

# Stadt Buchen Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan "Zäunengewann/ Hesslach"

### Stadtteil Hainstadt

Anlage 1

#### B E G R Ü N D U N G

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Zäunengewann/Hesslach",  
Stadtteil Hainstadt gemäß § 13 BauGB (vereinfachte Änderung).

##### I. Änderung

Der Bebauungsplan "Zäunengewann/Hesslach" wurde am 05.06.1987 rechtskräftig. Er erfuhr eine Ergänzung mit Grünordnungsplan, die am 30.06.1990 Rechtskraft erlangte. Eine 2. Änderung wurde mit Datum vom 12.08.1994 rechtskräftig.

Im Stadtteil Hainstadt besteht für den Kernbereich ein dringender Bedarf an günstig gelegenen Mischgebietsflächen und Flächen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung (§ 2 Abs.1 BauGB-MaßnahmenG). Nunmehr hat eine Überprüfung ergeben, daß gegenüber dem Friedhof in der "Dürmer Straße" im Bereich der Erschließungsstraße "H - G" (Hainbuchenweg) eine größere Fläche für die Anlegung von Parkplätzen ausgewiesen ist.

Die letzten Jahre haben jedoch gezeigt, daß auch bei größeren Beerdigungen eine direkte Fläche für Parkplätze nicht benötigt wird, da im Bereich des Friedhofes zahlreiche groß angelegte Erschließungsanlagen als Parkgelegenheit zur Verfügung stehen.

Gleichzeitig handelt es sich beim bisher ausgewiesenen Parkplatz um ein Gelände, das sich für eine Mischgebietsnutzung eignet.

Ortschaftsrat und Gemeinderat haben deshalb beschlossen, den genannten Parkplatz einer Mischgebietsnutzung zuzuführen und die Fläche mit entsprechenden Baugrenzen zu versehen.

## II. Nutzung

Es wurde wie bereits unter I ausgeführt, die Mischnutzung (MI) festgesetzt, wobei eine zweigeschossige Bebauung bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 zugelassen wird. Auf der genannten Fläche sind sowohl Einzel- als Doppelhäuser mit einer Dachneigung von 25-45° zulässig.

Ebenfalls wurde die Trauf- und Firsthöhe mit 6,50 m bzw. 12,5 m begrenzt um zu verhindern, daß an genannter Stelle ein Bau entsteht, der vielleicht die gesamte Silhouette des Stadtteil Hainstadt, insbesondere im Hinblick auf die naheliegende Friedhofsanlage nachhaltig beeinträchtigt.

## III. Naturschutz

Bei der jetzt planerisch vorhandenen Parkplatzfläche, die nicht ausgebaut wurde, handelt es sich um eine begrünte Fläche, die sich durch die langjährige nicht mehr vorhandene landwirtschaftlichen Nutzung so ergeben hat. Eine reine Wiese ist es nicht und besondere schützenswerte Pflanzen sind nicht vorhanden.

Der Eingriff durch die geplante Bebauung in die vorhandene Natur hält sich deshalb in Grenzen. In Beachtung des § 8a NatSchG wird trotzdem festgesetzt, daß im Bereich des Bauplatzes mindestens 4 großkronige Bäume an geeigneter Stelle zu pflanzen sind und das Grundstück gegenüber den angrenzenden weiteren Baugrundstücken durch eine Hecke unter Beachtung des Nachbarrechts abzugrenzen ist.

Die Bepflanzung muß spätestens 1 Jahr nach Erteilung der Baugenehmigung durchgeführt werden. Für die Bepflanzung dürfen im übrigen nur einheimische Laubgehölze Verwendung finden.

Die im Änderungsbereich weiterhin dargestellten Stellflächen dürfen nur mit wasserduchlässigem Material angelegt werden.

## IV. Erschließung

Die künftige Mischbaufläche ist bereits durch die Erschließungsstraße "G - H" (Hainbuchenweg) voll erschlossen. Dies bezieht sich sowohl auf die Straße, als auch den Wasser- und Kanalanschluß. Lediglich sind die entsprechenden Anschlüsse von der Haupterschließungsstraße in das Grundstück zu verlegen.

Die der Stadt Buchen zur Verfügung stehenden Unterlagen zeigen auf, daß die betroffenen Flächen nicht mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Insoweit handelt es sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht um altlastverdächtige Flächen.

Im Hinblick auf die Regelungen der § 4 und 5 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg sind in den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen Bodenverdichtungen so weit wie möglich zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen und vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen. Der Oberboden ist bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütt Höhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).

#### v. Änderung gemäß § 13 BauGB

Aufgrund der geringfügigen Erweiterung des Baugebietes "Zäunengewann/Hesslach" um eine weitere Baufläche werden die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt bzw. beeinträchtigt. Somit ist eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB möglich.

Buchen, den 06.11.1995

Planung

  
Müller  
Stadtamtmann



Für die Stadt Buchen

  
Winkler  
Beigeordneter