

STADT	BUCHEN
STADTTEIL	HETTINGEN
BEBAUUNGSPLAN	"OBER DER KIRCHE, KÖNIGSBERG, LIESS"

B E G R Ü N D U N G :  
=====

I. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

1. ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan wurde aus dem seit 1970 rechtskräftigen Bebauungsplan "Ober der Kirche-Königsberg-Liess" und dem seit 1981 rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Der neue Plan ist nahezu flächendeckend zum alten Plan erstellt worden, so daß bezüglich der Bedarfsberechnung keine weiteren Aussagen notwendig sind. Der neue Plan trägt auch die bisherige Bezeichnung "Ober der Kirche-Königsberg-Liess".

Mit der Neuplanung wird das Ziel verfolgt, das Planungsgebiet nach den heutigen Bauungs- und Erschließungsvorstellungen realisierbar zu machen. Mit der bereits angelaufenen Baulandumlegung soll

nach wie vor in Hettingen dem Bauplatzbedarf Rechnung getragen werden. Der Stadtteil Hettingen gehört nach dem Flächennutzungsplan zum Kernbereich Buchen-Hainstadt-Hettingen bezüglich der Wohngebietsausweisung.

## 2. AUFHEBUNG

Der gesamte bisherige Plan wird aufgehoben, da er mit seinen bisherigen Festsetzungen und Aussagen nicht zweifelsfrei realisierbar ist und im übrigen neuere Bebauungs- und Erschließungsüberlegungen Eingang in einen neuen Plan finden sollen.

## 3. LAGE

Das ca. 14 ha große Neubaugebiet grenzt mit seiner Südwestseite an den alten Ortskern von Hettingen an. An der Nord- und Ostseite wird das Neubaugebiet von reiner Feldlage umgeben, wobei für die angrenzenden Flächen auch nach dem Flächennutzungsplan eine Überplanung nicht vorgesehen ist. Der südliche Teil des Baugebietes grenzt unmittelbar an das Neubaugebiet "An der Rinschheimer Straße", das bereits teilweise umgelegt und erschlossen ist.

## II. ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

### 1. NUTZUNG

Die Art der Nutzung wurde mit Dorfgebiet (MD), allgemeines Wohngebiet (WA) und reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Diese Festlegung wurde vom bisherigen Plan übernommen bzw. entsprechen der bereits vorhandenen Nutzung. Für eine Änderung wird keine Notwendigkeit gesehen, nachdem Gegebenheiten noch vorhanden sind, die diese Nutzungen erfordern. Dazu gehören landwirtschaftliche Immissionen, Angrenzungen an Feldlage und nichtstörende gewerbliche Nutzungen. Lediglich gegenüber der parkähnlich vorgesehenen Friedhofsfläche ist die WR-Nutzung vorgesehen.

Einengungen nach § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht beabsichtigt.

### 2. GESCHOSSE

Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf max. 2 Vollgeschosse, unabhängig von der Geländesituation, festgesetzt. Dies ermöglicht sowohl eine ein- oder zweigeschossige Bebauung als auch die typische Hangbauweise entsprechend der Topografie. Um eine allgemeine ausgewogene Bebauung zu erreichen, werden außerdem die Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt.

### 3. GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHEN

Die Grundflächenzahl wurde vom bisherigen Plan übernommen und die im alten Plan fehlende Geschößflächenzahl mit 0,5 in Anlehnung an die Baunutzungsverordnung festgesetzt. In Verbindung mit den im Plan festgelegten Baugrenzen kann das Wohnprogramm sowohl in einer Ebene als auch auf 2 Geschossen untergebracht werden.

Im Mischgebiet (MD) verbleibt es bei den bisherigen Festsetzungen: Grundflächenzahl 0,4 und Geschößflächenzahl 0,8.

### 4. FIRSTRICHTUNG

Um die Bebaubarkeit 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.

### 5. BAUWEISE

Die offene Bauweise entspricht nach wie vor dem Nachfragetrend im ländlichen Bereich. Das freistehende Einzelhaus wird dabei bevorzugt. Der Bebauungsplan will dem Begehren Rechnung tragen. Die Dachneigung wurde mit 15 - 35° festgesetzt,

um eine gute Nutzbarkeit der Dachräume und eine Solarheizung zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bausubstanz dürften Gebäude mit einer Dachneigung von 15 - 35° gut ins städtebauliche Bild passen. Die Höhenlage der Gebäude soll in keinem Fall auf festgelegte Höhen über NN erfolgen, um die Möglichkeit offen zu halten, die Gebäude gegenseitig und individuell abgestuft und versetzt zu errichten. Die Höhe der 1. Geschoßebene wird auf die Sockelhöhe von max. + 0,50 m vom natürlichen Gelände aus festgelegt.

### III. FRIEDHOF

An der Verbindungsstelle zwischen dem alten Dorfgebiet bzw. Dorffriedhof und dem Baugebiet war bisher eine allgemeine öffentliche Bedarfsfläche ausgewiesen. Aufgrund des Bedarfs an neuen Gräberflächen wurde obige Fläche als Erweiterungsfläche dem bisherigen Friedhof zugeschlagen und in dem vorliegenden Bebauungsplan als Bestattungsfläche ausgewiesen. In dieser Fläche liegt auch die bereits vor Jahren errichtete Leichenhalle. Die gesetzlichen Abstände zwischen den geplanten Grabreihen und der angrenzenden Wohnbebauung werden eingehalten. Die Abgrenzung zum Wohngebiet soll durch geeignete Bepflanzung vorgenommen werden.

#### IV. ERSCHLIESSUNG

##### 1. VERKEHRSFLÄCHEN

Das Baugebiet ist bereits teilweise erschlossen. Fertiggestellte und abgerechnete Erschließungsanlagen sind jedoch noch nicht vorhanden, so daß die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes noch realisiert werden können.

Alle Verkehrsflächen wurden auf ihre bisherige Dimension überprüft und wenn möglich abgemagert. In Verbindung mit geplanten verkehrsberuhigten Straßen und Wohnwegen soll allgemein eine Verkehrsberuhigung eintreten und damit ein günstiger Wohnwert erzielt werden. Die Haupteerschließungsstraßen mit dem Charakter einer Sammelstraße wurden mit einer Breite von 5,50 m plus beiderseitigem Gehweg festgelegt.

##### 2. KANAL UND WASSER

Das Kanal- und Wasserversorgungsnetz ist ebenfalls bereits teilweise verlegt. Entsprechende Versorgungspläne liegen der Bauausführung zugrunde.

Zur Sicherstellung dieser Wasserversorgung (Wasserdruck) ist langfristig der Bau eines Hochbehälters oder eine andere geeignete Maßnahme vorgesehen.

### 3. KINDERSPIELPLATZ

Ein Kinderspielplatz ist mit einer Fläche von rd. 35 ar in zentraler Lage vorgesehen. Er kann beim Ausbau in verschiedene Spielbereiche, dem Alter der Kinder entsprechend, gegliedert werden.

### 4. KOSTEN

1. Kanalisation	900.000 DM
2. Wasserversorgung	450.000 DM
3. Straßenbau, Wege und Plätze	2.800.000 DM
4. Straßenbeleuchtung	150.000 DM
5. Vermessung, Bauleitplanung	180.000 DM
6. Kinderspielplatz und Grünanlagen	40.000 DM
	<hr/>
	4.520.000 DM
	=====

Auf die Gemeinde dürfte hiervon ein Betrag von rd. 995.000 DM (ca. 22 %) zukommen, der zu gegebener Zeit in den Haushalt eingestellt werden muß.

Buchen, den **11. April 1983**

Der Bürgermeister:

  
.....

Der Planer:

**ROLAND MÜLLER**  
FREIER ARCHITEKT · GRAD. ING. F. HOCHBAU  
SCHWEDENSTEINSTR. 8 · TELEFON 06281 / 85 47  
6967 BUCHEN WETTINGEN  
  
.....