

# BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN: "Neue Gärten"  
GEMEINDE: BUCHEN,  
Stadtteil  
ORTSTEIL: Hainstadt

## 1.0 ALLGEMEINES

### 1.1 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Durch den Bebauungsplan soll ein ergänzendes Bauplatzangebot in der Regel für Ein- und Zweifamilienhäuser für den Stadtteil Hainstadt geschaffen werden.

Bei der Planung handelt es sich um eine sog. Nachverdichtungsmaßnahme um den Flächenverbrauch - auch im Kernstadtbereich Hainstadt - zu minimieren. Außerdem verfolgt der neue Plan das Ziel im Bereich der Erschließungsanlagen flächensparend umzugehen und verkehrsberuhigte Straßen auszuweisen.

### 1.2 ENTWICKLUNG

Der Bebauungsplan "Neue Gärten" wurde hinsichtlich der Nutzungsart und Flächenabgrenzung gegenüber dem Außenbereich aus dem Flächennutzungsplan und den eingeschlossenen rechtskräftigen Bebauungsplänen entwickelt. Er unterscheidet sich lediglich von den Vorgängerplanungen durch einen geringeren Landverbrauch für Verkehrsflächen, eine höhere Baudichte gegenüber dem Flächennutzungsplan, und durch eine Anhebung der zul. Vollgeschosse und der Geschosßflächenzahl.

### 1.3 ZUR AUFHEBUNG:

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Neue Gärten" ist vor Inkrafttreten des BauGB, der BauNVO 1990 und Bodenschutzgesetzes nach Maßgabe der im Flächennutzungsplan festgelegten Baudichten und der damals üblichen flächenaufwendigen Erschließungsformen erstellt worden.

Aufgrund der sehr hohen Zuwanderungsraten an Aus- und Übersiedlern wird im Kernstadtbereich, zu dem die Stadtteile Buchen, Hainstadt und Hettingen zu rechnen sind, sehr viel Bauland benötigt, weshalb die Stadt Buchen von der Genehmigungsbehörde (Landratsamt) aufgefordert wurde, sparsamer als bisher mit dem Bauland umzugehen um auf wesentlich kleineren

Grundstücken mehr Wohneinheiten unterzubringen und Nachverdichtungen innerhalb unbebauter Bebauungspläne vorzunehmen. Da im Bebauungsplangebiet "Neue Gärten" rechts der Jakob-Mayer-Straße bislang noch nicht erschlossen wurde, war der rechtskräftige BBPl. aufzuheben und in verdichteter Form neu festzusetzen. Es wurden daneben auch Teile des BBPl. "In der Schüd - Hettrichsbühl" zur Aufhebung vorgesehen um eine Erschließungsverbindung zur künftigen "Bannwinkel-Straße", die Wohnsammelstraße werden soll, herstellen zu können. (siehe beigefügte Aufhebungspläne)

## 2.0 ERLÄUTERUNG DER WESENTLICHSTEN FESTSETZUNGEN

### 2.1 ZUR NUTZUNGSART

Entsprechend dem Planziel, vorwiegend Familienheime zu ermöglichen, wurde aufgrund der Umfeldnutzungen ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Da das Gebiet über verkehrsberuhigte Wohnstraßen im gemischt-genutzten Ausbau erschlossen werden soll, mußten aus dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO alle Nutzungen ausgeschlossen werden, von denen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist.

### 2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Unter Beachtung der festgesetzten offenen Bauweise, der geforderten Baudichte und damit verbundenen Grundstücksgröße, mußte die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl auf 0,8 festgesetzt werden. Es wurden zwei zulässige Vollgeschosse und darüber hinaus ein weiterer Dachausbau für allgemein zulässig erklärt, soweit hierdurch kein weiteres Vollgeschoß entsteht.

Es wurden zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes Bauhöhenbeschränkungen festgesetzt. Die festgesetzten Traufen- und Firsthöhen verstehen sich als Höchstwerte und sollen auch im Rahmen von Befreiungen nicht überschritten werden, damit keine Verunstaltungen erwachsen.

### 2.3 BAUWEISE/ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE/STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Es wurde eine offene Bauweise festgesetzt, die zuläßt, daß Einzel- und Doppelhäuser aber auch Hausgruppen errichtet werden können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so reichlich dimensioniert, daß darin neben den zulässigen Hauptnutzungen die notwendigen Garagen und überdachten Stellplätze mit untergebracht werden können.

Aufgrund des gemischtgenutzten Verkehrsflächenausbaues in verkehrsberuhigter Form, war es notwendig, Längsparkplätze innerhalb des Verkehrsraumes festzusetzen. Diese lassen einen querenden Fahrverkehr nach der STVO nicht zu. Daher mußten zur Gewährleistung der

Verkehrssicherheit Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten und damit auch die Garagenzufahrten festgesetzt werden.

Bei der Bauantragstellung ist dies zwingend zu beachten, da eine Nichtbeachtung einen Verkehrsumbau zur Folge haben kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so angelegt, daß die Gebäude in der Regel nur parallel oder senkrecht zu den vorderen Baugrenzen errichtet werden können.

Da in Einzelbereichen nach den Vorgängerplanungen bereits verschiedene Vorhaben erstellt wurden und Besitzstandswahrungen geniesen, wurde für diese Bereiche eine zulässige, abweichende Gebäudestellung zwingend festgesetzt.

## 2.4 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPIEL- UND SPORTANLAGEN

Um den notwendigen Schülerverkehr nicht durch die dichtbebauten Wohngebiete zu führen, ist eine Verkehrslenkungsmaßnahme erforderlich. Daher mußte ein Teilbereich des bisher noch gültigen Bebauungsplanes "In der Schüd - Hettrichsbühl" aufgehoben und in den neuen Bebauungsplan integriert werden. Dabei war der Schulbereich nach Maßgabe der gültigen Rechtsvorschriften neu festzusetzen.

Von der Nutzungsart wurde eine Gemeinbedarfsfläche "Schule" gebildet und die dazugehörigen Sport- und Spielanlagen als "Schulsportanlage" der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet. Nur in diesem Schulbereich wurde eine abweichende Bauweise mit Gebäudeausdehnungen bis 75 m zugelassen.

In Abstimmung mit dem Bau- und Nutzungsbestand wurden höhere Traufen- und Firsthöhen und auf Hauptgebäuden auch niedrigere Dachneigungen zugelassen.

## 2.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

In den örtlichen Bauvorschriften nach § 73 LBO wurden im wesentlichen Gestaltungsbestimmungen für Gebäude, Dächer und Einfriedigungen aufgenommen.

Als Dachformen der Hauptnutzungen wurden nur geneigte Dächer mit einer Minstdachneigung von 25° und maximalen Dachneigung von 45° zugelassen.

Auf untergeordneten Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen wurden ausnahmsweise auch Flachdächer für zulässig erklärt, da besonders diese durch die zwingende Steildachanordnung im Vorgartenbereich durch ein überhöhtes Dach oft störend wirken. Zur Dachdeckung ist ein kleinteiliges rotes- bis rotbraunes Dach-deckungsmaterial zu verwenden.

Dachgauben werden nur als Einzeldachgauben ab einer Dachneigung von 35° für zulässig erklärt, weil sie als Sammelgauben und auf zu flachen Dächern ortsbildstörend wirken.

Es wurden nur lebende und offene Einfriedigungen entlang der Verkehrsflächen für zulässig erklärt, um dadurch ein einigermaßen einheitliches Straßenbild zu erreichen.

### 3.0 DATEN ZUM BAUGEBIET

Höhenlage des Baugebietes	von 363 m - 383 m ü.NN			
Gesamtfläche des Plangebietes	<b>10,80 ha</b>			
Darin enthalten:				
- Gemeinbedarfsflächen	01,40 ha			
- Grünflächen	01,30 ha			
- Bahnabstandsflächen	00,40 ha			
verbleibt eine Wohnbaulandfläche von	<b>07,70 ha</b>			
- Verkehrsflächenanteil 18%	01,40 ha			
- Nettowohnbauland	<b>06,30 ha</b>			
<b>Zahl der Bauplätze</b>	<b>82 Stück</b>			
durchschnittliche Bauplatzgröße				
a) für Mehrfamilienhäuser	ca. 3 500 qm			
b) für Zweifamilienwohnhäuser	ca. 0 800 qm			
c) für Einfam. + Einliegerwohnung	ca. 0 600 qm			
d) je Bauplatzgröße im Durchschnitt	ca. 768 qm			
e) je " je WE im "	ca. 403 qm			
<b>Zahl der Wohneinheiten:</b>				
04 Mehrfamilienwohnhäuser 2 x 8,0 WE	032 WE			
20 Zweifamilienwohnhäuser 20 x 2,0 WE	040 WE			
56 Einfamilienwohnhäuser				
mit Einliegerwohnung 56 x 1,5 WE	084 WE			
Zahl der Wohneinheiten gesamt	156 WE			
Bewohnerzahl 3 EW/WE				
Gesamteinwohner 156 WE x 3 EW/WE	468 Einwohner			
<b>Bruttowohndichte je ha 468EW/7,70 ha EW/ha</b>	<b>60,78</b>	<b>EW/ha</b>	<b>Planziel</b>	<b>50</b>
<b>Nettowohndichte je ha 468 EW/6,30 ha EW/ha</b>	<b>74,29</b>	<b>EW/ha</b>	<b>Planziel</b>	<b>75</b>

#### 4.0 ORTS- UND LANDSCHAFTSGESTALTERISCHE MASSNAHMEN

Da in den nördlich und westlich angrenzenden Flächen nur geringer Baumbesatz besteht, ist eine Randeingrünung und intensive Durchgrünung des Baugebietes aus städtebaulichen Gründen erforderlich.

Aus diesem Grund wurden am Rande des Baugebietes und innerhalb der Verkehrsräume, Anpflanzungsflächen für großkronige Bäume festgesetzt.

Zusätzlich zu dieser Eingrünung wurde im Bebauungsplan die Traufen- und Firsthöhen der Gebäude festgesetzt, damit sich die Bebauung trotz der festgesetzten Dichte nicht störend am Ortsrand darstellt.

Nach Auffassung der Gemeinde reichen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen aus, um eine gute Ein- und Durchgrünung zu erreichen. Daher wurde auf Erlass eines Grünordnungsplanes verzichtet.

Dem Bebauungsplan ist eine Pflanzliste zur Orientierung beigelegt, welche Pflanzen für die betreffenden Standorte innerhalb des Bebauungsplanes zu verwenden sind.

#### 5.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Baugebiet wird im Westen von der Bahnlinie Seckach - Walldürn tangiert. Im Süd-Osten schließen sich Wohnbauflächen an. Nach Norden und Nord-Osten wird das Baugebiet von landwirtschaftlichen Wiesenflächen begrenzt.

Auf der Bahnlinie sind nur wenige Fahrbewegungen zu verzeichnen. Daher sind hier keine Lärmschutzvorsorgemaßnahmen zu ergreifen. Falls solche im Rahmen einer Nutzungsintensivierung notwendig sind, können diese auf dem Bahnkörper untergebracht werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden daher auf 7-10,0 m vom Bahnkörper entfernt angeordnet.

#### 6.0 ERSCHLIESSUNG

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann bei entsprechender Erweiterung vorhandener Einrichtungen sichergestellt werden.

#### 6.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das Baugebiet wird im Straßenverbundnetz mit dem Ort über eine Wohnsammelstraße verbunden. Diese soll eine Ausbaubreite von 5,5 m Fahrbahn, ein- und doppelseitigen Gehwegen von je 1,5 m bzw. anstelle eines 2-ten Gehweges eine Längsparkbucht von 1,75 m Breite erhalten.

An diese Sammelstraße wird das übrige Verkehrsnetz, mit Ausnahme der Zufahrt zum Schulgelände, über Anliegerstraßen angebunden.

Die Anliegerstraßen sollen einen gemischtgenutzten und verkehrsberuhigenden Ausbau erfahren. Sie wurden mit einer durchschnittlichen Verkehrsflächenbreite von 4,75 m vorgesehen. Innerhalb der Wohnquartiere und im Eingangsbereich wurden Längsparkbuchten angeordnet. Auf den Verkehrsflächen selbst soll das Parken untersagt werden.

Im Eingangsbereich von der Wohnsammelstraße in die Anliegerstraßen wird eine Aufpflasterung in Erwägung gezogen und im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen sollen torähnliche Baumpflanzungen beidseitig der Straßen erfolgen.

Innerhalb der Verkehrsanbindungen (Straßenknoten) den Verkehrsraumverschwenkungen (Schikanen) werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die Grundstücks- und Garagenzufahrten wurden durch Einfahrtsbereiche festgesetzt. Die Zufahrten zu den Garagen und die Stellplatzflächen sollen weitgehend wasserdurchlässig ausgeführt werden.

## 6.2 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung kann durch eine Anbindung an das bestehende Ortsnetz sichergestellt werden. Ein entsprechender Ergänzungsentwurf wird vor Durchführung der Erschließung ausgearbeitet und dem Wasserwirtschaftsamt zur Stellungnahme zugeleitet.

## 6.3 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch eine Erweiterung des Kanalnetzes von Hainstadt. Hierbei werden evtl. Anforderungen des Wasserwirtschaftsamtes berücksichtigt. Ein entsprechender Ergänzungsentwurf ist bereits in Arbeit.

## 6.4 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch eine Erweiterung des Ortsnetzes möglich. Evtl. notwendige Versorgungsflächen können im Bebauungsplangebiet im Bereich der öffentlichen Grundstücke (Kinderspielfeld, Grünanlagen, öffentlichen Parkplätze etc.) herausgemessen und untergebracht werden.

## 6.5 BODENORDNUNG

Es ist ein gesetzliches Umlegungsverfahren (Baulandumlegung) vorgesehen, aus der jedoch die bereits bebauten Grundstücke, nach früheren Bebauungsplänen, herausgelassen werden.



## 7.0 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

### 7.1 KOSTENSCHÄTZUNG

In Abhängigkeit von der Preissituation zum Zeitpunkt der Ausführung und anderer Umstände, wie z.B. ungünstige Untergrundverhältnisse, können die angegebenen Erschließungskosten nur als vorraussichtliche Kosten angesehen werden.

01. STRAßENBAU	DM 1.680.000,--
02. KANALISATION	DM 1.350.000,--
03. WASSERVERSORGUNG	DM 620.000,--
04. STRASSENBELEUCHTUNG	DM 80.000,--
05. BODENORDNUNG	DM 300.000,--
06. VERMESSUNG/PLANUNG	DM 300.000,--
07. SONSTIGE KOSTEN	DM 170.000,--
<u>GESAMTKOSTEN</u>	<u>DM 4.500.000,--</u>

### 7.2 KOSTEN FÜR DIE STADT BUCHEN

Aus der Erschließung des Baugebietes entstehen der Stadt Buchen Kosten in Höhe von 10% des Straßenbauaufwandes und etwa 25% aus den nicht durch die Satzung gedeckten Kosten für Kanalisation und Wasserversorgung.

Der von der Gemeinde zu finanzierende Teil der Erschließungsmaßnahmen, samt der Kosten aus der Bodenordnung, Planung etc. wird insgesamt auf ca.800.000,--DM geschätzt.

Ausgefertigt:  
BUCHEN, den .....08.03.....1993....

GEMEINDE:

Buchen



Winkler  
Beigeordneter



.....  
(Unterschrift - Dienstsiegel)

PLANER:

DIPL.ING.HEINZ WOLFRAM  
FREIER ARCHITEKT  
74722 BUCHEN

HEINZ WOLFRAM  
Dipl.-Ing.-Architekt  
Am Gr. Roh. 116 6297/5745  
6967 BUCHEN/Odenwald

.....  
(Unterschrift)