



Stadt

BUCHEN

Bebauungsplan

"IV a - WAGNERSTRASSE"

## B E G R Ü N D U N G

---

### 1. Entwicklung

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Er ist überwiegend befüllt und wird in die z.Zt. laufende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, die 1988 mit den Trägern öffentl. Belange abgestimmt wurde, als Bestandteil aufgenommen.

### 2. Aufhebung des Bebauungsplanes "IV a - Schrankenberg"

Die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "IV A - Schrankenberg" war notwendig, da die vorgenommenen Änderungen, die zwar nach Auskunft der Genehmigungsbehörde nach § 13 Abs.1 BauGB hätten im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden können, aber zur Unübersichtlichkeit der Festsetzungen geführt hätten. Deshalb hat sich die Stadt entschlossen, die Planung insgesamt aufzuheben und neu festzusetzen.

Es werden teilweise die überbaubaren Grundstücksflächen neu geordnet und auch die Festsetzungen dem zwischenzeitlich in Kraft getretenen Baugesetzbuch angepaßt und vereinfacht.

### 3. Erläuterung der wesentlichsten Festsetzungen

#### NUTZUNGSART

Es wurde ein allgemeines Wohngebiet mit Rücksichtnahme auf die zuvor bestehende Nutzungsart und das Wohnumfeld festgesetzt. Darin mit Rücksicht auf den Verkehrsflächenausbau die allgemeinen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die üblicherweise hohe Fahrfrequenzen verursachen, unter Berücksichtigung des § 123 Abs.2 BauGB, ausgeschlossen.

## MASS DER NUTZUNG

Im Baugebiet wurde die, nach der Baunutzungsverordnung max. zulässigen Höchstwerte für allgemein zulässig erklärt, um so eine optimale bauliche Verdichtung und Gründstücksausnutzung zu ermöglichen.

Da es sich bei dem Gebiet um eine Stadtrandlage handelt wurde max. nur 1 Vollgeschoss für zulässig erklärt. Es ist erwünscht, daß mit Rücksicht auf das Stadtbild mit seinen steilen Dächern, Dachgeschoßausbauten vorgenommen werden können. Falls innerhalb des Dachraumes so ein weiteres Vollgeschoß erwächst, wird eine Ausnahmeregelung dafür vorgesehen. Ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse wurde eine Traufenhöhen- und Firsthöhenbegrenzung festgesetzt.

## BAUWEISE UND GEBÄUDESTELLUNG

Im Baugebiet wurde die offene Bauweise festgesetzt - nur Einzelhäuser zulässig -, damit innerhalb der Bauzonen noch eine ausreichende Durchgrünung entstehen kann.

Es wurde keine bestimmte Gebäudestellung festgesetzt, sondern zugelassen, daß die Gebäude senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden können.

## ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so groß bemessen, daß darin auch die notwendigen Garagen und evtl. Nebengebäude Platz finden. Sie wurden gegenüber dem Verkehrsraum gestaffelt, damit eine Platz- und Raumbildung entsteht. Die hinteren Baugrenzen haben keine besondere städtebauliche Bedeutung. Daher bestehen keine Bedenken, wenn im Rahmen von Ausnahmen Überschreitungen bis max. 5,0 m zugelassen werden.

## 4. Orts- und landschaftsgestalterische Maßnahmen

Besondere orts- und landschaftsgestalterische Maßnahmen in Verbindung mit diesem Baugebiet sind nicht erforderlich, da davon ausgegangen werden kann, daß die Wohngrundstücke sich wie bereits erkennbar, durch die festgesetzte offene Bauweise stark durchgrünen und auch die Gehölzbestände am Nord- und Nordostrand auch künftig erhalten bleiben. Das Plangebiet kommt deshalb mit einigen wenigen Einzelbaumstandorten aus.

## 5. Erschließung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist bereits durch vorhandene Anlagen gesichert.

## VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über zwei Anbindungen am städtischen Straßennetz.

Es ist an einen verkehrsberuhigten Ausbau mit gemischtgenutzten Verkehrsflächen gedacht, der in der Trassenführung bereits weitgehend festliegt und ein zügiges Durchfahren des Gebietes nicht zuläßt. Eine Gleichberechtigung von Fußgänger und Autoverkehr bringt keine Unfallgefahren.

Das Baugebiet ist an das Fußwegnetz außerhalb des Plangebietes angeschlossen, das auch den Kinderspielplatz - im Nahbereich liegend - erreichen läßt.

## WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist durch die bereits erstellten Anlagen weitgehend gesichert.

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist gesichert.

## ABWASSERBESEITIGUNG

Das Baugebiet ist an das städtische Kanalnetz angeschlossen. Die Abwässer werden der im Betrieb befindlichen Kläranlage zugeleitet. Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist somit für das Gebiet gewährleistet.

## STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt.

## BODENORDNUNG

Die erforderliche Bodenordnung des Baugebietes ist weitgehend abgeschlossen. Soweit noch Grundstücksteilungen erfolgen sollen, sind diese im Meßbriefverfahren durchzuführen.

## 6. Erschließungskosten

### ALLGEMEINE ANGABEN

Die Erschließung des Baugebietes ist weitgehend vorhanden und bedarf nur noch geringfügiger Ergänzungen im Bereich des Straßenbaues. Die nachfolgend aufgeführten Kosten geben somit auch nur die Aufwendungen für die restlich-notwendigen Baumaßnahmen wieder.

## STRASSENAUSBAU

Endausbaukosten	20.000,-- DM
Restl. Straßenbeleuchtung	2.000,-- DM
Bepflanzung	5.000,-- DM
Ergänzungsanschlüsse an Kanal	3.000,-- DM
GESAMTSUMME	30.000,-- DM
	=====

## KOSTEN FÜR DIE STADT BUCHEN

Aus den restlichen Erschließungskosten des Baugebietes kommen auf die Stadt Buchen voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 30% des Erschließungsaufwandes zu.

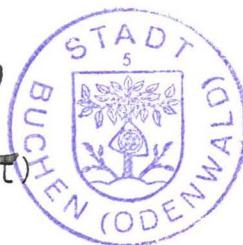
Diese Kosten setzen sich zusammen aus dem 10%-igen Anteil an den erschließungsbeitragsfähigen Aufwendungen und der durch Erschließungsbeitragsatzung nicht gedeckten Kosten. Des Weiteren kommen auf die Stadt Kosten für die Bepflanzung des Verkehrsraumes zu, die voll zu Lasten der Stadt gehen.

Aufgestellt:  
BUCHEN, den..... 02.04.1990  
1989

STADT BUCHEN

BAULEITPLANER

(Dienstsiegel-Unterschrift)  
Frank, Bürgermeister



kuksam  
Firmenstempel-Unterschrift)