

Stadt Buchen  
Neckar-Odenwald-Kreis



**Bebauungsplan  
"Im Eichelberg"  
Stadtteil Unterneudorf**

Anlage 1

**BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Eichelberg", Stadtteil Unterneudorf gemäß § 13 BauGB (vereinfachte Änderung).

**I. Beschreibung der Änderungen**

Im Stadtteil Unterneudorf besteht eine Nachfrage nach bebaubaren Flächen. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan sieht für Unterneudorf keine zusätzliche Baufläche vor. Alle vorhandenen und erschlossenen Bauplätze sind mittlerweile weitgehend belegt, sodaß eine Ausweisung neuer Bauflächen notwendig ist. Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind solche Flächen auch bereits diskutiert und beschlossen worden.

Als Sofortmaßnahme soll angrenzend an den rechtskräftigen Bebauungsplanes "Eichelberg" eine Fläche für 3 Bauplätze ausgewiesen werden. Die Planung ist in dem beiliegenden Bebauungsplan dargestellt.

Von der Planung wird eine Fläche von ca. 20 ar berührt. Insoweit kann nach unserer Auffassung von einer räumlich unbedeutenden Fläche gesprochen werden, zumal die Fläche nicht isoliert im Gelände dasteht, sondern sich an den vorhandenen Bebauungsplan anschließt; die auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandene Fläche soll durch diese Änderung der Bebauung zugeführt werden.

## II. Nutzung

Die zusätzlich ausgewiesene Baufläche wird im Hinblick auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesen als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

## III. Festsetzungen

Es werden zunächst die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes als verbindlich erklärt.

Abweichend hiervon wird eine Dachneigung von 30 - 45 ° festgesetzt, ebenfalls auf Grund der in Richtung Kernort vorhandenen ortsüblichen Bebauung mit Dorfcharakter.

## IV. Flächennutzungsplan

Die neue Baufläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht vorgesehen.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird diese Fläche aufgenommen.

Die Fortschreibung des FNP bezüglich dieser neuen Fläche erfolgt im Wege des Parallelverfahrens.

## V. Naturschutz und Naturpark- VO

Die Änderung ist aus naturschutzrechtlicher Sicht und auch sachlich nicht erheblich, nachdem eine Beeinträchtigung von Naturschutzbelangen sowie Belangen der Erholungsvorsorge nicht vorhanden ist.

Die betroffenen Flächen werden derzeit zum Teil als Wiese genutzt, wobei verschiedene Bereiche mit Obstbäumen durchsetzt sind. Dieser Obstbaumbestand bleibt soweit als möglich erhalten und wird im östlichen Bereich als entsprechende Festsetzung übernommen. Der im nördlichen Bereich befindliche Heckenstreifen wird ebenfalls erhalten. Im westlichen Bereich soll eine ergänzende Bepflanzung mit Obstbäumen erfolgen.

Die zukünftigen Gebäude müssen sich eng an die bereits vorhandene Wegeführung angliedern und dürfen insbesondere im hinteren Bereich keinesfalls "entgleiten". Die ökologisch durchaus ansprechenden Flächen werden entsprechend ausgeglichen, sodaß der naturschutzrechtliche Eingriff, der grundsätzlich bei jeder Bebauung vorhanden ist, so gering wie möglich gehalten wird.

Auch einer Zersiedelung des Außenbereichs wird wirksam entgegengewirkt, nachdem lediglich eine Fläche von ca. 20 ar in Anspruch genommen wird und die nahtlose Anbindung an die bisherige Bebauung bzw. rechtskräftige Planung gewährleistet ist.

Die Erweiterungsfläche liegt derzeit in der gültigen Naturparkverordnung "Neckartal-Odenwald". Die Herausnahme wurde am 13.03.1996 beantragt.

#### VI. Erschließung

Die neu ausgewiesene Fläche ist durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie mit der vorhandenen Baustraße voll erschlossen.

#### VII. Änderung nach § 13 BauGB

Eine Änderung gemäß § 13 BauGB ist möglich, da die Erweiterung des vorhandenen Baugebietes um ca. 20 ar bei Übernahme der wesentlichen Festsetzungen des vorhandenen rechtsgültigen Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Buchen, den 04.11.1996

  
Müller, STAR  
Stadtbaumeister



  
Winkler  
Beigeordneter