

S T A D T B U C H E N

Betr.: Teil-Bebauungsplan "Nahholz IV b - Süd"

Stadt Buchen, Ortsteil Buchen

Begründung §§ 2 (1) 9 (8) BBauGes.

A.) Allgemeine Erläuterungen:

Die Stadt Buchen ist nach Zielen des Landesentwicklungsplanes als Mittelzentrum auszubauen. Durch ihre günstige Lage an der Entwicklungsachse der Bundesstraße 27 am Rande des Odenwaldes wurde es zum übergeordneten Schwerpunktort aufgewertet und als Erholungsort staatlich anerkannt.

Der vorliegende Siedlungsentwicklungsplan und der in Vorbereitung befindliche Flächennutzungsplan weisen bis 1990 für die Stadt Buchen den hohen Wohnungsbedarf von 602 Wohneinheiten aus.

Die rasche Realisierung des Baugebietes "Nahholz IV B" und die ständige Nachfrage nach neuem Baugelände zwingen die Stadt die vorh. Reservebauflächen im Baugebiet "Nahholz IV b" baldmöglichst für die Bebauung frei zu machen. Erschwert wurde dieses Bestreben in stets wachsendem Maße durch zahlreiche Änderungen der Festsetzungen, welche ihren Grund in der steigenden Nachfrage nach Einzelbauplätzen hatte.

Die Stadt Buchen hat deshalb am 15.3.76 den südlichen Teil des Bebauungsplanes "Nahholz IV b" der seit dem Jahre 1971 in Kraft war mit seinen schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen aufgehoben und beschlossen, für dieses Gebiet einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, welcher die Bezeichnung "Nahholz IV b- Süd" erhält.

Die Neuplanung berücksichtigt in ihren Grundzügen das ursprüngliche Planungskonzept des Teil-Bebauungsplanes "Nahholz IV b".

Die Neufestsetzungen beachten grundsätzlich den vorhandenen Bestand und versuchen Verbesserungen in den noch unbebauten Teilgebieten zu erreichen, mit dem Ziel für die Bebauung eine einwandfreie Rechtsgrundlage zu schaffen.

B.) Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet wird im Norden begrenzt durch den Löserweg, die Prof. Eiermann-, die Prof. Schnarrenberg-, die Ludwig Schwerin- und die Heinrich-Lauerstraße, im Osten durch die Brünner- im Süden durch die von Leiningenstraße und den Fußweg Flurstück Nr. 1071. Die westliche Grenze bildet der Feldweg Flurstück Nr. 10568. Der räumliche Geltungsbereich des Planungsgebietes ist in dem Lageplan Anlage 6 zeichnerisch festgesetzt.

C.) Planungsziel:

Das Ziel dieser Planung ist die Schaffung von Festsetzungen welche die bisherigen Änderungen der aufgehobenen Festsetzungen zusammenfaßt, ordnet und teilweise erweitert.¹ Die bereits realisierten baulichen Vorgänge in diesem Gebiet, welche durch die aufgehobenen Festsetzungen nicht mehr faßbar sind, sollen einen vertretbaren baurechtlichen Rahmen erhalten.²

Das Baugebiet "Nahholz IV b - Süd" soll weiterhin ein bevorzugtes Wohngebiet mit reiner (WR) und allgemeiner (WA) Bauweise bleiben, welches erschließungstechnisch nur Quell- und Zielverkehr³ kennt.

Das Baugebiet soll weiterhin vorwiegend der Errichtung von Familienheimen in offener Bauweise dienen. In geringem Maße soll die Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen möglich sein.⁴

Die Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung und des vorhandenen Straßennetzes werden von der Neuplanung berücksichtigt, in diese integriert und von ihr ergänzt.⁵ Deshalb wird im Bereich der Brünner-, Iglauer- und Znaimerstraße eine stärkere Massierung der Baumassen

angestrebt, um einen städtebaulichen Übergang zu der Punkthausbebauung an der Konrad-Adenauerstraße zu erreichen.

Auf Grund des Umstandes, daß ein großer Teil des Baugebietes bereits bebaut ist, soll eine möglichst positive Planung erstellt werden welche darauf ausgerichtet ist, Planungsschäden zu vermeiden. Es wird deshalb beidseits der Heinrich-Lauerstraße die zweigeschossige Bauweise als Obergrenze zugelassen, deren Höhenentwicklung, sowie deren Geschoßflächenzahl jedoch so beschränkt, daß bestenfalls Gebäude mit sogenanntem Hanghauscharakter entstehen können, falls es das vorhandene Gelände gestattet.

Nördlich der Heinrich-Lauerstraße wird die offene Bauweise mit Einzelhaus-, Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung sowie die geschlossene Bauweise festgesetzt, um bereits realisierte Bebauungen zu berücksichtigen. Die Festsetzung der 2-geschossigen Bauweise wird aus dem gleichen Grund getroffen, da viele Bauten 2-geschossig in Erscheinung treten.

In dem Gebiet zwischen Löserweg und Stettiner Straße wird die Punkthausbebauung durch offene Bauweise mit Einzelhausbebauung ersetzt. Dieses Gebiet wird durch eine neue Straße "A" erschlossen, die im Lageplan (Anlage 6) dargestellt ist.

Für das Gebiet zwischen Liegnitzer- und Tilsiter Straße wird einheitlich die offene Bauweise mit Einzelhausbebauung festgesetzt. Die Dachneigung wird den Gegebenheiten entsprechend mit 14 - 30° als Satteldach festgesetzt. Die Höhenentwicklung der Gebäude im Verein mit dem teilweise vorh. Geländegefälle bringt es mit sich, daß manche Häuser talseitig 2-geschossig in Erscheinung treten. Die Festsetzungen der max. 2-geschossigen Bauweise zusammen mit einer Beschränkung der Traufhöhe soll verhindern, daß Höhenentwicklungen welche über den Hanghauscharakter hinausgehen vermieden werden.

Das Gebiet zwischen Heinrich-Lauerstraße und Brünnerstraße, sowie Flurstück 10585 wird durch die Straße "B"

erschlossen. Hier wird offene Bauweise als Einzelhausbebauung festgesetzt. Die Festsetzung der max.2-geschossigen Bauweise ist auch hier erforderlich. Die restliche Baufläche am Südende der Brünnerstraße auf Flurstück 10585/2 wird durch einen Wohnweg ("C") erschlossen. Hier wird ebenfalls die 2-geschossige Bauweise als Obergrenze festgesetzt um einen Übergang zwischen der niederen Einzelhausbebauung und der bereits vorh. 2-geschossigen Bebauung im Gebiet der Znaimer- u. Iglauerstraße zu schaffen.

Im Gebiet nördlich und südlich der Iglauer- u. beidseits der Znaimerstraße, welches bereits zum größten Teil bebaut ist, bleibt die offene Bauweise festgesetzt. Hier dürfen wie bisher 1.) Einzelhäuser, 2.) Doppelhäuser und 3.) Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 Metern errichtet werden.

Planungsschäden sind in diesem Gebiet nach dieser Festsetzung nicht zu befürchten, da nach Vorlage eines Urteiles des VGH Mannheim v. 3.6.71 VIII 216/68 Doppelhäuser und Hausgruppen parallel zur Straße, auf nebeneinanderliegenden Grundstücken errichtet werden können, sodaß die dazwischenliegende Grundstücksgrenze die Doppelhäuser oder die Häuser der Hausgruppen trennt.

D.) Verkehrsanlagen:

Die Verkehrsanlagen des Baugebietes sind zum größten Teil bereits vorhanden. Sie bleiben bis auf einige Ausnahmen von neuen Festsetzungen unberührt. Die Neufestsetzungen verändern die räumliche Lage des vorhandenen Straßennetzes nicht. Als Ergänzung zu dem vorhandenen Straßennetz werden folgende öffentliche Verkehrsflächen geplant.

- 1.) Die Straße "A" am Westrand des Planungsgebietes zwischen Löserweg und Stettinerstraße, welche für die Haupterschließung d.h. die Heinrich-Lauerstr. als Wendeschleife dient.
- 2.) Die Straße "B" als Stichstraße welche von der Hein-

rich-Lauerstraße zwischen Brünnerstraße und Karlsbaderstraße abzweigt.

- 3.) Die Straße "C" als Stichstraße und Abzweigung der Brünnerstraße in Form eines befahrbaren Wohnweges.
- 4.) Der Fußweg am Südrand des Planungsgebietes wird bis zur Brünnerstraße verlängert. Diesem kommt im Sinne des Flächennutzungsplanes eine wichtige, zentrale Funktion als Fußgängerverbindung zwischen Wohngebiet und Stadtkern zu, besonders dann, wenn das in Planung befindliche Baugebiet "IV c" bebaut wird.
- 5.) Der Feldweg am Westrand des Baugebietes wird nicht als Straße ausgebaut. Die Zufahrt vom Löserweg und der Stettinerstraße ist für den allgemeinen Verkehr zu sperren.

Die Heinrich-Lauerstraße behält ihre Funktion als Sammelstraße mit 7,5 m Breite (RAST 4.2 und 6.2). Die Allensteiner-, Tilsiter-, Karlsbaderstraße sowie die Straße "C" werden als gehweglose befahrbare Wohnwege festgesetzt und sind als solche auszubauen. Die Dimensionierung der neu festgesetzten Anliegerstraßen liegt nach RAST 4.2 (Gestaltung des Straßen- u. Wegenetzes) zwischen den vorgegebenen Breiten von "Anliegerstraßen f. Wohngebiete" (Breite 5,50 m)- 6,00 m) und "befahrbaren Wohnwegen" (Breite 4,50 m). Diese Tatsache und der Umstand, daß die Anliegerstraßen sehr kurz sind gestatten es, bei der Bemessung der Sichtwinkelflächen auf die Berücksichtigung der Haltesichtweiten zu verzichten. Die Anfahrsichtweite kann bei der Bemessung der Sichtwinkelflächen in fast allen Fällen erreicht werden, soweit solches nicht durch vorh. Altbebauung u. vorh. Garagenzufahrten unrealisierbar wird. Durch entsprechende Kennzeichnung der Anliegerstraßen als befahrbare Wohnwege ist hier Abhilfe zu schaffen.

E.) Anlagen für den ruhenden Verkehr

Im Bereich der geplanten Ladengruppe, Ecke Brünnerstraße - Heinrich-Lauerstraße sieht der Bebauungsplan Buchen "IV b Am Nahholz" eine Fläche für 12 Abstell-

plätze vor. Der Bebauungsplan "IV b Am Nahholz" u. der Bebauungsplan "Nahholz IV b - Süd" bilden verkehrstechnisch und städtebaulich eine Einheit. Aus diesem Grunde wird der Abstellplatz hier nachrichtlich erwähnt.

Weitere Anlagen für den ruhenden Verkehr sind im öffentlichen Bereich nach RAST 5.2.2 nicht realisierbar, da die Vermessung und der Verkauf der Baugrundstücke des Baugebietes bereits durchgeführt worden sind.

Nachrichtlich: Entlastend für den ruhenden Verkehr des Baugebietes "Nahholz IV b" und "Nahholz IV b - Süd" ist die große Parkfläche beim Kreiskrankenhaus.

F.) Kinderspielplätze

Die Anlage von öffentlichen Spielplätzen nach Spielplatzerlaß v. 1.8.1973 Nr. V 4955/64 des Landes Baden-Württemberg ist in dem Baugebiet nicht mehr möglich, da sich die Grundstücke bereits in privater Hand befinden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß die Stadt Buchen die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes plant, welcher unmittelbar an der Südgrenze des Baugebietes "Nahholz IV b - Süd" liegt.

Dieser Spielplatz hat durch das geplante und bestehende Gehwegnetz Verbindung mit dem gesamten Baugebiet "Nahholz" IV b - Süd" und kann somit die durch das Spielplatzgesetz v. 6.5.75 für die Stadt bestehende Verpflichtung zur Errichtung von Kinderspielplätzen erfüllen.

Das Baugebiet "IV b Am Nahholz" ist mit einem Kindergarten ausgestattet, welcher einen sehr großflächigen Spielplatz besitzt. Damit besteht praktisch kein Bedarf mehr nach Spielplätzen für Kinder unter 6 Jahren. (Nachrichtlich) Älteren Kindern kann nach DIN 18034 (Spielplätze für Wohnanlagen) eine Entfernung von 300 m zwischen Wohnung und Spielplatz zugemutet werden. Da diese Entfernung bei Anlage des geplanten Spielplatzes im Baugebiet "Nahholz IV c" nicht überschritten wird, wird auch damit dem Spielplatzerlaß Rechnung getragen.

Nach BBauG. § 127 (2) gelten Spielplätze als öffentliche Grünanlagen und sind deshalb beitragsfähige Erschließungs-

anlagen soweit sie nach den gesetzlichen Bestimmungen zur Erschließung des Baugebietes notwendig sind. Im übrigen wird auf die Verpflichtung der Grundstücksbesitzer hingewiesen, welche auf nichtüberbauten Flächen ihrer Grundstücke Spielplätze zu errichten haben LBO § 13 (2).

G.) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes mit Trink- und Brauchwasser ist gesichert. Das vorhandene Leitungsnets ist ausreichend. Die erforderlichen Anlagen sind bereits ausgeführt.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Straßenhydranten.

H.) Abwasser

Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist gewährleistet. An dem vorhandenen Kanalnetz kann angeschlossen werden. Eine mech.-biologische Sammelkläranlage ist vorhanden. Das Kanalnetz ist bereits verlegt.

I.) Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert. Die Stromversorgung erfolgt durch unterirdische städtische Versorgungsleitungen. Das Kabelnetz ist bereits verlegt.

K.) Gasversorgung

Die Gasversorgung ist gesichert. Die Gasversorgung erfolgt über das vorh. städtische Versorgungsnetz. Das Gasleitungsnetz ist bereits verlegt.

L.) Ordnungsmaßnahmen

Das noch nicht verkaufte Gelände befindet sich im Besitz der Stadt Buchen. Die Vermessung und Zuteilung der Grundstücke ist zum größten Teil bereits erfolgt. Für die

restlichen Bauflächen bildet der Bebauungsplan die Grundlage für die bodenordnenden Maßnahmen.

M.) Daten zum Baugebiet "Nahholz IV b - Süd"

1.) Höhenlage über NW	=	353,73 - 375,93 m
2.) Gesamtfläche	=	13,22 ha
3.) Straßenfläche hiervon	=	2,30 ha
4.) Grünfläche	=	0,09 ha
5.) Öffentliche Versorgungsfläche	=	0,05 ha
6.) Baugrundstücksfläche	=	10,78 ha

() Hiervon sind:

a) Reines Wohngebiet WR	8,08 ha
b) Allgemeines Wohngebiet WA	2,70 ha
c) Anzahl der Bauplätze insges.	137,00 Stück
d) Anzahl der Wohnungseinheiten	168,00 Stück
e) Größe d. Bauplätze min. 165,- m ²	1930,00 m ² max.
f) Belegungsdichte/ha = $\frac{WE \times 2,5}{13,22} = 31,77$ Einwohner/ha	

N.) Kosten der vorhandenen Anlagen

1.) Straßenbau	DM	2.760.000,00
2.) Kanalisation	DM	650.000,00
3.) Wasserversorgung	DM	450.000,00
4.) Gasversorgung	DM	290.000,00
5.) Stromversorgung	DM	340.000,00
6.) Vermessung	DM	8.000,00
7.) Planung	DM	10.000,00

=====

Kosten der vorh. Erschließung DM 4.508.000,00

=====

Kostenbeitrag der Stadt Buchen = DM 276.000,00
= 10% aus Straßenbau

=====

Geschätzte Kosten der zu erstellenden Anlagen

1.) Straßenbau	DM	230.000,00
2.) Kanalisation	DM	16.000,00
3.) Wasserversorgung	DM	12.000,00
4.) Gasversorgung	DM	7.000,00
5.) Stromversorgung	DM	14.000,00
6.) Vermessung	DM	1.000,00
7.) Planung	DM	3.000,00

Kosten der auszuführenden Er-
Schließung DM 283.000,00

Kostenbeitrag der Stadt Buchen DM 28.300,00
= 10% aus Straßenbau

Buchen, den ... 19.6.79


.....

Der Verfasser


.....

Der Bürgermeister