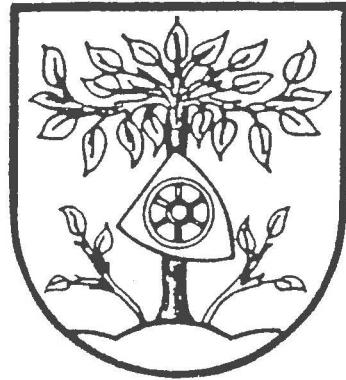


1. Ausfertigung

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



Bebauungsplan "Ia-Bödigheimer Straße"

Stadt Buchen

Anlage 1

B E G R Ü N D U N G

**zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Ia-Bödigheimer Straße",
Stadt Buchen nach § 13 BauGB (vereinfachte Änderung)**

1. Allgemeines

Im November 1990 wurde der von der Stadt Buchen erstellte Bebauungsplan "Ia-Bödigheimer Straße" rechtskräftig. Die Planung sah neben einer Standortsicherung der Schulen und schulischen Einrichtungen einen städtebaulichen Übergang von der Kernstadt zu Neubaugebieten vor.

Dieser Bebauungsplan erfuhr später eine Änderung nach § 13 BauGB, die u.a. im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnraum stand.

Im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplanes hat sich nunmehr gezeigt, daß vor allem das Ziel einer Standortsicherung von Schulen und schulischen Einrichtungen (z.B. Alois Wißmann Schule, Fachschule für Sozialpädagogik) bzw. die Konzentration solcher Einrichtungen auf bestimmte Bereiche des Stadtgebiets eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich macht. Mit der jetzt vorgesehenen Änderung soll vor allem das Ziel erreicht werden, auf vorhandenen Flächen auch eine Bebauung mit solchen schulischen Einrichtung zu ermöglichen und vorhandene Nachfrage nach solchen Bauflächen zu befriedigen. Damit geht konkret einher u.a. die Herausnahme einer ursprünglich geplanten Verkehrsfläche (Wegfläche) sowie eine Änderung der Baugrenzen.

Der Gemeinderat der Stadt Buchen hat unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte in seiner Sitzung am 07.10.1996 einen entsprechenden Grundsatzbeschuß zur Änderung des Bebauungsplanes im dortigen Bereich gefaßt.

2. Festsetzungen

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, daß durch die Aufweitung von Baugrenzen eine optimalere Ausnutzung des jeweiligen Baugrundstücks erfolgen kann. Damit einher geht verständlicherweise eine Reduzierung des Flächenverbrauchs. Gerade aber auch die Schaffung von schulischen Einrichtungen erfordert großflächigere Baufelder, um dem Anspruch nach schulischen Bau- und Entwicklungsmöglichkeiten gerecht zu werden. Unter Berücksichtigung dieser Überlegungen wurden in dem betroffenen Änderungsbereich die Baugrenzen erweitert. Damit keine übermäßige Grundstücksverdichtung entsteht bleiben jedoch konsequenterweise die Grund- und Geschoßflächenzahl von 0,4 bzw. 0,8 unverändert. So entstehen breitere Entwicklungsmöglichkeiten städtebaulicher Art auf dem Grundstück unter Berücksichtigung bauplanungsrechtlicher Einschränkungen, gleichzeitig wird jedoch ein städtebaulich unerwünschtes übermäßiges "Verdichten" verhindert.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Konzeption einer 4,5 m breiten Verkehrsfläche zur Erschließung des westlich angrenzenden Bereichs wird aufgegeben. Die im Bebauungsplan dargestellte Haupterschließungsstraße F/G, die im übrigen auch entsprechend realisiert wurde, wird als ausreichende öffentliche Erschließungsfläche angesehen. Es wird Aufgabe des jeweiligen Bauherrn sein, eigene interne, den jeweiligen Bedürfnissen angepaßte Erschließungsflächen auszubilden.

Die Ausweisung von Stellplatzflächen soll ein bauplanungsrechtliches Ausufern auf dem Baugrundstück verhindern und eine gewisse städtebauliche Ordnung schaffen. Dies gilt verständlicherweise nicht für überdachte Stellplätze oder Garagen, die gerade auf solchen Flächen nicht zulässig sind.

Im Hinblick auf die im nördlich angrenzenden Bereich auf bestimmten Flächen mögliche Ausbildung von flach- bzw. flachgeneigten Dächern wird auch der zu ändernde Bereich in diese gestalterischen Überlegungen mit einbezogen. Die Zulassung einer Dachneigung von 0 - 45° führt nicht zu einer negativen Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild. Das vorhandene Baugrundstück ist in die Umgebung integriert und hebt sich topographisch nicht besonders ab. Die Zulassung einer solchen Dachneigung führt vielmehr zu einer erhöhten architektonischen Gestaltungsfreiheit. Insoweit gehen von dieser Architektur keine negativen städtebaulichen Auswirkungen aus, was einer bereits vorhandenen Bebauung auf einem nördlich angrenzenden Grundstück deutlich aufzeigt. Vor allem aber auch die in einem Mischgebiet möglichen baulichen Maßnahmen und insbesondere auch schulischen Einrichtungen erfordern geradezu gestalterische Möglichkeiten, die häufig auch funktionsbedingt zwingend notwendig sind.

Abschließend bleibt noch darauf hinzuweisen, daß eine Änderung der Art der baulichen Nutzung nicht Bestandteil dieses Änderungsverfahrens wird und auch nicht beabsichtigt ist. Es bleibt weiterhin bei der Ausweisung "Mischgebiet" -konkret "MI 1". Insoweit werden durch diese Bebauungsplanänderung weitergehende Nutzungsmöglichkeiten bezüglich der Art der baulichen Nutzung nicht geschaffen.

3. Naturschutz, § 8a BNatSchG

Die Änderung wird innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes realisiert, wobei der Geltungsbereich nicht verändert wird.

Nachdem naturschutzlich relevante Flächen von der Planung nicht berührt werden, sind weitergehende Überlegungen hinsichtlich des § 8a BNatSchG entbehrlich.

4. Erschließung

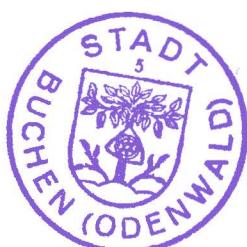
Die betroffenen Flächen sind vollständig erschlossen. Dies bezieht sich sowohl auf die Straße als auch auf den Wasser- und Kanalanschluß.

5. Änderung nach § 13 BauGB

Die vorgesehenen und näher beschriebenen Änderungen sind unter Zugrundelegung des BauGB als Änderungen nach § 13 BauGB einzustufen und durchzuführen. Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Buchen, den 13.01.1997

Müller, STAR



Winkler, Beigeordneter