

# BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN:  
GEMEINDE:  
ORTSTEIL:

Rosenäcker II  
Stadt BUCHEN  
Hainstadt

## 1.0 ENTWICKLUNG:

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die in Anspruch genommene Fläche ist im rechtskräftigen FNP überwiegend als Grünfläche mit Freizeiteinrichtungen (Parkanlage, Spielplatz) ausgewiesen.

Dadurch war die Schaffung einer deutlichen Grünzäsur - nach der damaligen Raumnutzungskarte - zwischen den ehemals selbständigen Gemeinden Buchen und Hainstadt gegeben.

In der neuen Regionalplanung ist ein Regionaler Freiraum zwischen den beiden Stadtteilen festgesetzt. Die nunmehr geplante Grünzone stellt ein verbindendes natürliches Siedlungselement zu den Grünräumen am Hainsterbach und zwischen den Stadtteilen dar, das von der Allgemeinheit auf Dauer zur Naherholung genutzt werden kann.

Diese Art der Bodennutzung wird auch im neuen Flächennutzungsplan, zu dem der Bbpl. im Parallelverfahren erstellt wird, aufgenommen.

## 1.1 AUFHEBUNG

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Rosenäcker I“ - genehmigt am 03.07.1990 - sah im Nordosten Grün- und Versorgungsflächen vor, die jedoch durch Änderung des städtischen Entsorgungs- bzw. Kanalkonzeptes nicht mehr benötigt werden. Aufgrund der großen Nachfrage nach Bau-bzw. Mischgebietsflächen und der Verpflichtung zum sparsamen Landverbrauch, wird dieser Teilbereich neu geordnet, nachdem andere Flächen nicht zur Verfügung stehen.. Der Teilbereich muß deshalb aufgehoben werden.

## 2.0 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die bauliche und gewerbliche Entwicklung im Bereich der Stadt bzw. speziell im Stadtteil Hainstadt hatten ergeben, daß insbesondere die sehr stark expandierende Firma Rupp-Keramik ergänzende Grundstücke benötigt.

Auf der Suche nach adäquaten Ersatzflächen für sonstige gewerbliche Betriebe wurde festgestellt, daß diese südöstlich der „Ziegeleistraße“ und nordwestlich des „Hainsterbaches“ im Bereich des Grundstückes Lgb.Nr. 4115 u.a. geschaffen werden könnten. Entsprechende Beschlüsse wurden schließlich auch durch den entsprechenden Ortschaftsrat Hainstadt und den Gemeinderat Buchen gefaßt. Gleichzeitig wurde im Rahmen dieser Überplanung aufgrund des im Stadtteil sehr stark vorhandenen Wohnraumbedarfs beschlossen, daß die Fläche Lgb. Nr. 5037 auch der Wohn- und Mischnutzung zugeführt werden sollte. Die Grundstücke 4108 u. 4109 werden als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt.

Da durch diesen starken Bedarf an wohn- und gewerblichen Flächen diese der Landwirtschaft zur Verfügung stehenden Flächen baulich in Anspruch genommen werden müssen, wurde festgelegt, daß gemäß Naturschutzgesetz entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eingeleitet werden. Dies bedeutet, daß die Grünfläche zwischen dem Stadtteil Hainstadt und der Kernstadt Buchen gemäß dem beigefügten Grünordnungsplan intensiv der Grünnutzung zugeführt werden soll.

Der neue Bebauungsplan „Rosenacker II“ muß aufgrund der o.a. beschriebenen Dringlichkeit im Parallelverfahren zum zur Zeit in Bearbeitung befindlichen neuen Flächennutzungsplan erstellt werden.

## 3.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die im Bebauungsplan „Rosenacker II“ zur Festsetzung vorgesehenen Bauflächen liegen hauptsächlich räumlich getrennt von dem angrenzenden Baugebiet „Rosenacker I“ durch die neue „Ziegeleistrasse“ bzw. durch den Fußweg Lgb. Nr. 5058.

Aufgrund des vorhandenen Bedarfs wurden hierbei ein Mischgebiet und ein eingeschränkt nutzbares Gewerbegebiet (GEE) sowie eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die Festsetzungen wurden dabei so abgefaßt, daß die angrenzende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt wird.

Es wurden deshalb im Mischgebiet von den nach § 6 Abs. 2 zulässigen Nutzungen die Nr. 5 - 8 ausgeschlossen und § 6 Abs. 3 nicht einbezogen. Es soll mit dieser Entscheidung insbesondere auch verhindert werden, daß unnötiges Verkehrsaufkommen entsteht.

Aus gleichem Grunde wurden von den nach § 8 BauNVO mögliche Nutzungen Abs. 2 Nr. 3 u. 4 ausgeschlossen und von Abs. 3 Nr. 1 u. 3 nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mit den eingeschränkten Nutzungen soll sichergestellt werden, daß das Wohnumfeld nicht gestört wird, die zugelassenen Betriebe jedoch im entsprechenden Rahmen arbeiten können. Die einschlägigen Bestimmungen der TA-Luft und die zulässigen Schalleistungspegel nach DIN 18005 der TA\_Lärm sind einzuhalten. Um dies sicherzustellen, wurden die zulässigen Lärmwerte eines Mischgebietes ohne Einhaltung eines Abstandes festgesetzt.

#### 4.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch Festsetzungen der Grund- und Geschoßflächenzahl und der Bauhöhen festgesetzt. Die gleichfalls festgesetzte Zahl der Vollgeschosse soll nur eine erschließungsbeitrags-rechtliche, d.h. bau- und planungsrechtliche deklatorische Wirkung erhalten.

#### 5.0 BAUWEISE / ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE / STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Im Baugebiet wurde für das Mischgebiet die offene Bauweise und für das Gewerbegebiet eine - von der in der offenen Bauweise maximal zulässigen Baulänge - abweichende Bauweise festgesetzt, die Baulängen bis 90 Meter allgemein zuläßt. Eine alternative geschlossene Bauweise wurde nicht festgesetzt, um durch Grenzabstände eine aufgelockerte Bebauung und eine bessere Durchgrünung des Gebietes zu erreichen.

Die überbaubaren Grundstücke wurden so groß bemessen, daß alle z. Z. erkennbaren Bedürfnisse angemessen untergebracht werden können. Sie wurden durch Festsetzung von Baugrenzen gebildet, die gleichzeitig die nicht überbaubaren Grundstücksflächen darstellen. Auf den nicht überbaubaren vorderen Baufreihalteflächen (Vorgartenflächen) sind keine weiteren Versiegelungsflächen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind offene Stellplätze, soweit zwischen diesen und den Verkehrsflächen eine Außeneingrünung von 3,0 m angeordnet und von einer Betriebszufahrt angedient werden.

Die hinteren überbaubaren Grundstücksflächen wurden deutlich von den Grünflächen abgerückt und dürfen weder befestigt werden. Sie dienen der Ergänzung des Grünraumes auf Privatgelände. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keine offenen Lagerplätze zulässig.

Es wurden keine bestimmten Firstrichtung festgelegt, sondern klarstellend festgesetzt, daß die Gebäude nur senkrecht oder parallel zu den vorderen Baugrenzen zulässig sind. Eine in sich und nach außen geschlossene Betriebsanlage ist erwünscht.

#### 6.0 FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF UND SPORTANLAGEN

Von der Nutzungsart wurde im Bereich der Ziegeleistrasse eine Gemeinbedarfsfläche „Sportanlagen“ zur Erbauung einer Sport- und Mehrzweckhalle festgesetzt als kulturelle und sportliche Einrichtung.

## 7.0 ERSCHLIESSUNG

### 7.1 VERKEHRSFLÄCHEN

Die Bauflächen werden von der bestehenden neuen „Ziegeleistrasse“ und sonstigen Straßen erschlossen. Innerhalb des Gebietes wurden nur Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die Grün- und Versorgungsflächen an das Verkehrswegenetz anbinden. Parallel zur Bahnlinie wird ein Fuß- und Radweg als Nord - Südverbindung angelegt. Die Ziegeleistrasse wird durch eine Brücke über die Eisenbahntrasse im Bbpl. „Amorbacher Weg“ weitergeführt unter Berücksichtigung einer späteren Ergänzung und Fortführung, so daß ein übergeordnetes Ringstrassenkonzept entsteht.

### 7.2 WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

Die Wasserversorgung kann durch entsprechende Verlängerung der vorhandenen Wasserleitungen im Baugebiet „Rosenacker I“ und der angrenzenden Ortsbebauung sichergestellt werden. Eine diesbezügliche Überplanung wird seitens der Stadtwerke vorgenommen. Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ist somit gewährleistet.

Ebenso kann festgestellt werden, daß die Abwasserbeseitigung durch Verlängerung der vorhandenen Kanalisation aus dem Baugebiet „Rosenacker“ bzw. aus dem Bereich der „Ziegeleistrasse“ sichergestellt werden kann. Im Bereich des Baugebietes befindet sich südöstlich der vorhandenen Asylbewerberheime ein größeres geschlossenes Regenrückhaltebecken.

### 7.3 OBERFLÄCHENWASSERABFLUSS BZW GRUNDWASSERERNEUERUNG

Die stetig fortschreitende Bebauung mit ihren Versiegelungen vorheriger Naturräume wirkt sich ungünstig auf den Wasserhaushalt und Wasserkreislauf aus. Höhere Oberflächenwasserabflüsse und Hochwasserspitzen sowie eine Abnahme der lebensnotwendigen Grundwassererneuerung sind die Folge, um diese negativen Auswirkungen auf die Natur weitgehend abzumildern, erscheint es dringend geboten, erforderliche Versiegelungen auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen. Auf § 3a WG sowie §§ 1 und 4 BodSchG. vom 24.06.1991 (GBI 1991, S. 434) wird in diesem Zusammenhang besonders verwiesen.

Der Planungsbereich kommt zwar nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes zu liegen. Im Hinblick auf ausreichend mächtige Deckschichten sind jedoch Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm) Rasengittersteine, Schotterrassen oder Feinschotter auszuführen. Garagenzufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 60 cm ausgepflastert oder angelegt werden. Entlang der Grünstreifen sollten keine Randseine verlegt werden, so daß im Randbereich eine breitflächige Regenwasserableitung bis zum Grünstreifen erfolgen kann. Oberflächenwasser von Außengebieten ist der öffentlichen Kanalisation möglichst fernzuhalten.

## 7.4 HINWEISE ZUM BODENSCHUTZGESETZ

1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
2. Ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.
3. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Dies gilt insbesondere auch für die vorgesehene Abgrabungen und Auffüllungen (Geländeeinschnitte):
4. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m, Schutz vor Vernässung etc.).
5. Der Planungsträger hat auf den Standort eines ordnungsgemäß zugelassenen und betriebenen Zwischenlagers für Erdaushub, möglichst im Plangebiet, hinzuweisen.
6. Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchlich und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis unverzüglich zu verständigen.

## 7.5 ALTLASTEN

Im gesamten Geltungsbereich dieses Baugebietes sind nach Kenntnis der Verwaltung und Fachbehörden Altlasten nicht vorhanden.

## 7.6 STROMVERSORGUNG UND BELEUCHTUNG

Die Stromversorgung ist durch Verlängerung des vorhandenen Stromversorgungsnetzes des angrenzenden Baugebietes gesichert.

Die Versorgung geschieht gegenwärtig durch das Badenwerk und ab Januar 1995 durch die Stadtwerke Buchen.

Das Baugebiet ist entlang der vorhandenen „Ziegeleistrasse“ bereits beleuchtet. Sofern erforderlich werden weitere Aufsatzleuchten errichtet.

## 7.7 GRÜNFLÄCHEN

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Dieser ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt und in Verbindung mit den diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.

Der Grünordnungsplan und die diesbezügliche Festsetzungen sollen gewährleisten, daß die durch die gewerbliche Bebauung und die Errichtung der Sport- und Mehrzweckhalle notgedrungen entfallenen Obstbäume durch geeignete Pflanzen ersetzt werden und insgesamt das Baugebiet eine grünordnerische Aufwertung erhält.



## 8.0 AUSGLEICHS-UND ERSATZMASSNAHMEN

Im beigefügten Grünordnungsplan sind schriftlich und zeichnerisch die Flächen dargestellt, die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem BNatSchG festgesetzt worden sind. Mit den Ausgleichsmaßnahmen und überhaupt mit den Festsetzungen im Grünordnungsplan und Bebauungsplan soll - wie bereits ausgeführt - eine Grünstreife zwischen dem Stadtteil Hainstadt und der Kernstadt Buchen deutlich herausgestellt und die grünordnerische Einbindung in die Landschaft sichergestellt werden.

## 9.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dem Bebauungsplan wurden örtliche Bauvorschriften angeschlossen und festgesetzt, daß nur geneigte Dächer mit Rücksicht auf die nahegelegenen Ortsbilder zulässig sind. Für die Gewerbebauten wurden aufgrund der möglichen Bebauungstiefen nur Dachneigungen von 5 - 25° zugelassen, für das Mischgebiet mind. Dachneigung von 25° und für die Gemeinbedarfsfläche eine Dachneigung von 0 - 35°. Ausgenommen hiervon sind Garagen und unbedeutende Nebengebäude, bei denen auch Flachdächer zugelassen werden.

Im Gewerbegebiet sind Büro- und Verwaltungsgebäude mit Wohnungen auch mit steileren Dächern bis 45 Grad zulässig, soweit die festgesetzten Bauhöhen hierdurch nicht überschritten werden. Zur Dacheindeckung dürfen nur rot- bis rotbraune Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.

Damit die Gewerbebauten wegen der Nähe zu den Wohngebieten aufgrund der zugelassenen Größe sich nicht negativ auf das Ortsbild auswirken wurden festgesetzt, daß Gebäudefassaden über 40 m Länge alle 25 m vertikal zu gliedern sind.

Da in Gewerbegebieten meist wertvolle Güter im Freien gelagert werden müssen, ist es notwendig zur Diebstahlsicherung Einfriedigungen zu errichten. Damit sich diese in Art und Form nicht negativ auf das Orts- und Straßenbild auswirken können, wurden nur offene Einfriedigungen in Form von Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen zugelassen.

Sie sind im Vorgartenbereich der Baugrundstücke nur auf der zugelassenen Gebäudeflucht oder innerhalb der 3,00 m breiten Eingrünungen zulässig. Gegenüber der Grünflächen ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten, damit dort eine Grünflächenpflege ungehindert erfolgen kann.

Alternativ zu den Maschendrahtzäunen sind parkartige Einfriedigungen allgemein zulässig und dürfen lediglich nicht in den Verkehrsraum und die Grünräume einragen. Bei der Wahl der Pflanzenstandorte ist dies zu beachten.

## 10.0 ORDNUNGSMASSNAHMEN

Gesetzliche Maßnahmen zur Durchführung der Bodenordnung sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht vorgesehen. Es ist beabsichtigt, dies durch eine freiwillige Baulandumlegung zu erreichen.

---

## 11.0 DATEN ZUM BAUGEBIET

Der Bbpl. umfaßt eine Gesamtbruttofläche von ca.	9,89 ha
Davon sind Baulandflächen (brutto)	0,80 ha
Gewerbegebiet	1,20 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,90 ha
Versorgungsflächen	1,00 ha
Grünflächen	5,99 ha

## 12.0 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

01.	Straßenbau	80.000,-- DM
02.	Kanalisation	120.000,-- DM
03.	Wasserversorgung	100.000,-- DM
04.	Straßenbeleuchtung	20.000,-- DM
05.	Bodenordnung	60.000,-- DM
06.	Vermessung/ Planung	80.000,-- DM
07.	Ausgleichsmaßnahmen	100.000,-- DM
08.	Sonstige Kosten	40.000,-- DM

<u>Gesamtkosten</u>	<u>600.000,-- DM</u>
---------------------	----------------------

## 12.2 KOSTEN FÜR DIE STADT BUCHEN

Aus der Erschließung des Baugebietes entstehen der Stadt Buchen Kosten in Höhe des Wegebauaufwandes und aus den nicht durch die Satzung gedeckten Kosten für Kanalisation und Wasserversorgung.

Der von der Gemeinde zu finanzierende Teil der Erschließungsmaßnahmen, samt der Kosten aus der Bodenordnung, Planung etc. wird insgesamt auf ca. 100.000,-- DM geschätzt.

Ausgefertigt:  
BUCHEN; den 08.09.1997

GEMEINDE:

In Vertretung

  
.....  
(Winkler Beigeordneter)



STADTPLANER:

DIPL.ING.HEINZ WOLFRAM  
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER  
74722 BUCHEN, AM GROSSEN ROTH 4

  
.....  
(Wolfram)

HEINZ WOLFRAM  
Dipl.-Ing.-Architekt  
Am Großen Roth 4, Tel. 06281/3755  
74722 BUCHEN/Odenwald