

Stadt

B U C H E N

Bebauungsplan "ZÄUNENGEWANN-HESSLACH"  
im Stadtteil Hainstadt

## B E G R Ü N D U N G

I. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes1. Allgemeine Gesichtspunkte

Der Bebauungsplan wurde nach Maßgabe des § 8 Abs.3 BBauG aus dem seit dem Jahre 1981 rechtskräftigen Flächennutzungsplan, mit seinem Darstellungsteil und seinem Erläuterungsbericht entwickelt.

Da diese Entwicklungsbasis auf der Landesentwicklungsplanung und Regionalplanung aufgebaut und im Rahmen des Entwicklungsvorganges keine Abweichung vom Fl.N.Plan vorgenommen werden mußte, erübrigten es sich aus der Planungsmasse und Standortanalyse begründet, nähere Darstellungen aufzuzeigen.

Der vorliegende Bebauungsplan umfaßt die Fläche des Bebauungsplanes "Schneckenberg" / Blatt 2 (genehmigt am 18.9.74) und die am 13.10.77 genehmigte 1. Änderung, sowie die am 26. August 1980 vorgenommene 2. Änderung. Mit der Fläche der nachfolgend begründeten Aufhebungen und der neuen Fläche wird das Ziel verfolgt die Flächennutzungsplanung weiter in eine verbindliche Form zu bringen und relativ günstiges Bauland für junge Familien zu erreichen. Gleichzeitig soll aber auch bestehendem Gewerbe mehr Entwicklungsfläche zugestanden werden bei gleichzeitiger erhöhter Rücksichtnahme auf das gegebene Wohnumfeld.

## 2. Zur Aufhebung der Bebauungspläne

Um eine Planung aus einem Guß, mit aufeinander abgestimmten Nutzungsarten und ein kommunizierendes Straßen- und Wegenetz zu erhalten, war es notwendig, den Bebauungsplan (Blatt 2) mit Änderungen aufzuheben.

Innerhalb der bestehenden Planbereiche möchte die Stadt kein Zurückweichen gegenüber den bestehenden Festsetzungen erreichen, sondern, soweit dies das bestehende Ortsbild zuläßt, u.a. mehr dem Steildach Geltung verschaffen unter Ausweitung von Baugrenzen - soweit möglich - um durch die Überarbeitung keine Planungsschäden hervorzurufen. Es besteht auch die Absicht, die Verkehrsflächen möglichst auf ein unbedingt notwendiges Minimum zu beschränken, um preisgünstigeres Bauland, mit weniger Erschließungskosten belastet, zu erreichen. Ziel der Überarbeitung war auch die bessere Grüneinbindung.

## II. Erläuterung der getroffenen Neufestsetzungen:

### 1. Nutzungen

#### a) Wohnen

Im Bebauungsplan wurden allgemeine Wohngebiete festgesetzt mit Rücksicht auf die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen und die angrenzenden Mischgebiete. Um in den Gebieten selbst keine übermäßigen Lärm- oder Fahrgeräusche durch begleitende Randnutzungen zu erhalten, wurden nach Maßgabe des § 4 (2) BauNVO die möglichen Nutzungen auf Nr. 1, 3 und 6 nach § 4 (3) beschränkt. Da der Stadtteil Hainstadt neben der Funktion eines Wohnortes auch Erholungsfunktion zu übernehmen hat, (lt. Flächennutzungsplan) wurden im Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 (3) BauNVO für allgemein zulässig erklärt, zumal diese keine Belästigungen durch Fahrgeräusche in der Nachtzeit verursachen. Die anderen allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nut-

zungen § 4 (3) Nr. 2, 4 u. 5 wurden für unzulässig erklärt, um so keine Gemengelagen und letztlich Mischnutzungen zu ermöglichen.

b) Mischgebiet

Im Entflechtungsbereich zwischen den Wohn- und Gewerbegebieten wurden Mischgebiete festgesetzt um darin einerseits die Lärmbelastungen durch Abstand aus den Gewerbegebieten abzufangen und den Versorgungsnotwendigkeiten der Wohn- und Gewerbegebieten Rechnung zu tragen. Die allgemein zulässigen Nutzungen mit einem hohen Flächenbedarf wurden ausgeschlossen um hier eine relativ hohe Flächenbaudichte zu erreichen.

c) Gewerbegebiet

Im Bebauungsplan wurde ferner ein Gewerbegebiet festgesetzt mit erweiterten überbaubaren Grundstücksflächen. Da aber die Abstände zu den Wohnnutzungen im Umfeld gering sind und durch die bestehenden Abstände Außenlärm nur in Maßen abgebaut werden kann, wurden unter Rücksicht auf den Nutzungsbedarf nur Produktionsstätten innerhalb geschlossener Hallen für zulässig erklärt. Dabei wird davon ausgegangen, daß betrieblich notwendige Schallimmissionen durch bauliche Maßnahmen innerhalb der Betriebsgebäude (Gebäudeumfassungen) abgebaut werden und der Nachweis bei Betriebserweiterung erfolgt.

Im Bebauungsplan wurde weiter ein gegliedertes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem allerdings nur die weniger störenden allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen wurden, die im nahegelegenen Wohnumfeld keine Belästigungen verursachen können. Da besonders die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen weniger störend sind, wurden diese für allgemein zulässig erklärt, auch um die Unternehmen anzuregen im Nahbereich der Wohnnutzungen erhöhte Rücksichtnahme zu üben.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wurde das Maß der baulichen Nutzung nach den Höchstwerten der BauNVO festgesetzt, um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke außerhalb der Grünflächen zu erreichen.

## 3. Geschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wurde in Anpassung an das angrenzende Ortsbild festgesetzt, und damit dort keine gestalterische Störung auftritt, auch auf Gebäudehöhen beschränkt.

## 4. Bauweise

- a) Im allgemeinen Wohngebiet wurde die offene Bauweise festgesetzt, in der Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die offene Bauweise wurde gewählt um einerseits eine optimale Durchgrünung des Gebietes zu ermöglichen, andererseits aber auch eine gute Gestaltung der Einzelheiten zu erreichen. Die Stadt geht davon aus, daß mit dieser Festsetzung erreicht wird, daß Garagen mit hohem Giebel bis zur Grenze geführt werden können und der Nachbar direkt auch dann anbauen kann, wenn hiervon abgesetzt ein zweites Gebäude - Wohnhaus oder Garage - auf dem gleichen Grundstück erfolgt.
- b) Im Mischgebiet wurde die offene Bauweise festgesetzt, damit die Funktion gegenüber dem Gewerbegebiet, das auf große Gebäudelängen angewiesen ist und der gegebenen gleichzeitigen Wohnmöglichkeit, die relativ kurze Längen bedarf, erkennbar zu machen, Sie wurde aber auch festgesetzt um darin das Nutzungsangebot voll ausschöpfen zu können.

c) Im Gewerbegebiet, in dem mit großen Gebäudeausdehnungen zu rechnen ist, die nach dem Prinzip äußerster Wirtschaftlichkeit errichtet werden, wurde nach erkennbaren Notwendigkeiten und mit Rücksicht auf den Bestand eine von der offenen Bauweise abweichende Gebäudeausdehnung zugelassen. Sie wurde abweichend von der offenen Bauweise festgesetzt um so zu erreichen, daß gegenüber dem Umfeld eine Eingrünung auch innerhalb des Betriebsarreas erfolgen kann.

Um gegenüber dem Wohnumfeld keine zu indifferent gestaltete Fronten zu erhalten (aufgrund der zugelassenen Gebäudeausdehnungen), wurde eine Staffelung der Gebäudefronten gegenüber den Freiräumen durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Gebiet wurden die überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt, um so möglichst viel Spielraum zur freien Entfaltung einzuräumen und vor allem die Südwestlagen optimal zu nutzen.

Alle überbaubaren Flächen im Wohngebiet wurden so angeordnet, daß der Intimfreibereich nach Süden oder Westen möglich ist. Dies ist auch der Grund warum die Gebäudestellungen senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen festgesetzt wurde.

Da die Garagen eine gestalterische Einheit, besonders in den Wohngebieten bilden sollen, wurden die überbaubaren Flächen optimal ausgeweitet.

Da aufgrund der zunehmenden kleingärtnerischen Wohngrundstücksnutzungen die Nachfrage nach Gerätehäuschen, Garten- und Geschirrhütten groß ist, hat der Stadtrat sich entschlossen solche Einrichtungen auf den hinteren Grundstücken außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen. Es wird davon ausgegangen, daß sich diese am Kleinbautenerlaß größtmäßig orientieren und nur bis zu einer Größe von 15 m<sup>3</sup> von den Baurechtsbehörden zugelassen werden.

- d) Es wurden auch örtliche Bauvorschriften erlassen, wegen der Nähe zum Ortsbild (Altortbereich)). Grundsätzlich ist festzustellen, daß geneigten Dächern in allen Bereichen Vorrang einzuräumen ist. Aufgrund der großen Bautiefen im Gewerbegebiet, wurde hier eine flachere Dachneigung als Obergrenze festgesetzt um so keine optische Abschirmung der Ortsbildsilhouette zu erzwingen. Im Mischgebiet, das im Übergang zum Gewerbegebiet angeordnet ist, werden vorwiegend nur geneigte Dächer zugelassen, wobei die Obergrenze etwas angehoben wurde, ebenso die Mindestdachneigung. In den Wohngebieten wurde das Steildach festgesetzt und da hierbei auch kleine Flachdächer sehr stören können, wurden diese ausdrücklich untersagt.

Um eine Farbeinheit in der Dachlandschaft mit dem Ort herzustellen, wurden in Anpassung an das Ortsbild kleinteilige Dachdeckungsmaterialien (Dachsteine) festgesetzt in rotem bis braunem Farbton. Damit letztlich auch im fußläufigen Bereich keine Störungen durch Pseudoeinfriedigungen auftreten können, wurden nur lebende Einfriedigungen in allen Bereichen zugelassen oder alternativ Holzscheren- oder Staketenzäune zugelassen.

### III. Erschließung

#### 1. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen wurden strukturgleich den bestehenden Anlagen angepaßt und eine mischgenutzte Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) dort festgesetzt, wo mit geringem Verkehrsaufkommen gerechnet werden kann und keine Durchfahrt in andere Gebiete erfolgen muß.

## 2. Kanal und Wasser

Vorplanungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes liegen bereits vor und werden entsprechend der Planung fortgeführt.

## 3. Eingrünung

Die Straßen mit größerer Verkehrsbedeutung werden mit einer alleeartigen Bepflanzung versehen, um so einen Ausgleich zu den hier auftretenden Stickoxyden zu erreichen. Innerhalb der Baugebiete wurden Pflanzbindungen festgesetzt zur Absetzung der bebauten Zonen von den Grünfreibereichen und zur äußeren Grüneinbindung des Gebietes. Je angefangene 400 qm Baulandfläche wurde ein großkroniger Baum festgesetzt, um so einen Ausgleich für den baulichen Eingriff in die Landschaft zu erreichen. Es wird davon ausgegangen, daß die Pflanzungen im Rahmen der Gartenanlagen entstehen und nur bodenständige Gehölze (Bäume) verwendet werden. Da im Gewerbegebiet teilweise mit unansehlichen Fassaden gerechnet wird, sind dort neben den Pflanzbindungen optische Grüneinbindungen zusätzlich anzulegen.

Da der Wassergraben (Bin-ziggraben) zwischen den Baugebieten SCHNECKENBERG und BERGGEWANN gem. der vorliegenden Planung mit seinen randbegleitenden Wiesenauen von hohem kleinklimatischen Wert ist, sieht der Flächennutzungsplan hier eine Freihaltezone vor. Diese wurde in den Bebauungsplan einbezogen und auch im Erweiterungsbereich fortgeführt und als Privatgrünanlagen festgesetzt. Unerwünscht sind innerhalb dieser Flächen bauliche Einrichtungen aller Art bis hin zu Einfriedigungen, um einem notwendigen Hochwasserabfluß keine Hindernisse in den Weg zu stellen.

Es wird davon ausgegangen, daß innerhalb der Grundstücke keine Wasserführung erfolgt und der jeweilige Unterlieger frei abfließende Oberflächenwässer auf seinem Grund-

stück nach Maßgabe des Wassergesetzes zu übernehmen hat.

#### 4. Freizeitanlage

Im Bereich der Bürgermeister-Schüßler-Straße wird, abgesetzt vom Verkehr ein Spiel- und Bolzplatz vorgesehen.

In diesem Bereich werden Flächen für eine Sporthalle und für einen Festplatz vorgesehen.

#### 5. Überschlägige Kosten

Kanalisation	DM 300.000,-
Wasserversorgung	DM 160.000,-
Straßen- und Wegebau	DM 900.000,-
Straßenbeleuchtung	DM 40.000,-
Vermessung und Planung	DM 70.000,-
Sonstige Kosten	DM 130.000,-
 GESAMTKOSTEN	 DM 1.600.000,-

Hiervon entfallen auf die Gemeinde (lt. Erschließungskosten- oder anderer Gemeindesatzungen ca. 22%  
= DM 350.000,--

Die von der Gemeinde zu erbringenden Leistungen, werden zu gegebener Zeit in den Haushalt eingestellt.

Buchen, den..... 01.12. .... 198<sup>6</sup>



FRANK, BÜRGERMEISTER