



STADT BUCHEN
STADTTEIL EBERSTADT
BEBAUUNGSPLAN SENSENBRUNNEN - STEIGE

B E G R Ü N D U N G

ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

ALLGEMEINE GESICHTSPUNKTE

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AUS DEM SEIT 1981 RECHTSKRÄFTIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ENTWICKELT. DIESE ENTWICKLUNGSBASIS WURDE SEINERSEITS NACH MASSGABE VON REGIONAL- UND LANDESENTWICKLUNGSPLANUNG AUFGEBAUT UND BEDARF DESHALB AUCH BEZÜGLICH SEINER BEDARFSAUSSAGEN KEINER WEITEREN ERLÄUTERUNG.

DER BEBAUUNGSPLAN BAUT ABER AUF DEM BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLAN "SENSEBRUNNEN - STEIGE" AUF UND ERHÄLT, DA ER FLÄCHENDECKEND ERSTELLT WIRD DIE EINGEFÜHRTE BEZEICHNUNG.

MIT DER NEUPLANUNG WIRD MIT ALLEN KONSEQUENZEN DAS ZIEL VERFOLGT, PREISGÜNSTIGES BAULAND FÜR DEN EIGENBEDARF ZU SCHAFFEN UM AUCH SO BESONDERS "JUNGEN FAMILIEN" DAS BAUEN AUF DEM LANDE WIEDER ERSTREBENSWERT ZU MACHEN.

DIE STADT VERTRITT DIE MEINUNG, DASS DURCH EINE SOLCHE SIEDLUNGSPOLITIK DEN ABWANDERUNGSTENDENZEN, IN DEN RANDZONEN DES MITTELBEREICHES BUCHEN NEBEN DER SCHAFFUNG EINES LEISTUNGSFÄHIGEN MITTELZENTRUMS IN DER KERNSTADT, ENTGEGENGEWIRKT WERDEN KANN.

ZUR AUFHEBUNG

DER BESTEHENDE BEBAUUNGSPLAN, DER IN GRÖSSE, NUTZUNGSART UND ÄUSSEREM ERSCHEINUNGSBILD KEINE WESENTLICHE ÄNDERUNG ERFÄHRT, SOLL MIT GLEICHER SATZUNG AUFGEHOBEN WERDEN, UM EINER KONZEPTION BEZÜGLICH DER INNEREN ORGANISATION DES PLANGEBIETES PLATZ ZU SCHAFFEN.

DIESE AUFHEBUNG WURDE FÜR NOTWENDIG ERACHTET, DA NEUERE ERKENNTNISSE ZUR WIRTSCHAFTLICHKEIT VON VERKEHRSFLÄCHEN IN BEBAUUNGSPLANGEBIETEN ERST SEIT KURZEM RAUM GREIFEN KÖNNEN, DURCH EIN SEHR VERSTÄNDNISSVOLLES, DEMOKRATISCHES VERHALTEN AUF VIELEN PLANUNGSEBENEN IST ES NUNMEHR MÖGLICH, DASS DIE STADT EINEN GRÖSSEREN GESTALTUNGSSPIELRAUM ERHALTEN HAT.

SO WURDEN VIELE FÜR DIE GEMEINDE BINDENDE RICHTLINIEN IN PLANUNGSEMPFEHLUNGEN UMGEWANDELT UND SIND ALS SOLCHE IN DIE GESETZE UND DAMIT AUCH IN DIE BETRACHTUNGSWEISE EINGEFLOSSEN, DER STADT IST ES DAMIT MÖGLICH EIN VERKEHRSBERUHGTES WOHNEN, IN DEM VON VERKEHR UMFLOSSENEN INNENBEREICH, ZU BILDEN, DIE VERKEHRSFLÄCHEN IN IHRER DIMENSIONIERUNG UND DAMIT AUCH DIE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN ZU REDUZIEREN, DIE PRIVATEN GRUNDSTÜCKE BEI GLEICHER GEBIETSGRÖSSE UND BAUPLATZZAHL ZU VERGRÖSSERN UND DAMIT AUCH EINE BESSERE LANDSCHAFTSEINBINDUNG ZU ERREICHEN UND EINEN AUSGEWOGENEN ORTSRAND AUSZUBILDEN.

ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES SOLL SEIN, RECHTSVERBINDLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG ZU ERHALTEN UM AUF DIESER GRUNDLAGE WEITERE ZUM VOLLZUG DIESSES GESETZES ERFORDERLICHE MASSNAHMEN EINZULEITEN.

ERLÄUTERUNGEN DER GETROFFENEN FESTSETZUNGEN

DIE ART DER NUTZUNG WURDE ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET IN ANPASSUNG AN DEN RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZT, DIESE FESTSETZUNG WURDE ABER AUCH DESHALB ÜBERNOMMEN, WEIL VON DER BESTEHENDEN UND GEPLANTEN KREISSTRASSE KEINE LÄRMWERTE ERWARTET WERDEN, DIE EIN REINES WOHNGEBIET ZULASSEN WÜRDEN, AUSSERDEM BILDET DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET DIE EINZIG MÖGLICHE NUTZUNG, DIE ES ERMÖGLICHT, DIE IMMER GEGEBENEN IMMISSIONEN AUS LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN FLÄCHEN UND GEBÄUDEN GEFAHRLOS FÜR DIE BESTEHENDEN NUTZUNGEN HINZUNEHMEN.

VON DEN ALLGEMEIN UND AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN WURDEN NUR DIE NUTZUNGEN, DIE SICH IM ALLGEMEINEN DURCH EIN HOHES VERKEHRS-AUFKOMMEN ODER EINEN GROSSEN FLÄCHENBEDARF AUSZEICHNEN, NICHT ZUGELASSEN, DA ES ABSICHT IST EIN RELATIV VERKEHRSBERUHGTES WOHNEN ZU ERREICHEN.

DIE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE WURDE ABHÄNGIG VON DER ANGRENZENDEN ORTSSTRUKTUR UND DER DORT BESTEHENDEN ORTSRANDBEBAUUNGEN AUF 2 VOLLGESCHOSSE, UNABHÄNGIG VON DER GELÄNDESITUATION, FESTGESETZT, DAMIT ABER DENNOCH EIN AUSGEWOGENER ORTSRAND WIEDER NEU ENTSTEHEN KANN UND KEINE BEEINTRÄCHTIGUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES AUFTRITT, WURDEN DIE HÖHEN DER BAULICHEN ANLAGEN, IN ERGÄNZUNG ZUR ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, FESTGESETZT.

DIE GRUNDFLÄCHEN- UND GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN UND AUCH DIE ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN STEHEN IM PLANGEBIET IN ABHÄNGIGKEIT ZUEINANDER. SIE WURDEN SO ERRECHNET UND FESTGESETZT, DAS ÜBLICHE GELÄNDETYP EN IHR GESAMTES WOHNPROGRAMM AUF EINER EBENE UNTERBRINGEN KÖNNEN, UNSCHÄDLICH FÜR DAS ORTSBILD. IN DEN FLACHEREN ZONEN WURDEN GROSSE BAUTIEFEN BEDACHT. IN DEN BEREICHEN MIT STARKER HANGNEIGUNG IST ES DAGEGEN SEHR UNWAHRSCHEINLICH, DASS NUR EINGESCHOSSIGE BAUTYPEN MIT GROSSER TIEFE ENTSTEHEN. DESHALB WURDE HIER EINE GRÖßERE BAULÄNGE VORGESEHEN UND DIE TIEFE EINGEENGT. DAMIT ABER EINE WAHLMÖGLICHKEIT VERBLEIBT, SOWOHL IN FLACHEREN BEREICHEN 2-GESCHOSSIG ZU WERDEN, ALS AUCH DURCH EINE DREHUNG DER GEBÄUDE AM HANG 1-GESCHOSSIGE BAUTYPEN ZU ENTWICKELN, WAR DIE FREIGABE DER FIRSTRICHTUNG SOWIE DIE HÖHENBEGRENZUNG EBENFALLS ERFORDERLICH.

DIE OFFENE BAUWEISE ENTSPRICHT DEM DERZEITIGEN NACHFRAGETREND NACH WOHNHÄUSERN IM STRUKTURSCHWACHEN "LÄNDLICHEN RAUM". DAS FREISTEHENDE EINZELHAUS WIRD DABEI FAVORISIERT DAHER WURDEN DIESE BEIDEN MERKMALE BESONDERS HERVORGEHOBEN, DURCH DIE ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN. DIE BAULÄNGE HÄTTE DURCHAUS BEI WOHNHAUSTYPEN MIT 18 - 22 M. AUS DEM WOHNHAUS MIT ANGEBAUTER GARAGE ERRECHNET, AUSGEREICHT, DA ABER NEBEN DEN WOHNHÄUSERN NOCH ANDERE NUTZUNGEN MÖGLICH UND AUCH WÜNSCHENSWERT SIND, WURDE VON EINER ZULÄSSIGEN LÄNGENBESCHRÄNKUNG KEIN GEBRAUCH GEMACHT.

DIE FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, WURDEN ALS NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN ÜBERNOMMEN, DA DIES ZUR STÄDTEBAULICHEN BEURTEILUNG VON BAUGESUCHEN NOTWENDIG ERSCHIEN.

DEN VERKEHRSFLÄCHEN GING EINE SEHR DETAILLIERTE UNTERSUCHUNG VOR-AUS, DA ES ERKLÄRTE ABSICHT WAR, VON SEITEN DER STADT, PREISGÜNSTIGES BAULAND ZU GEWINNEN. AUSSERDEM SOLLTEN DIE VERKEHRSFLÄCHEN PLATZSPAREND UND INSGESAMT VERKEHRSBERUHIGEND WIRKEN, UM DIESEM ZIEL MÖGLICHSST NAHE ZU KOMMEN, MUSSTEN IN KONSEQUENZ MEHRERE FESTSETZUNGEN GEBILDET WERDEN, DIE ÜBLICHERWEISE IN DER STADT BISLANG NUR INNERHALB DER KERNBEREICHE ANGELEGT UND PRAKTIZIERT WURDEN.

DA WAR ZUNÄCHST DIE DARSTELLUNG ZU GEBEN, DASS EIN TEILBEREICH DER VERKEHRSFLÄCHEN EINE BESONDERE ZWECKBESTIMMUNG ERHÄLT UND AUF DIESER FLÄCHE EINE SOG. MISCHNUTZUNG ALLER VERKEHRSARTEN STATTFINDEN SOLL. DIESE WIDMUNGSABSICHT WAR NUR MÖGLICH DURCH EINE SICHTBEZOGENE FAHRFLÄCHE OHNE DURCHGANGSVERKEHR UND EINER MÖGLICHEN FAHRBAHNBELAGABSETZUNG. ES MUSSTE DURCH FESTSETZUNG AUSGESCHLOSSEN WERDEN, DASS AUF DER FLÄCHE GEPARKT BZW. DAS NOTWENDIGE LICHTRAUMPROFIL DURCH EINFRIEDIGUNGEN EINGEENGT WIRD. AUCH SICHTBEHINDERNDE NUTZUNGEN IM VORGARTENBEREICH MUSSTEN VERMIEDEN WERDEN. ZU DIESEM ZWECK HAT DIE GEMEINDE BESCHLOSSEN, NEBEN DEN ÜBLICHEN FORDERUNGEN UND FESTSETZUNGEN AUCH JENE MÖGLICHKEITEN AUSZUSCHÖPFEN, WELCHE DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZULASSEN. DAMIT DER VERKEHRSRAUM ABER NICHT EINE ÜBERMÄSSIGE VOLUMINÖSE, OPTISCH UNGEGLIEDERTE FORM ERHÄLT, WURDEN VERKEHRSRAUMVERSETZUNGEN UND ANGRENZEND PFLANZGEBOTE FESTSETZUNGSTECHNISCH VORGESEHEN.

MASSNAHMEN, DIE ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG ALSBALD GETROFFEN WERDEN!

DER ERSTELLTE KANALENTWURF UND ERWEITERUNGSENTWURF ZUR WASSERVERSORGUNG SOLL ZU EINEM ABSCHLUSS GEBRACHT WERDEN. DANACH IST DARAN GEDACHT, EINE ENDGÜLTIGE STRASSENPLANUNG VORZUNEHMEN, UM SO ABSCHNITTSGEWEISE NACH BEDARF BAULAND ZUR VERFÜGUNG ZU STELLEN. DIE STADT BUCHEN HAT JEDOCH NICHT DIE ABSICHT, DAS GESAMTE GEBIET OHNE ABSCHNITTSGLIEDERUNG ZU ERSCHLIESSEN UND BEFÜLLEN ZU LASSEN. SIE WIRD ZUNÄCHST DIE BEREITS ERSCHLOSSENEN BAUPLÄTZE, DIE ERSTMALS DURCH DIE PLANUNG BAULAND WERDEN, ZUR BEBAUUNG FREIGEBEN UND DANACH SUKZESSIONSWEISE DIE ERSCHLIESSUNG VON DER TALLAGE OBERHALB DER KREISSTRASSE, AN DER ÖSTLICHEN PLANGRENZE BEGINNEND, ERSCHLIESSEN UND BEFÜLLEN ZU LASSEN, UM SO EINE NACHHALTIGE STÖRUNG ZU VERMEIDEN.

ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTELTE KOSTEN

1. KANALISATION	... 500,000,--	DM
2. WASSERVERSORGUNG	... 70,000,--	DM
3. ABWASSERBESEITIGUNG	... 160,000,--	DM
4. STRASSENBELEUCHTUNG	... 28,000,--	DM
5. VERMESSUNG UND PLANUNG	... 45,000,--	DM
6. SONSTIGE KOSTEN	... 17,000,--	DM
	<hr/>	
G E S A M T K O S T E N	820.000,--	DM
	=====	

HIERVON ENTFALLEN AUF DIE GEMEINDE (LT. ERSCHLIESSUNGS-
KOSTEN- UND ANDERE GEMEINDESATZUNGEN CA 20 %

... 165.000,-- DM

DIE VON DER GEMEINDE ZU ERBRINGENDEN KOSTEN WERDEN ZU GE-
GEBENER ZEIT IN DEN HAUSHALT EINGESTELLT.

BODENORRNUNG

ES IST EIN FREIWILLIGES MESSBRIEFVERFAHREN VORGESEHEN UND
NUR SOWEIT, WO IM EINZELFALL KEINE EINIGUNG ERREICHT WERDEN
SOLLTE, WIRD EINE BAULANDUMLEGUNG IN BETRACHT GEZOGEN.
DIE GRUNDSTÜCKSAUFTEILUNG WIRD NACH DEN NACHRICHTLICHEN
DARSTELLUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN BEABSICHTIGT, WOBEI JE-
DOCH NOCH GERINGFÜGIGE ÄNDERUNGEN IN EINZELFÄLLEN NICHT
AUSGESCHLOSSEN WERDEN.

BUCHEN, DEN 27. Jan. 1983

DER BÜRGERMEISTER:

DER PLANER:

[Handwritten signature]

Bürgermeister

[Handwritten signature]

.....

.....