

Anlage 1

Stadt Buchen

Bebauungsplan "IV.1-Schrankenberg"

Kernstadt Buchen

B e g r ü n d u n g

I. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan wurde aus dem seit 1972 rechtskräftigen Teilbebauungsplan "IV" und dem seit 1981 rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Teil des ehemaligen Teilbebauungsplanes "IV" wird aufgehoben. Im Geltungsbe-
reich des aufgehobenen Planes wird der neue Bebauungsplan "IV.1-Schrankenberg" erstellt. Eine neue Bedarfsberechnung ist nicht erforderlich.

Mit der Neuplanung wird das Ziel verfolgt

- a) auf einen Gehweg in der Schubertstraße zu verzichten,
- b) die Gehwege in der Beethoven-, Mozart- und Brahmsstraße wegen bereits vorhandenen Verkabelungen auf die jeweils andere Straßenseite zu legen,
- c) die Baugrenzen der bereits vorhandenen Bebauung anzupassen.

2. Aufhebung

Der Teil "Schranksenberg" des bisherigen Bebauungsplanes wird aufgehoben, da er mit seinen bisherigen Festsetzungen und Aussagen nicht zweifelsfrei realisierbar ist bzw. nicht mehr den heutigen Erfordernissen gegenüber der Bauleitplanung entspricht. Auf die Gründe für die Neuaufstellung (I. 1a - c) wird verwiesen.

3. Lage

Das ca. 5,8 ha große Baugebiet umfaßt das Gebiet nördlich der Straße "Am Schrankenberg", nördlich und südlich der "Brahmsstraße, östlich der Straße "Am Großen Roth" und der "Wagnerstraße" und westlich der Straße "Zum kleinen Roth".

II. Erläuterungen und Festsetzungen

1. Nutzung

Die Art der Nutzung wurde wie bei dem bisherigen Plan mit reinem Wohngebiet (WR) festgesetzt.

2. Geschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf max. 2 Vollgeschosse, unabhängig von der Geländesituation, festgesetzt. Um eine allgemein ausgewogene Bebauung zu erreichen, werden außerdem die Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt.

Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können in den Dachräumen um ein weiteres Vollgeschöß zugelassen werden, wenn die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.

3. Grund- und Geschoßfläche

Die Grundflächenzahl wurde in Anlehnung an die Baunutzungsverordnung auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl auf 0,8 festgelegt, um eine intensive bauliche Nutzung des an die Innenstadt angrenzenden Baugebietes zu erreichen.

4. Höhe der baulichen Anlagen

Es wurden Trauf- und Firsthöhen für das Planungsgebiet festgelegt.

Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen wird das natürliche Gelände, welches an das Gebäude angrenzt, an der tiefsten Geländestelle gemessen, festgesetzt.

5. Firstrichtung

Um die Bebaubarkeit und Nutzung der Grundstücke optimaler zu gewährleisten, wurde die Firstrichtung in der Weise festgesetzt, daß das Hauptgebäude entweder parallel oder senkrecht zur Baugrenze stehen kann.

6. Bauweise

Die offene Bauweise entspricht nach wie vor dem Nachfrage-trend im ländlichen Bereich. Das freistehende Einzelhaus wird dabei bevorzugt.

Der Bebauungsplan will dem Begehren Rechnung tragen.

Die Dachneigung wurde mit mind. 22° festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bausubstanz passen Gebäude mit einer Dachneigung von mind. 22° gut ins städtebauliche Bild.

Die Höhenlage der Gebäude soll in keinem Fall auf festgelegte Höhen über NN erfolgen, um die Möglichkeiten offen zu halten, die Gebäude gegenseitig und individuell abgestuft und versetzt zu errichten.

III. Grünordnung

Die vorhandenen Grünflächen und Bäume im Planungsgebiet sind zu erhalten.

IV. Erschließung

1. Verkehrsfläche

Das Baugebiet ist bereits voll erschlossen und abgerechnet. Die Schubertstraße wurde als eine gemischt benutzte Verkehrsfläche (nach EAE-Richtlinien) ausgewiesen.

2. Kanal und Wasser

Das Kanal- und Wasserleitungsnetz ist bereits verlegt. Entsprechende Versorgungspläne liegen der Bauausführung zugrunde.

V. Kosten

1. Kanalisation	320.000,-- DM
2. Wasserversorgung	160.000,-- DM
3. Straßenbau, Wege	1.070.000,-- DM
4. Straßenbeleuchtung	50.000,-- DM

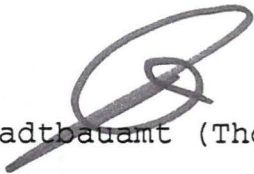
1.600.000,-- DM

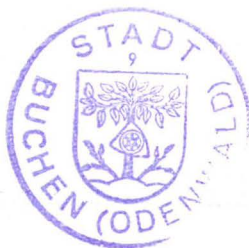
=====

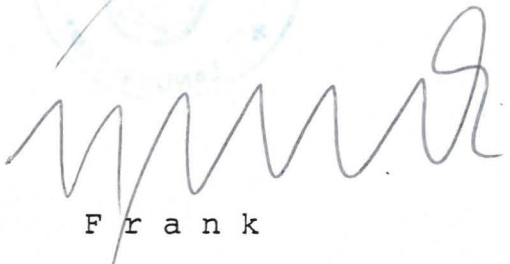
Buchen, den 22.02.1988

Der Planer:

Der Bürgermeister:


Stadtbaumeister (Thor)




Frank