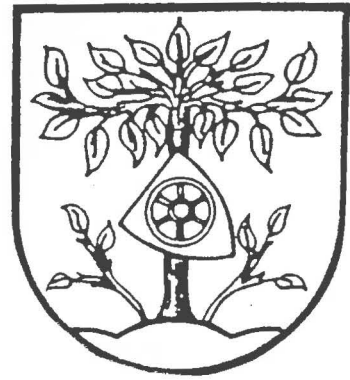


**Stadt Buchen (Odenwald)
Neckar-Odenwald-Kreis**



**Bebauungsplan
"IIa-Langer Graben"
Stadt Buchen**

Anlage 1

BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "IIa-Langer Graben", Stadt Buchen nach § 13 BauGB (vereinfachte Änderung)

1. Allgemeines

Im Februar 1994 wurde der Bebauungsplan "IIa-Langer Graben", Buchen rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan erfuhr eine Entwicklung aus dem genehmigten und rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Buchen, dem Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und vor dem Hintergrund des seit 1985 rechtskräftigen, ursprünglichen Bebauungsplanes "IIa-Langer Graben". Festsetzungen und Erschließungen wurden dabei anhand der vorgegebenen Zielvorstellungen der Stadt Buchen erarbeitet und festgelegt.

Im Oktober 1997 wurde die erste Änderung dieses Bebauungsplanes rechtskräftig, die sich insbesondere mit der Schaffung neuer Baugebietsflächen auseinandersetzte.

Die zweite, im Februar 1999 rechtskräftig gewordene Änderung beruhte auf der Erkenntnis, daß im Bereich der Stadt Buchen derzeit nur ein sehr reduzierter Bedarf an Hausgruppen bzw. Reihenhäuser besteht. Die Änderung des Bebauungsplanes hatte deshalb zum Ziel, dieser neuen städtebaulichen Situation Rechnung zu tragen und planungsrechtlich eher dem Einzelhaus als der geschlossenen Bebauung den Vorzug zu geben.

Auch die dritte, jetzt vorgesehene Änderung hat diese Zielsetzung, die Einzelhausbebauung einer geschlossenen Bebauung vorzuziehen. Ergänzend wird eine Anpassung der Baugrenzen sowie Garagenbegrenzungslinien an diese Situation vorgenommen.

Der Gemeinderat der Stadt Buchen hat sich dieses Anliegen zu eigen gemacht und in seiner Sitzung am 03.05.1999 einen entsprechenden Grundsatzbeschuß zur Änderung des Bebauungsplanes "IIa-Langer Graben" gefaßt. Betroffen ist der Bereich "Hölderlinstraße/Schillerstraße" mit dem Grundstück Flst. Nr. 12151, Gemarkung Buchen. Nachdem es sich um eine Bebauungsplanänderung handelt, die die Grundzüge des gesamten Planwerkes nicht berührt, ist eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB durchaus ausreichend.

2. Festsetzungen

Wie bereits näher ausgeführt, besteht im Bereich der Stadt Buchen seitens der Bauherren kaum Interesse am Erwerb von Reihenhausesgrundstücken. Bevorzugt werden stattdessen kleinere Einzelgrundstücke, die zur Bebauung mit einem Einzelhaus geeignet sind. Aus diesem Grund wird der von der "Schillerstraße/Hölderlinstraße" eingegrenzte Bereich (Grundstück Flst. Nr. 12151, Gemarkung Buchen neu konzipiert. Die zwingend vorgeschriebene geschlossene Bauweise wird aufgehoben und durch die Festsetzung einer Einzelhausbebauung ersetzt.

Damit einher geht z.T. eine Neukonzeption der Baugrenzen bzw. Garagenbegrenzungslinien. Hier soll gewährleistet werden, daß die zukünftigen Einzelhausgrundstücke eine optimale Standardmöglichkeit erhalten.

Weitergehende Eingriffe in die planungsrechtlichen Festsetzungen sind nicht vorgesehen; es bleibt also insoweit bei der Beibehaltung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "IIa-Langer Graben".

3. Naturschutz

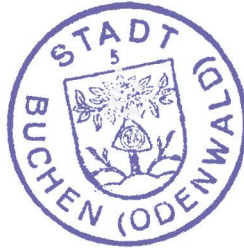
Die Änderung der Bauweise sowie Neukonzeption der Baugrenzen bzw. Garagenbegrenzungslinien führt zu keinerlei Eingriffen in Natur und Landschaft, so daß im Hinblick auf die Gesamtstruktur des Gebietes und die vorhandenen Festsetzungen ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich wird.

4. Erschließung

Die betroffenen Flächen sind aufgrund der vorhandenen Infrastruktur (z.B. Erschließungsstraße, Kanal, Wasser) problemlos zu erschließen und bereiten insoweit keine unlösbaren Schwierigkeiten.

Buchen, den 08.05.2000


Müller, StAR




Hauck, Beigeordneter