

Betr.: Teilbebauungsplan Buchen  
- Teilbebauungsgebiet VI a -

Erläuterungsbericht

Die Stadtverwaltung Buchen hat die Absicht, in dem Gewann "Auf der Walldürner Höhe" ein neues Wohngebiet zu erschließen. Dieses neue Baugebiet soll hauptsächlich den in der Nähe liegenden Industriebetrieben für Wohnzwecke zur Verfügung gestellt werden. Es ist daher vorgesehen, hier größere Wohnblocks sowie eine Anzahl von Eigenheimzeilen zu erstellen.

Dieses Gebiet liegt nördlich des Stadtkernes Buchen auf einem nach Osten abfallenden Hang in einer Höhenlage von 384.00 m + NN bis 356.00 m + NN.

Es wird im Norden durch einen Teil der geplanten Ringstraße (Straße A-B-C), im Osten durch die geplante Straße C-D, im Süden durch das angrenzende Teilbebauungsgebiet VI und im Westen durch die B 27 alt begrenzt.

Der Plan sieht vor, daß im tiefer liegenden Teil des Gebietes, an dem steileren Hang also, Wohnblocks von 3 - 4 Geschossen erstellt werden. Im höher liegenden Teil sollen Bauten mit 2 Geschossen errichtet werden. Eine Ausnahme bilden die Punkthäuser mit 3 Geschossen und einer aufgesetzten Laterne.

Die verkehrsmäßige Erschließung dieses Gebietes soll einmal über die geplante Ringstraße von der B 27<sup>(+)</sup> her und durch eine weitere Verbindungsstraße zum Industriegebiet, ebenfalls von der B 27 her erfolgen. Diese beiden Straßen erhalten eine Fahrbahn von 7.50 m bzw. 6.00 m Breite. Es ist vorgesehen, daß diese beiden Hauptstraßen vollkommen anbaufrei bleiben, sodaß ein flüssiger Verkehr gewährleistet ist. Eine weitere parallel zum Hang verlaufende Straße erhält ebenfalls eine Fahrbahnbreite von 6.00 m. Von ihr zweigen die einzelnen Wohnstraßen zu den Eigenheimzeilen und zu den einzelnen Wohnblockgruppen ab. Diese internen Wohnstraßen erhalten je nach der Dichte der vorgesehenen Bebauung eine Fahrbahnbreite von 5.50 m und 4.00 m Breite. Diese Straßen sind so auszubauen, daß sie von Versorgungsfahrzeugen (z.B. Müllabfuhr) und Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können. Es ist eine Mindestbelastung von 10 to vorzusehen.

(+) (die Zufahrt dieser Straße in die B 27, die in Höhe des Abgangs der L.I.O. nach Hainstadt in die Bundesstraße einmündet, - 2 - soll so lange entfallen, bis die geplante Umgehungsstraße gebaut ist.)

Durch die Anordnung von Sammalgaragen mit Park- und Abstellplätzen soll der Verkehr von den einzelnen Wohnstraßen ferngehalten werden.

Spielplätze sind im Zentrum des Wohngebietes auf der Ostseite und im Bereich der Punkthäuser vorgesehen. Einzelheiten über die Eingrünung dieser Plätze sind in der Grünplanung festgelegt.

Die Beseitigung der häuslichen Abwässer und des Oberflächenwassers der Straßen und Plätze erfolgt durch eine Erweiterung bzw. einen Neubau der Kanalisationsanlage. Einzelheiten über die Leitungsführung, die Tiefenlage und die Dimensionen der Kanäle sind dem erweiterten Kanalisationsentwurf der Stadt Buchen zu entnehmen.

Die Versorgung dieses Baugebietes mit Trink- und Brauchwasser erfolgt ebenfalls durch Erweiterungen des vorhandenen Ortsnetzes. Jedoch wird der geforderte Versorgungsdruck in den höher gelegenen Teilen des Gebietes erst nach dem endgültigen Ausbau der Wasserversorgungsanlage der Stadt Buchen gewährleistet sein. Ich empfehle daher der Stadt, die Erschließung dieses Teiles bis zur Fertigstellung der Versorgungszone zurückzustellen.

Durch Erweiterung der Ortsnetze für Gas und Elektrizität kann dieses Gebiet ebenfalls ausreichend versorgt werden.

Einzelheiten über die Eingrünung vor allem über die Anlage von Grünschutzstreifen auf der Nordseite und entlang der B 27 sind in den beigefügten Unterlagen über die Grünplanung zu entnehmen.

Die Erschließungskosten für dieses Wohngebiet wurden auf Grund der heute gültigen Baupreise überschläglich ermittelt. Sie betragen für:

Kanalisation	210.000.-- DM
Erweiterung der Wasserversorgung	70.000.-- DM
Herstellung der Straßen einschl. Gehwege und Geländeerwerb	355.000.-- DM
Gesamtsumme:	655.000.-- DM
=====	

Die Fläche dieses Gebietes ist insgesamt 6,85 ha groß.

Es ergibt sich somit eine Belastung von 95.000.-- DM/ha Baugebäude.

**Dipl.-Ing. Friedrich Jöck**

(17a) Karlsruhe-Durlach

Schopheimer Straße 10

Osterburken, den 12.7.1962

he-st

i.A.

