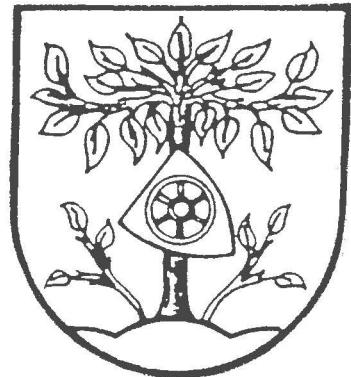


Stadt Buchen (Odenwald) Neckar-Odenwald-Kreis



Bebauungsplan "IIa Langer Graben"

Stadt Buchen

Anlage 1

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "IIa-Langer Graben", Stadt Buchen

1. Anlaß, Ziele und Zwecke der Planung

Im Februar 1994 wurde der Bebauungsplan "IIa Langer Graben", Stadt Buchen rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan erfuhr eine Entwicklung aus dem genehmigten und rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Buchen, dem Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und vor dem Hintergrund des seit 1985 rechtskräftigen, ursprünglichen Bebauungsplanes "IIa Langer Graben". Festsetzungen und Erschließungen wurden dabei nach den neuesten Erkenntnissen und vorhandenen Zielvorstellungen der Stadt Buchen erarbeitet und festgelegt.

Mit der vorgesehenen Planung sollen in kurzer Entfernung zur Innenstadt von Buchen neue Wohnbauplätze sowie Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen werden und entstehen. Um der großen Nachfrage nach innerstadtnahen Bauplätzen gerecht zu werden, wurde eine hohe Baudichte als Grundlage der Planung bzw. des durchgeföhrten Planungswettbewerbes gewählt. Den sich östlich anschließenden Sport- und Freizeitbereich hat man in die Planung aufgenommen, um den vorhandenen Bestand zu erfassen. Ebenso wurden Flächen für einen dringend notwendigen Kindergarten und eine geplante Grundschule ausgewiesen. Die derzeitige Entwicklung hat gezeigt, daß sich die Stadt Buchen mit diesem Konzept genau auf dem richtigen Weg befindet. Wohnbauflächen innerhalb des Gebietes sind zum größten

Teil bereits an Bauinteressenten veräußert bzw. bebaut. Der Kindergarten ist errichtet worden und erfährt schon eine Erweiterung. Gleichzeitig hat sich jedoch mittlerweile ergeben, daß die ursprünglich ausgewiesene Fläche für den Gemeinbedarf "Schule" nicht benötigt wird. Diesbezüglich liegen andere konzeptionelle Überlegungen vor, die die Errichtung einer Schule in diesem Bereich entbehrlich machen. Die Fläche wird für diesen Zweck schlichtweg nicht mehr benötigt. Unter Berücksichtigung dieses Gesichtspunktes ist es nur logisch und konsequent, die Fläche einer weiteren Wohnbaunutzung zuzuführen. Mit der neuen Planung werden insoweit vor allem folgende Ziele verfolgt:

- a) Wohnraum zu realisieren zur Beseitigung der Wohnungsnot, um damit erhebliche Nachteile im Umfeld abzuwenden
- b) Nutzungen den zukünftigen Zielvorstellungen anzupassen
- c) bebaubare, günstig gelegene Grundstücke für die Bebauungsmöglichkeiten mit Einzel- und Doppelhäusern zu gewährleisten
- d) die Grundstücke und Bebauungsmöglichkeiten flächensparsam und damit auch kostengünstig auszurichten und damit das typische Ein- bzw. Zweifamilienwohnhaus zur Verfügung zu stellen.

Die Planung soll aber auch zum Ziel haben, verschiedene Bebauungsmöglichkeiten bezüglich der Baugrenzen umzugestalten und insbesondere dem typischen Ein- und Zweifamilienhaus mehr Raum zu verschaffen.

So soll Buchen seine Aufgabe als attraktives Zentrum, in dem man lebt, arbeitet, wohnt und auch einkauft, gerecht werden.

1.2 Lage und Topographie

Das insgesamt ca. 14 ha große Gesamtbaugebiet grenzt nördlich an die Ortskernbebauung (Straße "Am Langen Graben"), mit der Süd- und Westseite an die Straße "Am Ring" und mit der Ostseite an die L 519 ("Bödigheimer Straße"). Zur Topographie bleibt festzuhalten, daß das gesamte Baugebiet ein leichtes nordöstliches bzw. südwestliches Gefälle hat.

1.3 Aufhebung

Der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan "IIa Langer Graben", genehmigt am 24.01.1994, wird nur in einem Teilbereich aufgehoben bzw. geändert. Der Umfang ist dem beiliegenden Aufhebungsplan zu entnehmen. Dieser Änderungsbereich wird aus Gründen der übersichtlichen Darstellung mit vollständig neuen Festsetzungen überzogen, die sich jedoch in den Gesamtbebauungsplan "IIa Langer Graben" problemlos einbinden lassen.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Baugebiets wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen und dient vorwiegend dem Wohnen; die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen werden ausgeschlossen. Damit soll Rücksicht auf den bereits vorhandenen Bestand bzw. die vorhandenen planungsrechtlichen Ausweisungen genommen und vor allem ein unnötiges Verkehrsaufkommen vermieden werden.

Die Planung sieht des weiteren die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der konkreten Nutzung "Kinder-garten" vor, was bereits im vorhandenen Bebauungsplan der Fall war.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf max. 2 Vollgeschosse, unabhängig von der Geländesituation, festgesetzt. Um eine allgemein ausgewogene Bebauung zu erreichen, werden außerdem die First- und Traufhöhen der baulichen Anlagen konkretisiert. Die begrenzte Festsetzung der Höhen dient auch dem Schutz des bereits bebauten Teils des angrenzenden Baugebiets, der unmittelbar nördlich an die Straße "Am Langen Graben" angrenzt. Wie bereits erwähnt schließt der vorhandene Bebauungsplan "IIa Langer Graben" eine bedeutende bauliche Lücke im Innenstadtbereich der Stadt Buchen. Ein Hauptziel des Bebauungsplanes war somit auch die Schaffung von Wohnungen in zentrumsnaher Lage. Insoweit werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl 0,8 ange-setzt. Dadurch ist eine wünschenswert höhere Verdich-tung gewährleistet, eine aufgelockerte Bebauung jedoch gleichzeitig ebenfalls möglich. Diesem planerischem Ansinnen trägt auch die Festsetzung der Anzahl der Wohnungen in verschiedenen Bereichen Rechnung, was einer übermäßigen Verdichtung entgegenwirken soll, um den Charakter des Baugebietes und der Umgebungsbebauung zu erhalten.

2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücks-flächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, daß derzeit ein erhöhter Bedarf an freistehenden Einzel- bzw. Doppelhäusern besteht. Schwerpunkt der Bebauungs-planänderung ist deshalb auch die Möglichkeit, eine solche Bebauung in erhöhtem Umfang realisieren zu können.

Die Stellung der baulichen Anlagen wurde so gewählt, daß die Möglichkeit für den Bauherrn besteht, sein Gebäude senkrecht oder parallel zur vorderen Baugrenze

zu orientieren. Dies gewährleistet zum einen ein höchstmögliches Maß an städtebaulicher Ordnung, zum anderen jedoch auch einen optimalen Gestaltungsfreiraum für den Bauherrn selbst. Diese städtebauliche Ordnung wird auch aufgenommen in der Festlegung von Baugrenzen.

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Landesbauordnung)

In Bebauungsplänen werden regelmäßig örtliche Bauvorschriften aufgenommen, so daß hier die für den jeweiligen Bebauungsplan einschlägigen Verfahrensvorschriften gelten. Je nach Art des Bebauungsplanes folgt ein Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren nach § 11 BauGB. Während solche örtlichen Bauvorschriften verfahrensmäßig nach wie vor wie Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu behandeln sind, gilt dies nach der Neufassung der Landesbauordnung nicht mehr hinsichtlich der rechtlichen Wirkungen. Die örtlichen Bauvorschriften werden nicht mehr "als Festsetzungen" in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Damit ist bei Ausnahmen und Befreiungen nicht mehr die Vorschrift des § 31 BauGB in Verbindung mit § 36 BauGB anzuwenden, sondern die bauordnungsrechtliche Regelung des § 56 Landesbauordnung.

Die Festsetzung der Dachneigung auf mindestens 30° bis max. 48° geschieht in Anlehnung an das Gestaltungsprinzip der benachbarten Baugebiete. Durch diese Festsetzung soll insbesondere eine besondere gestalterische Note hinsichtlich der Dachlandschaften in die Planung mit einfließen. Vor allem wird dadurch auch verhindert, daß sämtliche mögliche Dachneigungen in Erscheinung treten und dadurch das städtebauliche Bild negativ beeinflussen. Diese Aussagen gelten sinngemäß auch für die Festsetzung von kleinteiligem Material als Dachdeckung sowie der Regelung hinsichtlich von Schleppgauben.

Außenantennen jeglicher Art, insbesondere Parabolantennen sind unzulässig. Zur Durchführung baugestalterischer Absichten mit positiv-veranstaltungsverhindernder Zielsetzung erscheint es notwendig, solche "Antennenwälder" zu verhindern. Aufgrund einer Verkabelung mit Breitbandkabel wird der Forderung nach größtmöglicher Informationsfreiheit Rechnung getragen.

4. Naturschutz / § 8a BNatSchG

Im Normenkontrollbeschuß vom 12.08.1994 (AZ: 8 S 903/94) hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg darauf abgehoben, daß bei der Überplanung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils § 8a BNatSchG keine Anwendung findet. In dem Normenkontrollurteil vom 29.06.1995 (AZ: 5 S 1537/94)

hat sich der 5. Senat des Verwaltungsgerichtshofs der Rechtsauffassung des 8. Senats vom 12.08.1994 angeschlossen. Dem Normenkontrollurteil vom 29.06.1995 lag die Überplanung eines qualifiziert beplanten Teils des Innenbereichs zugrunde.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände und des vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplanes "IIa Langer Graben" findet die Regelung des § 8a BNatSchG keine Anwendung. Insbesondere tritt gegenüber der bereits rechtskräftigen Ausgangsplanung keine bzw. allenfalls eine nur äußerst geringe Mehrbelastung in naturschutzrechtlicher Hinsicht auf. Aufgrund der Bedeutung des Wohnungsbaus ist dieses geringfügige Mehr an Eingriff zu vernachlässigen.

5. Lärmschutz

Bedingt durch die räumliche Nähe zwischen Stadionanlage und Wohngebiet sowie der vorbeiführenden Straße "Am Ring" wurden im Bebauungsplan "IIa Langer Graben" Lärmschutzesuntersuchungen vorgenommen. Aufgrund dieser Untersuchungen wurden dann Festsetzungen in den Ausgangsbauungsplan mit aufgenommen. So sind Lärmschutzwälle zwischen dem Wohngebiet und der Stadionanlage sowie zwischen dem Wohngebiet und der angrenzenden Straße "Am Ring" vorgesehen. An diesen Maßnahmen werden keine Änderungen vorgenommen bzw. es kommen keine lärmschutzintensiven zusätzlichen Maßnahmen hinzu. Gegenüber der Ausgangssituation tritt insoweit keine nachhaltige Änderung ein.

6. Erschließung

Aufgrund der Lage des Baugebiets und des bereits vorhandenen Straßensystems bereitet die verkehrsmäßige Erschließung keine großen Probleme. Dies gilt sinngemäß auch für die Versorgung sowie Stromversorgung und Beleuchtung. Eine Trafostation im Bereich des neu geplanten allgemeinen Wohngebiets wird neu zu erstellen sein. Das Baugebiet selbst wird entsprechend den angrenzenden Baugebieten mit einer Straßenbeleuchtung ausgestattet.

Buchen, den 28.07.1997

STAR, Müller



Winkler, Beigeordneter