1. Ausfertigung

Stadt	B U C H E N /Odw.
Stadtteil	Hettingen
Bebauungsplan	"Mehlbaum"

B E G R Ü N D U N G

I. Allg. Angaben, Ziele und Zwecke der Planung

1. Allgemeine Angaben zur Gemeinde

Die Stadt Buchen ist als Mittelzentrum ausgewiesen und übt diese Funktion voll aus. Der Ortsteil Hettingen gehört zu Buchen und ist eine typische Wohngemeinde mit rd. 2200 Einwohnern, einer Gemarkungsfläche von 13 900 ha und mit vielen handwerklichen Betrieben.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Buchen wurde am 21. April 1981 vom Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt.
Der Stadtteil Hettingen gehört zum Kernbereich Buchen-Hettingen-Hainstadt.

2. Übergeordnete Planung

Der genehmigte Flächennutzungsplan wurde bereits nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie des

Regionalplanes erstellt.
Danach ist Buchen ein regionalbedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort.

3. Erforderlichkeit

Die Erforderlichkeit eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Stadtteil Hettingen ist bereits im Flächennutzungsplan aufgenommen worden.

4. Abweichung vom Flächennutzungsplan

Neuere Erkenntnisse bzw. Bedarfsanmeldungen machen es notwendig, dass nicht nur ein eingeschränktes, sondern auch ein evtl. nutzbares Gewerbegebiet benötigt wird.

Die Ausweisung eines solchen Gebietes wird im Gewann "Mehlbaum" vorgenommen, da hier die Einhaltung der notwendigen Abstände zu den Wohngebieten möglich ist.

Zwischen gesamtem Gewerbegebiet und Wohngebiet soll deshalb eine landwirtschaftliche Abstandsfläche gelegt werden.
Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt für den Bereich Hettingen die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Das vorhandene GE-Gebiet im Gewann "Lämmerteich" im Bebauungsplan "Unterer Blassenrain" im Ortsteil Hettingen sah man zur Planungszeit als ausreichend an. Bei der

Bebauungsplanänderung "Unterer Blassenrain" wurde die Unverträglichkeit der bestehenden Gewerbegebiets-Reservefläche zum angrenzenden reinen Wohngebiet festgestellt. Eine weitere Befüllung mit den notwendigen und jetzt erforderlichen gewerblichen Nutzungen ist in diesem Gebiet nicht mehr möglich, mit Ausnahme von gewerblichen Lagerhallen.
Die Stadt Buchen hat bereits eine Teilfläche des Gewerbegebietes im Bebauungsplan "Unterer Blassenrain" in Mischgebiet umgewandelt, um voraussehbare Planungsschäden zu vermeiden.

5. Lage des Baugebietes

Das überplante Gebiet liegt verkehrsmässig an der Gemeindeverbindungsstrasse nach Walldürn. Es grenzt im Norden und Westen an die freie Feldlage an, im Süden mit einer 50 m breiten landwirtschaftlichen Zwischenfläche an das bestehende WA-Gebiet, im Osten an die Gemeindeverbindungsstrasse, die wieder an die freie Feldlage angrenzt.
Das gesamte überplante Gebiet weisst eine leichte Hangneigung von Osten nach Westen unter 1 % auf.
Die Höhen liegen bei 403 bis 407 NN.
Kalkstein und Lehmboden, schwerer bindiger Boden ist dort als Untergrund vorzufinden.
Die Teilfläche nördlich der Erschliessungsstrasse A - B überplant landwirtschaftliche Vorrangböden.
Unter Abwägung des dringend benötigten GE-Gebietes das zu Wohngebieten die nötigen Abstände aufweist und

der Schonung von Vorrangböden, hat sich die Stadt Buchen zugunsten des lediglich rd. 65 ar grossen GE-Gebietes entschieden.
Andere günstigere Standorte für GE-Nutzungen konnten im Stadtteil Hettingen nicht gefunden werden.

6. Gestaltungsüberlegung

Die topographischen Gegebenheiten sowie die prägende Orts- und landschaftsbildende Gestaltungsgrundsätze stehen nicht im Widerspruch.
Eine Zersiedelung findet nicht statt auch wenn eine landwirtschaftliche Abstandsfläche dazwischen liegt.

Die im Plan vorgesehene Grüneinbindung nach allen Seiten soll noch zusätzlich eine mögliche Beeinträchtigung der Landschaft verhindern. Besonders markant ist das Erhalten einer Baumreihe entlang der Gemeindeverbindungsstrasse.

II. Festsetzungen

1. Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist mit einem gezonten GE-Gebiet (GE 1 - GE 3) ausgewiesen. Sie soll eine abgestufte gewerbliche Nutzung ermöglichen und sowohl dem Bedarf an solchen Bauplätzen als auch der Umgebung dienen.

Im GE 1-Gebiet sind alle gewerblichen Nutzungen ausser öffentliche Betriebe, des § 8 Abs. 2, Nr.1, 2 sowie Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig. Die Produktion darf nur in geschlossenen Hallen stattfinden.
Äquivalenter (A) Dauerschallpegel:
(max.) tags = 65 dB(A), nachts = 50 dB(A)

Im GE 2-Gebiet sind alle gewerblichen Nutzungen § 8 Abs. 2 Nr. 1 u. 2 sowie Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausser öffentliche Betriebe zulässig. Die Produktion darf nur in geschlossenen Hallen stattfinden. Die Produktionshallen sollten nach Süden baulich geschlossen werden, nach Norden und Osten sowie über Dach soll die Belüftung und Belichtung vorgenommen werden.
Äquivalenter (A) Dauerschallpegel:
(max.) tags = 60 dB(A), nachts = 45 dB(A)

Im GE 3-Gebiet, das rd. 60 m vom Wohngebiet entfernt liegt, sollen nur Lagerhäuser, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen und Betriebsleiter zugelassen werden.
Äquivalenter (A) Dauerschallpegel:
(max.) tags = 55 dB(A), nachts = 40 dB(A)

Die o.a. Gliederung wurde getroffen, um Beeinträchtigungen des unweit entfernt liegenden Wohngebietes zu vermeiden und um eine geordnete Nutzungsfolge zu erreichen.

2. Geschosse

Es sind max. 2 Vollgeschosse mit einer Firsthöhe von 10 m für Gebäude zulässig. Dies ist für die topographische und charakteristische Landschaft vertretbar.
Ausgenommen hiervon werden Lagergebäude, bei denen eine Firsthöhe von 15 m zugelassen werden soll.

3. Firstrichtung

Um die Bebauung und Nutzung der Grundstücke optimaler zu gewährleisten, wurde die Firstrichtung in der Weise festgesetzt, dass das Hauptgebäude entweder parallel oder senkrecht zur Baugrenze stehen kann.

4. Bauweise

Es ist die offene Bauweise festlegt mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer Länge von bis zu max. 80 m zugelassen werden.
Die optimale Nutzung der Baufläche und gut nutzbare Gebäude sollen hiermit ermöglicht werden.

Die Dachneigung wurde mit 0 - 35^{0} festgesetzt. Sie entspricht der üblichen Bauweise für Gebäude mit gewerblicher Nutzung.
Bezugsebene ist das natürliche Gelände.

III. Umwelt

1. Immissionsschutz und Verträglichkeit

Die im Odenwald / Bauland vorherrschende Süd-West-Windrichtung garantiert, dass die Lage des Gebietes ideal ist und keine Belästigung für den Ortsteil Hettingen und die angrenzenden Wohngebiete entstehen können.

Man hat deshalb auch eine Zonung des Gewerbegebietes von der Ortslage in Richtung freier Feldlage vorgenommen.

2. Grünordnung

Die überplante Fläche war bisher reines Ackerland mit zum Teil angelegten Obstbaumgrundstücken. Landschaftsprägende Grünzonen, Hecken oder Waldstücke sind nicht vorhanden.

Um den Landschaftscharakter und das bereits vorhandene Bild beizubehalten ist geplant, entlang der Amorbacher-Strasse im Osten, Alleebäume zu pflanzen oder die vorhandenen zu erhalten.

Im Westen, Norden und Süden soll als Baugebietsabschluss und Unterstreichung des Ortsrandcharakters der Übergang zur freien Feldlage durch eine umlaufende Grünflächen erreicht werden.

IV. Erschliessung

1. Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschliessung für dieses Gebiet wird über die Gemeindeverbindungsstrasse Hettingen-Walldürn-Hainstadt (Amorbacher-Strasse) erfolgen. Langfristig ist eine Zufahrt aus Richtung Buchen, ab dem Gewann "Hünerberg" zur Gemeindeverbindungsstrasse Walldürn-Hainstadt geplant. Dies soll bewirken, dass der Verkehr nicht nur über die Ortsmitte erfolgen muss.

Als innere Erschliessung ist lediglich eine Stichstrasse A - B vorgesehen.

Die Grundstücke des restlichen GE-Gebietes werden unmittelbar über die Gemeindeverbindungsstrasse Walldürn-Hainstadt erschlossen, die bereits verkehrsgerecht ausgebaut ist.

2. Kanal und Wasser

Die südlichen Bauplätze werden in Richtung Ortsmitte über die Amorbacher-Strasse, an das örtliche Kanalnetz angeschlossen.
Aus topographischer Gegebenheit heraus, kann das nördliche GE-Gebiet jedoch nur mit einem Entsorgungskanal in westlicher Richtung, Länge ca. 400 m, an das bereits ausreichend dimensionierte Kanalnetz in der Jahnstrasse Baugebiet "Unterer Blassenrain" angeschlossen werden.

Die Wasserversorgung wird vom Hettinger Hochbehälter erfolgen. Ein ausreichender Wasserdruck kann vom vorhandenen Wassernetz nicht gewährleistet werden. Die Bauwilligen müssen vorläufig eigene Druckerhöhungsanlagen einbauen.
Die Stadt Buchen hat zur Zeit ihre Wasserversorgung neu überplant. In dieser Planung ist für die Kernstadt und für den Stadtteil Hettingen ein neuer Hochbehälter im Gewann "Oberer Scheitel" auf Gemarkung Hettingen Höhe 430 NN geplant. Es ist damit zu rechnen, dass dieser Behälter bis 1988 voll in Funktion ist, der dann die Baugebiete ausreichend mit Wasserdruck versorgen wird.

3. Bodenordnung

Im Baugebiet sind sehr viele Parzellen in Privateigentum. Die Stadt Buchen wird für den Gebietsteil der durch freiwilligen Grunderwerb nicht baureif gemacht werden kann, die gesetzliche Baulandumlegung beantragen müssen.

4. Gesamtkosten der Massnahme

1. Kanalisation	200 000 DM
2. Wasserversorgung	100 000 DM
3. Strassen,Wege, Plätze	200 000 DM
4. Strassenbeleuchtung	20 000 DM
5. Vermessung, Bauleitplanung	20 000 DM
6. Grünanlagen	10 000 DM
Gesamtkosten:	550 000 DM

Gemeindeanteil

Für die Gemeinde dürfte hiervon ein Betrag von

ca. 33 % = 180 000 DM

anfallen, der zu gegebener Zeit in den Haushaltsplan der Stadt aufgenommen werden muss.

Buchen, den 22. Oktober 1984
Für die Stadt Buchen

Frank
Bürgermeister

STADT BUCHEN (ODENWALD)