

GEMEINDE HAUNSHEIM
ORTSTEIL HAUNSHEIM
LANDKREIS DILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
„OBERE SCHANZ“
1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG
GEMÄSS § 9, ABS. 8 BAUGB



MOSER + ZIEGELBAUER
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU GMBH
NÖRDLINGEN

MARGOT ARMBRUSTER-SCHIECK
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
NÖRDLINGEN

01. DEZEMBER 2012
01. MÄRZ 2012
08. MÄRZ 2012
29. MÄRZ 2012
24. MAI 2012

*Die Übereinstimmung mit dem
Satzungsbeschluss wird bestätigt.*

Haunsheim, 04.07.2012



[Signature]
Jochen Off
1. Bürgermeister



Gemeinde Haunsheim
Ortsteil Haunsheim
Landkreis Dillingen
Bebauungsplan
„Obere Schanz“
1. Änderung
Begründung gem. § 9, Abs. 8 BauGB

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die jahrelang verfolgte Absicht, im Westteil des Baugebietes „Obere Schanz“ ein privates Pflegeheim zu errichten, wurde aufgegeben.
Bodenfunde lassen eine bauliche Nutzung auf einer südöstlichen Teilfläche nicht mehr zu.
Die Festsetzung eines Mischgebietes wurde notwendig durch die Absicht eines ortsansässigen Ingenieurbüros, ein Bürogebäude zu errichten.

2. Bezug zum Flächennutzungsplan, Bebauungsplan-Verfahren, Naturschutzfachliche Angaben

Der Bebauungsplan "Obere Schanz, 1. Änderung" wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, da die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt und keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Desweiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Die von geplanten Baumaßnahmen betroffene Biotopfläche erfordert die Darlegung von naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), die Anlage des Bebauungsplanes ist (Februar 2012). Von den in § 13 a BauGB genannten Möglichkeiten nimmt die Gemeinde Haunsheim wie folgt Gebrauch:

- auf die Durchführung einer Umweltprüfung wird verzichtet;
- ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplan ist in Teilen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Haunsheim entwickelt. Die Anpassung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes an die Bebauungsplanänderung erfolgt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB lediglich redaktionell und nicht im einem förmlichen Änderungsverfahren.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird begrenzt

- im Norden durch das vorhandene Allgemeine Wohngebiet,
- im Osten durch die vorhandene Wohnbebauung am Keltenring,
- im Süden durch den Wirtschaftsweg Fl.Nr. 1097 und angrenzende landwirtschaftliche Grundstücke,
- im Westen durch Gärten und einzelne Wohngrundstücke.

4. Bestand

Die Flächen des Bebauungsplanes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände hängt leicht nach Osten. Bezüglich des im Bebauungsplangebiet vorhandenen Bodendenkmals wurde eine Voruntersuchung durchgeführt. Diese Voruntersuchung förderte im südöstlichen Bereich zahlreiche Gräber des frühen Mittelalters zu Tage, die Flächen stehen deshalb für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung.



5. Art und Maß der Nutzung

Nördliche und südliche Teilflächen des Geltungsbereiches sind der beabsichtigten Nutzung entsprechend als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Unerwünschte Nutzungen sind ausgeschlossen (§ 4, Abs. 3, Ziffer 2–5 BauNVO). Um maßstabssprengende Gebäude und Probleme beim ruhenden Verkehr zu vermeiden, sind je Gebäude nur 2 Wohnungen zugelassen bzw. am Siedlungsrand nur Einzelhäuser zugelassen.

Der gewünschten Nutzung (Wohnen, Gebäude für freie Berufe und Einrichtungen mit Öffentlichkeitsbezug) entsprechend ist die zentrale Fläche des Geltungsbereiches als Mischgebiet festgesetzt. Dabei sind maßstabssprengende Nutzungen ausgeschlossen.

6. Erschließung

6.1 Fließender Verkehr

Der Änderungsbereich ist über die Erschließungsstraße „Auf der Schanz“ an die Schloßstraße angebunden.

Der Geltungsbereich wird über eine Straßenschleife erschlossen, die als Mischverkehrsfläche gestaltet wird. Linienführung und Ausbau der Verkehrsflächen werden geschwindigkeitskämpfend wirken.

6.2 Fußgänger

Die Verkehrsflächen sind fußgängerfreundlich ausgebaut. Separat geführte Fußwege gewährleisten für Fußgänger kurze Wege, die öffentlichen Grünflächen sind für Fußgänger gut erreichbar.

6.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird grundsätzlich auf den privaten Grundstücken untergebracht. Entlang der verkehrsberuhigten Bereiche werden öffentliche Parkstände auf Grünstreifen angeboten.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert. Fachplanungen werden den detaillierten Nachweis erbringen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird auf den privaten Grundstücken in Zisternen zurückgehalten.

7. Grünflächen, Bepflanzung

Der Geltungsbereich wird durch öffentliche und private Grünflächen mit heimischen Gehölzen durchgrünt und eingegrenzt. Diese Grünflächen bilden mit den Verkehrsgrünstreifen die Grundausstattung an Großgrün.

Spielplätze für Kleinkinder sind auf den privaten Grundstücken erfahrungsgemäß ausreichend vorhanden. Für größere Kinder bietet die Gemeinde in der Nähe der Schule einen optimal ausgestatteten großen Spielplatz an. Ein eigener Spielplatz für den Bereich „Obere Schanz“ ist deshalb nicht vorgesehen.



8. Gestaltungsvorstellungen

Die Bebauung am südlichen Ortsrand wird in Angleichung an die vorhandene Bebauung Keltentempel gestaltet (Traufständigkeit, traditioneller Haustyp mit Steildach).

Den Ortsrand verstärkt eine Grünzone mit Baumpflanzung.

Die gliedernde Grünfläche zwischen den beiden Siedlungsteilen des Bereichs „Obere“ Schanz bleibt erhalten.

In den weniger von außen einsehbaren Bauflächen in der Mitte und im Norden des Geltungsbereiches will die Gemeinde ein breites Spektrum an Gebäude- und Dachformen ermöglichen.

9. Schätzung der Erschließungskosten

9.1 Kosten Grunderwerb

2400 m ² á 7,-- €	16.800,00 €
------------------------------	-------------

9.2 Kosten Verkehrsflächen

Anliegerstraßen 235 lfm á 450,-- €	105.750,00 €
---------------------------------------	--------------

Fußweg 110 lfm á 120,-- €	13.200,00 €
------------------------------	-------------

Straßenbeleuchtung 8 Auslässe á 1.500,-- €	12.000,00 €
---	-------------

9.3 Grünflächen

Anlage Grünflächen, pauschal	8.000,00 €
------------------------------	------------

Summe	155.750,00 €
-------	---------------------

Gemeindlicher Pflichtanteil = 10 %	15.575,00 €
------------------------------------	--------------------

Nördlingen, 01. Dezember 2011 / 01. März 2012 / 08. März 2012 / 29. März 2012 / 24. Mai 2012
mo-wa

Hausheim\BPL\Auf der Schanz - Änderung\Bericht\20120308 Begründung 20120329.doc