche wird zur Zeit als Grünland genutzt. Mit der Bebauung entsteht eine offene durchgrünte Kleinsiedlungsstruktur, die der Lage des Standortes gerecht wird und die offenen Strukturen im Norden weiterführt. Die geplante Bepflanzung entlang der Haupteinfahrtsstraße wertet die Fläche auf. Freiflächen werden mit Rasen begrünt. Entsprechende Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.) Art der baulichen Nutzung

Entsprechend § 1 Abs. 3 und § 3 der Baunutzungsverordnung wird für das Baugebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das sich durch eine angemessene Verdichtung in der Art der Bebauung der Umgebung anpaßt und ausschließlich Wohnzwecken dienen soll. Mit der Einordnung dieses allgemeinen Wohngebietes entstehen dringend erforderliche Wohnhäuser, die den Bedarf zur Schaffung von Wohneigentum decken helfen.

6.) Maß der baulichen Nutzung

Bestimmend für die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudemaße, Gebäudehöhen und Dachformen waren die im Norden vorhandenen Siedlungsstrukturen mit den meist 2-geschossigen und von einem steilen Satteldach geschützten Kleinsiedlungshäuser. Die städtebauliche Einordnung der Häuser berücksichtigt die Topographie des Geländes und eine optimale Belichtung und Besonnung. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bezüglich der Bebauungsdichte und Gebäudehöhe halten sich an die im § 17, Abs. 1 BauNVO festgesetzten Werte, ohne sie voll auszuschöpfen.

7.) Erschließung

Straßen

Die Verkehrserschließung erfolgt über den ausgebauten Wiesenweg und die Anbindung an die auszubauende Plattenstraße im Süden.

Stellplätze und Garagen

Die Stellplätze für alle Häuser werden auf den Bauparzellen 1 - 4 und 6 - 9 als Garagen innerhalb der dafür ausgewiesenen Baugrenzen zugeordnet. Die Garagen für die Parzelle 5 sind einem eigenem, östlich an die Parzelle 8 anschließendem Grundstück zugeordnet.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die im ausgebauten Wiesenweg liegende Versorgungsleitung.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt über die im ausgebauten Wiesenweg liegende Versorgungsleitung.

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung ist als Trennsystem konzipiert. Die Oberflächen- und Schmutzwasser werden über die vorhandene Anbindung an das Abwassersystem in die erstellte öffentliche Kanalisation eingeleitet und dem gemeindlichen Klärwerk zugeführt.

Gas

Die Gasversorgung erfolgt über die im ausgebauten Wiesenweg liegende Versorgungsleitung.

Telekom

Der Anschluß ist über die im ausgebauten Wiesenweg liegende Leitung gewährleistet.


8.) Kenndaten der Planung

Bez.	Fläche	Grundfl.	GRZ	Geschoßfl.	GFZ
Parz. 1	717,00 m ²	120 m ²	0,17	240 m ²	0,33
Parz. 2	761,00 m ²	120 m ²	0,16	240 m ²	0,32
Parz. 3	1025,00 m ²	120 m ²	0,12	240 m ²	0,23
Parz. 4	1397,00 m ²	120 m ²	0,09	240 m ²	0,17
Parz. 5	694,00 m ²	120 m ²	0,17	240 m ²	0,35
Parz. 6	648,00 m ²	120 m ²	0,19	240 m ²	0,37
Parz. 7	669,00 m ²	120 m ²	0,18	240 m ²	0,36
Parz. 8	718,00 m ²	120 m ²	0,17	240 m ²	0,33
Parz. 9	719,00 m ²	130 m ²	0,18	260 m ²	0,36
Ga Parz. 5	97,00 m ²				
Σ	7445,00 m ²	1090 m ²		2180 m ²	

Flächenbezeichnung	Fläche
private Verkehrsfläche gesamt	389,00 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	897,00 m ²
öffentliche Grünfläche1	321,00
öffentliche Grünfläche2	87,00
Baufläche gesamt	7445,00 m ²
Geltungsbereich gesamt	9139,00 m ²

Gebäudetypen:	9 Einzelhäuser
Wohneinheiten gesamt:	9 bis 18
Einwohner:	ca. 36 bis 72
Grundflächenzahl (GRZ):	0,09 bis 0,18
Geschoßflächenzahl (GFZ):	0,18 bis 0,36

Aufgestellt: Mitterfelden, den ~~03.12.~~2001



rchitekt
Heinz Spranger
Heubergstraße 94
83404 Mitterfelden
Tel.-Nr. 08654/50414
Fax-Nr. 08654/8298