

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

## **Bebauungsplan „IX a – Eckenberg“, Buchen**

### **1. Änderung bzw. Ergänzung**

#### **Anlage 3**

#### **Begründung**

##### **1.0 Anlaß, Ziele, Zwecke der Planung**

###### **1.1 Allgemeines**

Im Dezember 1990 wurde der Bebauungsplan „IXa-Eckenberg“, Stadt Buchen rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan erfuhr eine Entwicklung aus dem genehmigten rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Buchen; die Festsetzungen und Erschließungen wurden dabei nach den neuesten Erkenntnissen und vorhandenen Zielvorstellungen der Stadt Buchen erarbeitet und festgelegt.

Im Zusammenhang mit der nach wie vor vorhandenen starken Nachfrage nach Baugelände für Einzelhäuser hat auch die Stadt Buchen Bebauungspläne daraufhin untersucht, ob durch geringfügigen Erschließungsaufwand noch Flächen als Bauplätze erschlossen und ausgewiesen werden könnten. Hierbei wurde man auch auf das

Grundstück Flst.Nr. 11802, Gemarkung Buchen aufmerksam. Die Stadt hat hierbei geprüft, ob die im Bebauungsplan als Kinderspielplatz ausgewiesene öffentliche Grünfläche entfallen und durch eine Baufläche ersetzt werden kann. Dies ist zu bejahen. Die sehr großen Baugrundstücke und die sehr aufgelockerte Bebauung mit sehr niedrigen Grund- und Geschoßflächenzahlen ermöglichen ausreichende Spiel- und Freiräume für Kinder innerhalb des Baugebiets selbst und dabei konkret auf den jeweiligen Baugrundstück. Entsprechende Beobachtungen in diesem Baugebiet haben dieses Spielverhalten der Kinder bestätigt. Ergänzend kommt noch hinzu, daß in einem Abstand von ca. 300 m zum Baugebiet ein öffentlicher Kinderspielplatz vorhanden ist, der jederzeit eine Kompensationsfunktion, sofern diese überhaupt erforderlich sein sollte, übernehmen kann. Nicht unberücksichtigt bleiben darf in diesem Zusammenhang auch die Lage des ursprünglich als Kinderspielplatz vorgesehenen Bereichs, der unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum angrenzt und topographisch als schwieriges Gelände bezeichnet werden muß. Insoweit kann unter bauleitplanerischen Gesichtspunkten diese Fläche durchaus aufgegeben und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

## 1.2 Lage und Topographie

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplanes „IXa-Eckenberg“ und umfaßt eine Fläche von ca. 800 m<sup>2</sup>. Die Flächen werden abgegrenzt durch eine bestehende Wohnbebauung, brachliegende Grünflächen, einen unverplanten, jedoch bebaubaren Bereich nach § 34 sowie die öffentliche Straße „Am Wartberg“.

## 1.3 Änderung / Erweiterung

Der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan „IXa-Eckenberg“, genehmigt am 23.11.1990 wird nur in einem Teilbereich geändert und geringfügig erweitert. Der Umfang ist dem beiliegenden Änderungs-/ Erweiterungsplan zu entnehmen. Dieser Bereich wird mit neuen Festsetzungen überzogen, die sich jedoch in den Gesamtbebauungsplan problemlos einfügen.

## 2.0 Begründung der Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, daß die Konzeption eines reinen Wohngebietes (WR) häufig Probleme mit sich bringt und insbesondere auch einer gewissen „Durchmischung“ der Baugebiete, wie

sie immer häufiger gefordert wird, entgegensteht. Aus diesem Grund wird die von der Bebauungsplanänderung betroffene Fläche hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Anlagen werden integriert, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen werden mit Ausnahme von Ziffer 1 vollständig ausgeschlossen. Damit soll Rücksicht auf den bereits vorhandenen Bestand bzw. die vorhandenen planungsrechtlichen Ausweisungen genommen werden.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf maximal 2, unabhängig von der Geländesituation, festgesetzt. Dies ermöglicht sowohl eine ein- als auch zweigeschossige Bebauung. Um eine allgemeine, ausgewogene Bebauung jedoch zu erreichen, werden ergänzend die First- und Traufhöhen der baulichen Anlagen konkretisiert. In diesem Zusammenhang wurde insbesonder Wert darauf gelegt, daß der Gradientenverlauf der Straße „Am Wartberg“ berücksichtigt wird und die schwierige topographische Situation mit einem deutlichen Ost-Westgefälle in die Festsetzungen Eingang findet. So wurde die First- und Traufhöhe mit 4,4 bzw. 8,4 m konkret auf einen Punkt „P 1“ an der Straße „Am Wartberg“ (Straßen-einlauf) bezogen.

Bei der Festlegung der Grundflächenzahl wurde 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 maximal 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.

## 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 aufgelockerten, wenig verdichteten

Bebauung auf. Hinzu kommt, daß angesichts der großzügig geschnittenen Grundstücke und der topographischen Gegebenheiten mit einer teilweisen Hanglage eine größere Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude insbesondere im Hinblick auf die dafür erforderlichen Stellplätze 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 wird im Änderungsbereich des Bebauungsplanes die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäude auf 2 als maximale Grenze festgelegt.

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

Die überwiegend vorhandene Bebauung des Umgebungsbereichs mit Einzelhäusern lässt aus städtebaulicher Sicht eigentlich nur den Schluß zu, im Baugebiet nur Einzelhäuser zuzulassen. Damit würde die vorhandene städtebauliche Struktur im Umgebungsbereich als auch Bebauungsplan-gebiet aufgenommen und städtebaulich sinnvoll weitergeführt.

Die Baugrenzen nehmen zunächst den vorhandenen Bestand auf, lassen jedoch auch Erweiterungen zu. Aber auch sie sind darauf ausgerichtet, die lockere, großzügige Bebauung mit großflächigen Baugrundstücken zu erhalten und einer städtebaulichen unerwünschten Verdichtung entgegenzuwirken. Insoweit geht es auch hier um die Wahrung des städtebaulich vorhandenen Status. In diese städtebauliche Ordnung werden auch Garagen sowie 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 den vorderen Grundstücksbereichen entsprechende Baufenster auszuweisen und dadurch längere Zu- und Abfahrtswege im ansteigenden bzw. abfallenden Gelände zu vermeiden.

## **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 Bebauungsplan 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 mind. 25 ° 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 aber 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 Dachdeckung sowie der Regelung hinsichtlich von Gauben.

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. eines evtl. Gehweges nicht überschritten werden.

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

Der zukünftige Bebauungsplan „IXa-Eckenberg“ 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 Änderungsgebietes.

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 erforderlich.

Buchen, den 06.09.1999



Stephan Müller



Hauck, Beigeordneter