



Anlage 1

BEBAUUNGSPLAN

"J4 a INDUSTRIEGEBIET"

STADT BUCHEN

BEGRÜNDUNG:

1.0 Allgemeines

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan "J4 a-Industriegebiet" wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "J4-Pfaffenpfad", genehmigt am 30. Mai 1986 entwickelt.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme ein Teil des Grundstückes Flst.Nr. 11395, abweichend vom Flächennutzungsplan einbezogen, damit die bestehenden und geplanten Erschließungsanlagen doppelseitig angebaut und damit wirtschaftlicher genutzt werden kann.

Mit der vorliegenden Planung wird das bereits vorhandene Industriegebiet "J4" in nordöstlicher Richtung um ca. 1,3 ha erweitert. Aus planungstechnischen Gründen wird aus dem bisherigen Bebauungsplan "J4" eine Fläche von 5,5 ha ausgegliedert, und mit der neu zu überplanenden Fläche zu einem neuen Bebauungsplan "J4 a" vereinigt.

Mit der neu ausgewiesenen Gewerbefläche soll die Möglichkeit geschaffen werden, zusätzliche Industrie- und Gewerbegebiete ansiedeln und die Entwicklung der Stadt Buchen weiter fördern zu können. Die Nachfrage in der Stadt Buchen nach solchen Flächen ist nach wie vor ungebrochen.

1.2 Flächennutzungsplan

Die neu zu überplanende Fläche von rd. 1,3 ha ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht einbezogen. Sie wurde jedoch schon vor Jahren in Entwürfen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dargestellt und im Rahmen der Anhörung Träger öffentlicher Belange den Behörden bekanntgegeben. Bedenken hatten die Behörden hiergegen nicht erhoben. An der Fortschreibung des gesamten Flächennutzungsplanes wird derzeit gearbeitet. Der neue Entwurf soll in den nächsten Monaten soweit fertiggestellt sein, daß er beraten werden kann.

1.3 Aufhebung

Wie bereits ausgeführt, fällt eine Fläche von ca. 5,5 ha, die gesamte Geltungsbereichsfläche beträgt rd. 6,8 ha, in den bisher noch rechtsgültigen Bebauungsplan "J4". Da diese Fläche in den neuen Plan "J4 a" aufgenommen worden ist, müssen die bisherigen Festsetzungen gemäß dem Aufhebungsplan aufgehoben werden.

Im neuen Bebauungsplan "J4 a" werden die bisher geltenden Festsetzungen inhaltlich nahezu vollständig übernommen.

Der Bebauungsplan "J4 a-Industriebegiet" stellt eine Überarbeitung des Bebauungsplanes "J4" dar, der vor Inkrafttreten des Bundesimmissionsschutzgesetzes erstellt worden ist. Im Rahmen der Überarbeitung, im Jahre 1985 wurde das damals gültige BBauG verwendet. Nach diesem war nur die Festsetzung externer Lärmgrenzwerte zur Reduzierung der Lärmbeeinträchtigungen möglich. Aufgrund der Neufassungen des BauGB, der BauNVO und der DIN 18005 ist es erstmals möglich, einen flächenbezogenen A-Schalleistungspegel festzusetzen, als Gliederungselement der Betriebseigenschaft nach §1 Abs.4 S.2 BauNVO ungeachtet der im Umfeld verursachten Lärmwerte und so kann sichergestellt werden, daß zum einen die Betriebe auf Dauer entwicklungsfähig bleiben, wenn sie innerhalb des Betriebsareals keine höheren Lärmbeeinträchtigungen verursachen. Es kann zum anderen gesichert werden, daß auf Wohn-, Misch-, und Gewerbegebiete nicht mehr Lärm einwirkt, als diesen Gebieten nach DIN 18005 und TA-Lärm vom Gesetzgeber zugemutet wird.

Daher wurde bislang nicht nach den Festsetzungen des

Bebauungsplanes "J4-Pfaffenpfad" vollzogene Teilbereich aufgehoben und zur Neufestsetzung vorgesehen. Die Aufhebung war ferner erforderlich, um eine höhere bauliche Nutzung der Grundstücke nach dem Gesichtspunkt eines sparsameren Umgangs mit dem Grund und Boden (§1 BauGB und Bodenschutzgesetz) gerecht zu werden.

2.0 Erläuterung der wesentlichsten Festsetzungen

2.1 Zur Nutzungsart

Das gesamte Bebauungsplangebiet "J4 a-Industriegebiet" wurde gegenüber dem Industriegebiet "J4-Pfaffenpfad" nach dem Maß, der im Gebiet zulässigen Lärmimmissionen gegliedert.

Es wurde ein flächenbezogener A-Schalleistungspegel von 60db/A am Tage und 56 db/A in der Nacht festgesetzt. Dies erfolgte mit Rücksicht auf die bereits bisher zulässigen Lärmwerte an der Lärmessgrenze (an der B 27 gemessen). Aus dem BBPl. mußten die bestehenden Betriebe, von denen aufgrund der rechtskräftigen Festsetzungen angenommen wurde, daß sie die zulässigen Werte bereits ausschöpfen, ausgenommen bleiben. (siehe Teilaufhebung).

Der flächenbezogene A-Schalleistungspegel wurde gewählt, da nur damit gewährleistet ist, daß sich die Betriebe ungeachtet der Lärmwerte in der Umgebung auch lärmäßig in dem zugelassenen Rahmen entwickeln können.

2.2 Zum Maß der baulichen Nutzung

Bauhöhen wurden festgesetzt um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu gefährden.

Es wurden unterschiedliche Traufen- und Firsthöhenbeschränkungen festgesetzt als Anreiz für die Unternehmen steilere Dächer zu bilden, um dadurch eine bessere Ausnutzung der Hallen zu erreichen, und gleichzeitig eine Anpassung an die Dachlandschaft des Ortsbildes zu gewährleisten.

Bei der Festsetzung wurde von einem geneigten Dach von 10-25° ausgegangen. Es wurde eine Ausnahme von dieser Höhenbeschränkung festgesetzt für Kamine, Kranbahnen oder andere technische Einrichtungen, die auf größere Höhen angewiesen sind.

Daneben mußte aus beitragsrechtlichen Gründen die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden. Sie wurde an den möglichen Produktionshallen bemessen, gilt aber auch für die notwendigen Büro- und Verwaltungsgebäude.

Da letztere aber meist in konventioneller Bauweise errichtet werden müssen und hier mehr für die Gestaltung getan werden kann, wurden für sie ausnahmsweise höhere Dachneigungen und mithin ein weiteres Vollgeschoß - unter Dach - für ausnahmsweise zulässig erklärt.

2.3 Bauweise/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche/Stellung der baulichen Anlagen

Im Baugebiet wurde eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, die darin besteht, daß wie in der offenen Bauweise Grenzabstände einzuhalten sind, aber Baulängen bis maximal 200 m für zulässig erklärt werden.

Von der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise wurde abgesehen, um damit eine innere Durchgrünung zu erreichen und die Oberflächenversiegelungen zu minimieren. Nur auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, in einer Entfernung von 3,0 m von den Verkehrsflächen, wurden im Vorgartengelände offene Stellplätze für zulässig erklärt. Soweit der Bedarf darin nicht untergebracht werden kann ist er innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen. Innerhalb der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Pflanzungen, keine weiteren baulichen Anlagen zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen konkretisiert wurden, sind so reichlich bemessen, daß darin alle baulichen Anlagen untergebracht werden können. Daher wurde festgesetzt, daß Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, d.h. § 23 Abs.5 BauNVO nicht von der Baurechtsbehörde angewendet

werden kann.

Damit eine optimale bauliche Verdichtung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf Dauer, ungeachtet des Firstverlaufs oder der Gebäudelängsachse, erreicht werden kann, wurden die Baugrenzen senkrecht oder parallel zueinander angeordnet und festgesetzt, daß die Gebäudestellungen diese Stellung ebenfalls anzunehmen haben.

2.4 Pflanzbindungen

Der landschaftlichen Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft wurde wie auch den Vorgängerplanungen ein hoher Stellenwert beigemessen, da Industriebauten, im Gegensatz z.B. von Wohnbauten meist nicht optimal gestaltet werden können. Daher wurde im Prinzip zwei verschiedene Ein- und Durchgrünungsnotwendigkeiten für erforderlich angesehen.

1. Eine städtebauliche Eingrünung zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft und das Straßenbegleitgrün
2. Eine individuelle Eingrünung der Einzelbetriebe im Rahmen der Baugenehmigung.

Die städtebaulich notwendigen ergänzenden Grünelemente, wurden im BBPl. standortgenau festgesetzt. Sie werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten gepflanzt. Für die Erreichung der individuellen Eingrünung der Einzelmaßnahmen, die auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen sind, wurde festgesetzt, daß je angefangene 300 qm ein großkroniger Baum zu pflanzen ist.

Da eine GRZ von 0,7 festgesetzt ist und damit 30% der Flächen ohne Bebauung verbleiben müssen, bedeutet dies, daß je angefangene 1000 qm Betriebsgrundstück ein großkroniger Baum zu pflanzen ist.

Als Pflanzmaterial wurden nur bodenständige Laubbäume zugelassen. Infrage kommen Buchen, Eichen, Eschen, Linden etc. oder hochwüchsige Obstbäume (letztere sollten aber nur innerhalb der Betriebsgrundstücke wegen des gegebenen Obstabfalls und der damit verbundenen Verkehrsgefährdung verwendet werden).

3.0 Erschließungsmaßnahmen

Das Gesamtgebiet wird im Verbund mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz L 522 und B27 erstellt. Es werden zur Erschließung 6,0 m hohe Fahrbahnen, mit doppelseitigem Gehwegen, je nach Erforderlichkeit abhängig von der zu erwartenden Fahrfrequenz, festgesetzt.

Gegenüber der B27 wurden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Als Pfliegeweg der straßenbegleitenden Bewuchsflächen an der B 27 wurde ein bestehender ehemaliger Feldweg aufrechterhalten.

An die Erschließungsstraßen wurden gebietsintern die Feldwege und auch die bestehenden Holzabfuhrwege angeschlossen.

Die Gemeinde wird im Bereich dieser Straßen auch öffentliche Parkflächen anordnen. Stellplätze sind weitgehend wasserdurchlässig herzustellen.

Die Wasserversorgung des Gebietes wird vor Erschließungsbeginn mit dem Wasserwirtschaftsamt im Rahmen der Entwurfsplanung abgeklärt.

Es ist vorgesehen, daß die Abwasserbeseitigung im Trennsystem erfolgt. Auch hierfür ist ein erweiternder Kanalentwurf erforderlich, der ebenfalls vor Baubeginn mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt wird.

Der seitherige öffentliche Graben Lgb.Nr. 11397 zur Ableitung von Oberflächenwasser fällt in die künftige Baufläche und muß aufgegeben werden. Er wird ersetzt durch einen neuen Graben, der zwischen der östlichen Hupterschließungsstraße und dem neuen Waldtrauf entstehen soll.

Die Stromversorgung des Gebietes soll im Kabelnetz erfolgen. Dabei wird davon ausgegangen, daß vorwiegend nur innerbetriebliche Versorgungsanschlüsse über Eigenverbraucheranschlüsse erfolgen.

Soweit dennoch Stromversorgungsstationen erforderlich sein sollten, so können diese innerhalb der öffentlichen Grünflächen untergebracht werden.

Es ist, soweit dies noch erforderlich ist, eine gesetzliche Baulandumlegung vorgesehen.

Durch eine notwendige Teilausstockung, die von der Körperschaftsforstdirektion genehmigt wurde, entstehen neue Waldränder. Diese neuen Waldränder werden mit

standortgemäßen Bäumen und Waldsträuchern bepflanzt.
Neue Böschungen werden sofort begrünt.

4.0

Altlasten

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz hat auf mögliche Altlasten hingewiesen.

Überprüfungen und Untersuchungen haben ergeben, daß solche nicht vorhanden sind. Sollten Altlasten im Rahmen der Erschließung und Bebauung festgestellt werden, ist entsprechend der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu verfahren.

5.0 Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

a) Straßenbau	DM...1.800.000.....
b) Kanalisation	DM...1.200.000.....
c) Wasserversorgung	DM.... 600.000.....
d) Straßenbeleuchtung	DM.....150.000.....
e) Vermessung/Planung	DM.....80.000.....
f) Sonstige Kosten	DM.....30.000.....
<u>Gesamtkosten</u>	<u>DM...3.860.000.....</u>

Hiervon entfallen auf die Stadt (lt. Erschließungskosten- und anderer Gemeindesatzungen) ca...10....%
=...180.000...DM.

Diese von der Stadt aufzubringenden Kosten werden zu gegebener Zeit in den Haushalt eingestellt.

BUCHEN, den..06..12..1993.....~~1994~~

Stadt Buchen



Wolfram
Architekturbüro
Dipl.Ing.H.Wolfram, Buchen

Frank
F r a n k
Bürgermeister