

**Stadt Buchen (Odenwald)  
Neckar-Odenwald-Kreis**



**Bebauungsplan  
"Vd-Abt-Kinbacher-Str."  
Stadt Buchen (Odw.)**

Anlage 1

**BEGRÜNDUNG**

**1.0 Ziele, Zwecke und Lage des Baugebietes**

**1.1 Allgemeines**

Bereits im Jahr 1963 wurde für den Bereich "An den langen Hecken / Im Himmelreich" ein Bebauungsplan aufgestellt. Danach war vorgesehen, das Gebiet in offener Bauweise vor allem mit Wohngebäuden zu bebauen, wobei eine recht lockere Überbauung der Grundstücke (max. 30 % der Grundstücksfläche) zugrunde gelegt wurde.

Immer deutlicher hat sich jedoch herausgestellt, daß die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan mehr als unzulänglich waren. Besonders deutlich wird dies z.B. an der Festlegung einer Dachneigung von 22°, der Regelung über die Anzahl der Geschosse sowie der Baugrenzen. Entsprechende Überprüfungen haben ergeben, daß diese Festsetzungen von der bestehenden Bebauung häufig nicht eingehalten werden und insoweit kaum Grundlage einer zukünftigen Bebauung sein können. Insbesondere der allgemein immer häufiger auftretende Wunsch nach dem Ausbau eines Dachgeschosses zu Wohnzwecken kann bei diesem Bebauungsplan nur schwerlich realisiert werden. Dementsprechend kritisch aber auch rechtsunsicher ist insoweit auch die Beurteilung zukünftiger Baumaßnahmen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Der Gemeinderat der Stadt Buchen hat unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte in seiner Sitzung am 08.09.1997 einen entsprechenden Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes "Vd-Abt-Kinbacher-Straße" gefaßt. Maßstab für die in diesem Zusammenhang geplanten Festsetzungen sollte vor allem der vorhandene Bestand sein, der sich insbesondere durch eine aufgelockerte Bebauung mit nicht überbaubaren Freiräumen auszeichnete.

## **1.2 Lage und Topographie**

Die planungsrechtliche Konzeption des Bebauungsplanes sieht vor, einen Teilbereich des Bebauungsplanes "Va-Himmelreich" -abgegrenzt durch die "Abt-Winter-/Abt-Keller-" sowie "Abt-Kinbacher-Straße" -vollständig aufzuheben und neu zu überplanen. Der Umfang der Aufhebung ist aus dem Aufhebungsplan zu entnehmen. Das Baugebiet selbst hat ein leichtes Gefälle in südwestliche Richtung aufzuweisen und umfaßt eine Fläche von ca. 1,1 ha. Der aus dem Jahre 1981 stammende rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Buchen weist den betroffenen Bereich als Wohnbaufläche aus.

## **2.0 Begründung der Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt (§ 4 BauNVO). Die nach § 4 Abs. 2 Nr.3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke werden für nicht zulässig erklärt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr.1-5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit wird die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets nach wie vor gewahrt, andererseits aber der in § 4 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Grundsatz, wonach allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen, klar und deutlich hervorgehoben. Insoweit ist auch eine nahtlose Einbindung dieser Fläche in den angrenzenden Umgebungsbereich gewährleistet.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt. Eine nähere Überprüfung des Plangebietes ergibt jedoch, daß die vorhandene städtebauliche Struktur und vor allem die topographischen Gegebenheiten eine solche lediglich "pauschale" Festlegung der Höhenmaße eigentlich nicht zulassen. Deshalb werden, um eine weitgehend ausgewogene höhenmäßige Bebauung zu erreichen, außerdem die First- und Traufhöhen der baulichen Anlagen konkretisiert.

Die jeweils zulässigen maximalen Trauf- und Firsthöhen wurden für verschiedene Teilbereiche getrennt anhand der vorhandenen Bebauung ermittelt, d.h. sie wurden unter Berücksichtigung des Bestandes sowie der geplanten Festsetzungen, insbesondere der 2 Vollgeschosse und einer Dachneigung von 35° für jedes Teilgebiet getrennt festgelegt.

Die jeweiligen Bezugspunkte liegen nicht auf den Grundstücken selbst, sondern sind auf einen eindeutigen Bezugspunkt bezogen. Die maximale Trauf- und Firsthöhe ist danach zu ermitteln, ausgehend von der Oberkante der Straßenhinterkante am jeweiligen Baugrundstück, jeweils gemessen in der Mitte des geplanten bzw. vorhandenen Gebäudes.

Besonderer Wert wurde insbesondere auch auf die Festlegung der Trauf- und Firsthöhen auf den Grundstücken Flst.Nr. 7566/7 und 7566/8, Gemarkung Buchen gelegt, nachdem diese Bereiche noch nicht bebaut sind. Hier wurde aus städtebaulichen Gründen eine eigenständige Regelung getroffen, die insbesondere auch nachbarschützenden Charakter in sich trägt und vor allem die weiträumige Bebauung aufnimmt.

Bei der Festlegung der Grundflächenzahl wurde ebenfalls auf die bereits vorhandene Struktur des Gebietes Rücksicht genommen, die sich vor allem durch eine aufgelockerte Bebauung auszeichnet. Insoweit wird die Grundflächenzahl auf 0,4, die Geschoßflächenzahl auf max. 0,5 bzw. 0,8 festgelegt. Damit wird zum einen dem vorhandenen Bestand Rechnung getragen, zum anderen aber auch eine zukünftige Bebauung berücksichtigt, die sich vor allem auch durch Einpassen in die Gebietsstruktur auszeichnen soll. Speziell das Grundstück Flst.Nr. 7566/11 Gemarkung Buchen wird dem Teilgebiet mit einer geringeren Geschoßflächenzahl zugeordnet. Es entspricht in seiner Struktur und Kubatur mehr den im Plangebiet bereits vorhandenen Wohngebäuden und könnte auch aufgrund der Größe des derzeitigen Grundstücks nur mit einer städtebaulich unerwünschten Bebauung eine höhere Geschoßflächenzahl realisieren.

### **2.3 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden**

Die Regelung des § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB ermächtigt die Gemeinden, im Bebauungsplan die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu beschränken. Die städtebauliche Notwendigkeit einer derartigen Festsetzung kann sich insbesondere in solchen Gebieten ergeben, in denen zwar durch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert werden sollen, jedoch umfangreiche Beschränkungen des Nutzungsmaßes unverhältnismäßig wären. Im vorliegenden Fall weist das Plangebiet große Grundstücke mit einer villenartigen Bebauung auf, dessen Struktur einer aufgelockerten, nicht verdichteten



Bebauung mit einer geschützten, von Bebauung freizuhaltenden Grün- und Erholungszone, erhalten bleiben soll. Hinzu kommt, daß angesichts der sehr großzügig geschnittenen Grundstücke und der topographischen Gegebenheiten mit einer teilweise steilen Hanglage eine größere Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude insbesondere im Hinblick auf die dafür erforderlichen Stellplätzen und Garagen und dem damit verbundenen Zu- und Abfahrtsverkehr sowie der jeweiligen Zufahrtssituation erhebliche Störungen des Nachbarschaftsverhältnisses und Nachbarschaftskonflikte zu gegenwärtigen wären -die bisherige Struktur eines ruhigen Wohngebietes würde massiv verändert werden.

Insoweit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verschiedene Bereiche festgelegt, in denen die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 3 bzw. 5 und 7 als maximale Grenze festgesetzt wird.

Ergänzend wurden für den im Bebauungsplan ausgewiesenen, mit A), B), C), D) gekennzeichneten Bereich noch zusätzliche Regelungen mit aufgenommen, um ein Ausufern der Anzahl der Wohnungen zu unterbinden. In Verbindung mit den Festsetzungen, wonach nur Einzelhäuser zulässig sind, dem Festschreiben von sehr eng gezogenen Baugrenzen sowie der Ausweisung einer beschränkten Anzahl Garagen und Abstellplätzen kann diese festgesetzte Anzahl der Wohnungen eigentlich nur theoretisch zu höheren Wohnungszahlen führen. Es ist insbesondere kaum vorstellbar, daß unter diesen Voraussetzungen in den betroffenen Baufeldern mehrere Einzelhäuser konzipiert werden und dadurch eine erhöhte Anzahl von Wohnungen geschaffen wird. Insoweit gilt es deutlich festzuhalten, daß aufgrund der Struktur des Gebietes erhöhte Wohnungszahlen hier nicht gewünscht sind.

## **2.4**

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

Die überwiegend vorhandene Bebauung des Umgebungsreiches mit Einzelhäusern sowie die Substanz an Einzelhäusern im Bebauungsplangebiet selbst läßt aus städtebaulicher Sicht eigentlich nur den Schluß zu, im Baugebiet nur Einzelhäuser zuzulassen. Damit wird die vorhandene städtebauliche Struktur im Umgebungsbereich als auch Bebauungsplangebiet aufgenommen und städtebaulich sinnvoll weitergeführt.

Die Stellung der baulichen Anlage wurde so gewählt, daß für den Bauherrn die Möglichkeit 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 Gestaltungsfreiraum für den Bauherrn selbst.

Die Baugrenzen nehmen zunächst den vorhandenen Bestand auf, lassen jedoch auch Erweiterungen zu. Aber auch sie sind darauf ausgerichtet, die lockere, großzügige Bebauung auf großflächigen Baugrundstücken zu erhalten und einer städtebaulich unerwünschten Verdichtung entgegenzuwirken. Insoweit geht es auch hier um die Wahrung des städtebaulich vorhandenen Status.

In diese straffe städtebauliche Ordnung werden auch Garagen sowie überdachte bzw. nicht überdachte Stellplätze mit einbezogen, die nur innerhalb der festgesetzten Garagenflächen oder der Baugrenzen zulässig sind. Insbesondere die topographischen Gegebenheiten lassen es sinnvoll erscheinen, vor allem in vorderen Grundstücksbereichen entsprechende Baufenster auszuweisen und dadurch längere Zu- bzw. Abfahrtswege im ansteigenden bzw. abfallenden Gelände zu vermeiden. Im Hinblick auf den Schutz der Ruhe und Erholung der Bewohner des Gebietes soll dies weitgehend vermieden werden.

Der Ruhe und der Erholung der Bewohner des Gebietes dient auch die Regelung, wonach die übrigen Grundstücksflächen, insbesondere im seitlichen und rückwärtigen Bereich der jeweiligen Grundstücke von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.

Vor die Außenwand vortretende Balkone bis 5,5 m Breite und 2 m Tiefe dürfen die Baugrenzen allgemein überschreiten, wenn sie nicht mehr als 2 m vortreten und von der Nachbargrenze mindestens 2,5 m entfernt bleiben. Dadurch entsteht für den Bauherrn die Möglichkeit, die teilweise sehr eng gehaltenen Baugrenzen mit Balkonen zu überschreiten, ohne daß dadurch die "Masse" des Baukörpers gravierend erhöht wird. Diese Regelung wird der ebenfalls möglichen Alternative, die Baugrenzen zu erweitern, der Vorzug gegeben, da der Balkon als ein eher städtebaulich untergeordnetes Element angesehen wird, gleichzeitig jedoch gestalterisch für das Gebäude große Bedeutung besitzen kann und vom Umfang her nur gering in Erscheinung tritt.

### **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 '96 nicht mehr hinsichtlich der rechtlichen Wirkungen. Die örtlichen Bauvorschriften werden nicht mehr "als Festsetzungen" in den Baubau-



ungsplan mit aufgenommen. Damit ist bei Ausnahmen oder Befreiungen nicht mehr die Vorschrift des § 31 BauGB in Verbindung mit § 36 BauGB anzuwenden, sondern die bauordnungsrechtliche Regelung des § 56 Landesbauordnung.

Der Wunsch nach einem Ausbau des Dachgeschosses wird in Zeiten steigender Baulandpreise immer größer. Gerade die Festlegung der Dachneigung ist hier ein sehr geeignetes Mittel, derartige Dachgeschoßausbauten zu fördern. Insoweit wird die Dachneigung der Wohngebäude auf max. 35° festgelegt. Abweichende Dachneigungen dürfen lediglich Garagen und überdachte Stellplätze aufweisen. Durch diese Festsetzung soll insbesondere eine besondere gestalterische Note hinsichtlich der Dachlandschaften in die Planung mit einfließen, die sich insoweit an den vorhandenen Bestand im Umgebungsbereich anpaßt. Vor allem wird dadurch auch verhindert, daß sämtliche möglichen Dachneigungen in Erscheinung treten und dadurch ein gewisses städtebaulich einheitliches Bild negativ beeinflussen. Diese Aussagen gelten sinngemäß auch für die Festsetzung von kleinteiligem Material als Dachdekung sowie der Regelung hinsichtlich von Gauben. Außenantennen jeglicher Art, insbesondere Parabolantennen sind unzulässig. Zur Durchführung baugestalterischer Absichten mit positiv- verunstaltungsverhindernder Zielsetzung erscheint es notwendig, solche "Antennenwälder" zu verhindern. Aufgrund einer Verkabelung mit Breitbandkabel wird der Forderung nach größtmöglicher Informationsfreiheit in ausreichendem Umfang Rechnung getragen.

Anforderungen an Einfriedigungen können zur Durchführung baugestalterischer Absichten gestellt werden. Damit ein städtebaulich unerwünschtes "Einmauern" und "Abschotten" nicht entsteht, sind Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur in bestimmter Ausführung bzw. Höhe zulässig. Insbesondere darf eine Maximalhöhe von 1 m entlang der Straße bzw. des Gehwegs nicht überschritten werden.

#### **4. Naturschutz / umweltschützende Belange**

Der zukünftige Bebauungsplan "Vd-Abt-Kinbacher-Straße" erstreckt sich auf einen Bereich, dem bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan zugrunde liegt.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände und der Tatsache, daß gegenüber der bereits rechtskräftigen Ausgangsplanung keine bzw. allenfalls eine äußerst geringe Mehrbelastung in naturschutzrechtlicher Hinsicht auftritt, werden naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nur in geringem Umfang vorgesehen. Konkret handelt es sich dabei um das Anpflanzen von einheimischen standortgerechten Laubbäumen bzw. Sträuchern in verschiedenen Bereichen des Bebauungsplangebietes.

Unabhängig hiervon sind die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen auch vor dem Hintergrund des § 1 Abs.5 Nr. 7 BauGB gerechtfertigt und tragen ergänzend zu einer höheren Wohnqualität bei.

## 5. Erschließung

Aufgrund der Lage des Baugebietes und des bereits vorhandenen Straßensystems ist die verkehrsmäßige Erschließung gewährleistet. Dies gilt sinngemäß auch für die Ver- und Entsorgung sowie für die Stromversorgung. Eine innere Erschließung einzelner Bauflächen durch eine öffentliche Verkehrsfläche ist nicht vorgesehen.

Buchen, den 06.07.1998

  
Star Müller



  
Winkler, Beigeordneter