



STADT

BEBAUUNGSPLAN

BUCHEN

XI

## BEGRÜNDUNG

### A. ALLGEMEINES

Um den vielfältigen Belangen eines Mittelzentrums Rechnung zu tragen, hat die Stadt Buchen einen Entwicklungsplan in Auftrag gegeben, der kurz vor dem Abschluß steht und auf dessen Untersuchungsergebnissen der Bebauungsplan aufbaut entsprechend den Forderungen des Bundesbaugesetzes.

Ein Flächennutzungsplan für den Kernbereich Buchen und seine Ortsteile besteht nicht.

Im Geltungsbereich der Planung liegt ein Teil des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes "Morretal", dessen räumliche Begrenzungen nachrichtlich aufgenommen wurde. Hochbauten innerhalb der Schutzzonen sind nicht vorgesehen. Die Grenzen des Bebauungsplanes wurden weitgehend so gestaltet, daß sie nicht in bestehende und rechtskräftige Bebauungspläne eingreifen und auch keine Bereich erfassen, die kurz - oder langfristig einer Sanierung oder einer anderen Umstrukturierung unterworfen werden müssen und damit weitergehenden Untersuchungen bedürfen, als dies in herkömmlichen Bebauungsplänen üblich ist. Leidlich im Bereich des Finkengäßlein greift der Bebauungsplan geringfügig in den rechtskräftigen Bebauungsplan IV ein, hebt ein Straßenstück auf (s. Aufhebungsplan) und setzt leicht verschoben einen breiteren Straßenkörper wieder fest.

### B. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Mit dem Bebauungsplan "Mühlthal" verfolgt die Stadt Buchen das Ziel, durch verbindliche Bauleitplanung, die z.Z. noch freien Grünräume entlang der Morre und dem Hainsterbach Nutzungsmäßig zu ordnen und so weitgehend als dies noch möglich ist, zu erhalten.

Die bereits vorhandenen Bebauungen der Ortsrandlage wurden daher im Übergang zur dichten Baustruktur des Ortskerns erfaßt und die derzeitigen Nutzungen festgeschrieben. Die ausgeworfenen überbaubaren Grundstücksflächen lassen dabei jedoch noch geringfügige Erweiterungen zu.

Die der Landschaft des Morretals zuzurechnenden baulichen Substanzen wie z.B. die Wolfsmühle, Linkenmühle und Hainstadter Mühle wurden in Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange so stark eingegrenzt, daß eine Ausuferung der Bebauung dort zwar nicht weiter möglich ist, aber langfristig eine Umstrukturierung in Richtung Erholung-Freizeitgestaltung usw. ermöglicht wird oder ein Umbau der Baulichkeiten erfolgen kann.

In das Plangebiet wurde das die Morre begleitende Seitental zwischen dem derzeitigen Friedhof und dem Bebauungsplan "Im Ebertsloch", Bereich entlang dem Hainsterbach einbezogen, um dort eine Flächenreserve für den Friedhof zu bilden und die im Bestattungsgesetz vorgesehene und notwendige Anstandszone zur Wohnbebauung hin zu gewähren.

Durch den Bebauungsplan soll ferner sichergestellt werden, daß langfristig der Kläranlagenstandort der Stadt keine Beschränkung in der Nutzung erfahren muß und erweiterungsfähig bleibt. Auch der Schwimmbadbereich fand in der Planung ebenso Aufnahme wie das Fußgänger- und Spazierwegenetz, damit für die Zukunft der Erweiterungstrend sichtbar ist.

Um ein günstigeres Verkehrsverbundnetz im Bereich der innerstädtischen Straßen zu erhalten und gleichzeitig eine Verkehrsentlastung der Vorstadtstraße zu erreichen, wurde im Bebauungsplan eine Querspange zwischen der Walldürnerstraße und der Straße "Am Schrankenberg" gebildet. Die Verkehrsspange ermöglicht ferner, daß kurzfristig eine fußgängerfreundliche Ausbildung der Vorstadtstraße möglich wird und damit eine Erneuerung der dortigen Bausubstanzen.

Letztendlich erfüllt die Planung den Zweck, vorhandenen Bewuchs, soweit dieser Bestandteil der Mühllandschaft ist, zu erhalten und sinnvoll zu ergänzen um so einen stadtnahen Erholungsraum außerhalb der Verkehrsflächen zu aktivieren und zu sichern.

### C. PLANLEITGEDANKEN (ZU DEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN)

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wurden alle Festsetzungen und Planaussagen ausgerichtet, um so im Zusammenwirken mit den gewachsenen Strukturen und der Landschaft ein einheitliches Ganzes zu erreichen.

Die Art der baulichen Nutzung wurde gewählt unter Abstimmung mit den derzeitigen Gegebenheiten der Randzonen, also den dort vorhandenen überwiegenden Nutzungen und den im Gebiet bestehenden Nutzungsarten. Vorige Erwägungen hatten zur Folge, daß der Bereich am Hollergäßlein und "Zum kleinen Roth" entsprechend den vorhandenen Nutzungen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) einzustufen war. Die Bebauung an der Mühltalstraße bis zur Abfahrt Wolfsmühle hingegen als Mischgebiet (MI), da dort vorwiegend Mischstrukturen ebenso vorherrschen wie in der angrenzenden Ortslage; auch kommt dort eine Immissionsbelastung aus Verkehr hinzu.

Die Nutzungsfestlegung im Bereich der 3 Mühlen basiert darauf, daß hier auf kleinstem Raum z. Z. noch landwirtschaftliche Nutzungen vorherrschen, die Umnutzung im Sinne der Planung bereits eingesetzt hat oder Umnutzungsabsichten bestehen.

Die Wahl von Mischnutzungen (MD und MI) war daher unausweichlich.

Der Bereich Schwimmbad und Tennisplätze wurde in ein Sondergebiet für Erholung eingeordnet, um so die besondere Erholungsfunktion dieses Bereiches genauer abgrenzen zu können (Sport, Spiel und Erholung etc.)

Der Interessenbereich Friedhof und Kläranlage wurde im Rahmen einer öffentlichen Bedarfsfläche bzw. öffentlichen Grünflächen konkretisiert.

Für die kleinparzelligen Grundstücke zwischen der Amtsstraße und der neuen Verkehrsspange, die zur Zeit noch ohne Bebauung sind, wurde eine kleingärtnerische Dauernutzung nach Maßgabe des § 9 Abs. 1, S. 15 BBauG vorgesehen und als private Grünfläche festgesetzt.

Die freien Talflächen sollen der landwirtschaftlichen Nutzungen (Wiesen, Weiden usw.) vorbehalten bleiben, um so die Pflege der relativ großen Flächen zu ermöglichen.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde ebenfalls dem Ziel der Planung angepaßt, dabei wurden die mittleren vorhandenen Dichtwerte als verbindlich festgesetzt, um so einen stark aufgelockerten, durchgrünten Ortsraum zu erreichen

Im Bereich der ehemaligen Mühlen wurde das Maß der baulichen Nutzung sehr weit abgesenkt, obwohl dies hier aus der Grund- und Geschoßflächenzahl nicht ohne weiteres ablesbar wird. (Vergl. die maßgebende Baugrundstücksfläche wurde der alten Hofraite angepaßt, die kleiner ist als das Grundstück des Hofanwesen selbst.)

Als Bauweise wurde grundsätzlich die offene Bauweise gewählt, um auch hier durch den Ortsrand und seine Gliederung zu konzipieren.

Auf die Festlegung einer zwingend einseitig orientierten Firstrichtung wurde verzichtet, um so eine gewachsene Ortsstruktur nachzuvollziehen. Es wurde davon ausgegangen, daß die Gebäude wahlweise parallel oder oder senkrecht zu den Baugrenzen erstellt werden können.

Die überbaubaren Flächen wurden durch die Festsetzungen von Baugrenzen im Bebauungsplan dargestellt. Bei den Gebäuden, die in der Planung außerhalb der Baugrenzen verblieben sind, wurde beachtet, daß diese eine sog. Besitzstandswahrung in Bestand und Nutzung geniesen. Die angrenzenden Nutzungen wurden zweckendsprechend festgelegt. Da vorige Gebäude aber das Landschaftsbild stören, konnten diese unter Abwägung aller Faktoren nicht in die überbaubaren Flächen aufgenommen werden. Eine Mindestgröße der Baugrundstücke wurde nicht festgelegt. Zur Erhaltung der großräumigen Wirkung von Flächen im Bereich der 3 Mühlenanwesen, wurde aber die Erschließung so belassen, daß eine erhöhte Flächenbeteiligung bei einer Nutzungsbeibehaltung oder Umstrukturierung notwendig ist u. wird. Für das Plangebiet wurde hinsichtlich der Gebäudeausbildung gestalterische Festsetzungen unter Bezug auf § 111 LBO getroffen, die etwa gleiche Aussagen für alle Bereiche mit Ausnahme der ehemaligen Mühlen aufzeigen.

Besonderen Wert wurde dabei auf die Dachausbildung gelegt, damit auch hier eine Anpassung an die Stadtlandschaft und seine Dachflächengepräge erfolgt. Auf die Festlegung einer bestimmten Dachform wurde dabei verzichtet.

Auch wurden die vorhanden Bäume und größeren Gehölze vermessungstechnisch erfaßt und deren Erhaltung als zwingend festgesetzt.

Die das Plangebiet umgebenden Wälder außerhalb Distr. "Schrankenberg" wurden in die Planung nicht einbezogen, da davon ausgegangen werden kann, daß hier durch das Waldgesetz, ein gleichwertiger Schutz insbesondere der erhaltenswerten Waldtraufen, gewährleistet ist, da diese dem Schutze des Waldes selbst dienen.

Pflanzungs- und Erhaltungsgebote innerhalb des Landschaftsschutzgebietes wurden ebenfalls nicht konzipiert um Landschaftsentwicklungsplanung nicht vorzugreifen bzw. anderweitige Entwicklungen hier nicht zu hemmen.

#### D. ERSCHLIESSUNGS - ODER SONSTIGE MASSNAHMEN

Alle Grundstücke im gesamten Plangebiet sind durch vorhandene Erschließungssysteme voll erschlossen.

Die Verkehrsspange zwischen Walldürner Straße und der Straße Am Schrankenberg bleibt anlauffrei und ist nicht als Erschließungsanlage für das Plangebiet vorgesehen.

Die Querspange soll sobald die Finanzierung hierfür gewährleistet ist, in Angriff genommen werden.

Bodenordnende Maßnahmen sind mit Ausnahme für den Bereich der Verkehrsquerspange nicht vorgesehen.

### E. KOSTEN

Die überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde durch die Maßnahmen, die im Bebauungsplan vorgesehen sind, belaufen sich auf DM 2 000 000,- und verteilen sich wie folgt:

1. Ausbau von Straßen und Wegen (einschl. Querspange)	1 600 000,- DM
2. Anlage von Sport und Erholungseinrichtungen	60 000,- DM
3. Um- und Erweiterungsbau der Friedhofsanlage	200 000,- DM
4. Sonstige Kosten	140 000,- DM
	<hr/>
	2 000 000,- DM

### F. FLÄCHENBILANZ

Das Gesamtgebiet umfaßt eine Fläche von ca davon entfallen auf:

34,-- ha

a) Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,80 ha
b) Dorfgebiet (MD)	0,85 ha
c) Mischgebiet (MI)	1,80 ha
d) Sondergebiet für Erholung (SO)	6,20 ha
e) Gemeinbedarffläche Kläranlage	1,45 ha
f) Gemeinbedarfsfläche Friedhof	2,50 ha
g) Öffentliche Grün- und Erholungsflächen	1,50 ha
h) Öffentliche Sport- und Spielplätze	0,60 ha
i) landwirtschaftlich genutzte Flächen	12,20 ha
j) Sonstige private Grünflächen und Dauerkleingärten	1,90 ha
k) Verkehrs- und Wegeflächen	3,20 ha

Buchen, den 15.1.1979

Die Stadt Buchen

Der Bürgermeister

Der Planer

ING. (GRAD) HEINZ WOLFRAM  
FREIER ARCHITEKT  
6967 BUCHEN / O.D.W.  
AM GR. ROTH 4 TEL. 06281/709