



BEBAUUNGSPLAN
"HERBSTGASSE"
STADT BUCHEN
STADTTEIL EBERSTADT

Anlage 1

B E G R Ü N D U N G

1.0 Entwicklung

Der Bebauungsplan ist nicht Inhalt des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.

Der Gemeinderat hat daher beschlossen, vom Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB Gebrauch zu machen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat bereits 1988/89 stattgefunden und zu einem positiven Ergebnis, was die Flächeninanspruchnahme und Nutzung anbelangt, geführt. Die Stadt hatte zunächst erwogen, eine Abrundungssatzung nach § 34 Abs.4 BauGB mit Einzelfestsetzungen zu erlassen.

In der nachfolgenden Bürgerbeteiligung wurden jedoch Einwendungen erhoben und es hat sich herausgestellt, daß eine Erschließungsanlage neu gebildet werden muß. Deshalb ist der Gemeinderat auf Vorschlag der Verwaltung von der ursprünglichen Absicht abgegangen und hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes i.S. des § 30 Abs.1 BauGB beschlossen, um von seinem Abwägerecht im Bedarfsfall Gebrauch machen zu können.

2.0 Bedarf und Erforderlichkeit

Die Stadt bemüht sich seit Jahren ihrer neuen Aufgabe als Versorgungszentrum des Mittelbereiches Buchen gerecht zu werden. Sie hatte sich dabei den vordringlichsten Aufgaben zuerst zu stellen, wie Herstellung angemessener Verkehrsanschlüsse, Bildung eines ausreichenden Waren- und Dienstleistungsangebotes, Schaffung öffentlicher Bildungseinrichtungen und Verwaltungen, neuer Wohn- und Arbeitsstätten im gewerblichen Bereich u.a. mehr. Sie mußte dabei zwangsläufig die ländlich geprägten Stadtteile, die schwer unter dem Strukturwandel in der Landwirtschaft durch den Verlust von Arbeitsplätzen zu leiden haben, etwas vernachlässigen und konnte sich daher nur um die Baubestandspflege und Wohnstättenentwicklung bemühen. Der Strukturwandel in den Ortsteilen zwingt die Stadt dazu neue Entwicklungsüberlegungen anzustellen, das Dorf als Lebensraum attraktiver zu gestalten. Dies setzt voraus, daß die bestehenden Betriebe und die gewerblichen und landwirtschaftlichen Arbeitsplätze eine angemessene Entwicklungschance durch Festsetzung ausreichender Bedarfs- und Nutzflächen erhalten, die jedoch der Entwicklung des Ortes als urbane Siedlungseinheit nicht zuwiderlaufen dürfen. Diesem Planziel will der Bebauungsplan maßgeblich Rechnung tragen.

3.0 Erläuterungen der wesentlichsten Festsetzungen

3.1 Nutzungsart

Bisher war es aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht möglich, das ländlich-strukturierte Dorf entsprechend gegebener Bedürfnisse und Nutzungen festzusetzen. Es mußten Wohngebiete für das Wohnen und Gewerbegebiete für das störende Handwerk gebildet werden und Dorfgebiete blieben der vorwiegenden Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen vorbehalten.

Im Rahmen der Neufassung der Baunutzungsverordnung 1990 wurden gesetzliche Vorkehrungen getroffen, die es ermöglichen, das Dorf als solches und nicht wie bisher als kleine Stadt zu gestalten. Damit wird durch klarstellende Neufassung des § 5 Abs.1 BauNVO dem Strukturwandel in der Landwirtschaft Rechnung getragen. Damit sind Umnutzungen bestehender Bausubstanzen zu anderen Nutzungszwecken möglich und das Dorf kann überplant werden, ohne den landwirtschaftlichen Betrieben die Entwicklungschance zu entziehen. Die Stadt hat daher von dieser Festsetzungsmöglichkeit Gebrauch gemacht und ein Dorfgebiet festgesetzt. Da sich das Dorfgebiet zum Teil an ein Gewerbegebiet anschließt, mußte das Dorfgebiet so gegliedert werden, daß im Nutzungsübergang keine unverträglichen Nutzungen aneinandergrenzen. Deshalb wurde im MD-2-Gebiet die sonstigen Gewerbebetriebe eingeordnet und dem Gewerbegebiet zugeordnet. Es wurden darin auch Einzelhandelsbetriebe der Möbelbranche zugelassen. Es unterscheidet sich damit lediglich von der bisherigen Nutzung im Gewerbegebiet, daß Rücksicht auf den Ort zu nehmen ist und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Daran anschließend im MD-1-Gebiet wurden weitere Dorfgebietsnutzungen untergebracht, welche auch schon bisher im Dorfgebiet zulässig waren und auch in Eberstadt bestehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauungen des Ortskernes von Eberstadt unterscheiden sich von den Neubaugebieten durch eine wesentlich höhere Baudichte. Auf wesentlich kleineren Grundstücken wurden bedeutend mehr an Bausubstanzen untergebracht. Die meisten bebauten Grundstücke sind weit über 50% bebaut. Daher wurde auch in der vorliegenden Planung die zulässige Überbauung der Grundstücke auf eine GRZ von 0,6 angehoben, die ermöglicht, daß 60% des Grundstückes bebaut werden kann. Es wurde ferner abweichend von der bisherigen Planungspraxis in den Neubaugebieten Eberstadts' keine Vollgeschoßzahl mehr festgesetzt, sondern Traufen- und Firsthöhenbeschränkungen erlassen. Dadurch wird der Bauherr in die Lage versetzt, selbst zu entscheiden wann und zu welchem Zeitpunkt er diesen Festsetzungsrahmen ausschöpfen möchte.

3.3 Bauweise/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Da Gewerbebetriebe im allgemeinen auf größere Gebäudeausdehnungen angewiesen sind und im MD-2-Gebiet mit solchen Betrieben zu rechnen ist, wurde dort eine Baulänge von 65 Metern zwar zugelassen, wobei allerdings Grenzabstände, wie in der offenen Bauweise, einzuhalten sind. Es wurde daher eine abweichende Bauweise, die dies ermöglicht, festgesetzt.

Im übrigen Gebiet wurde eine offene Bauweise zugelassen, in der Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m zulässig sind.

Im Bebauungsplan werden üblicherweise nur für die größeren Bauvorhaben überbaubare Grundstücksflächen gebildet. Kleinere bauliche Anlagen und Einrichtungen werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht und können auch außerhalb zugelassen werden. Dies betrifft normalerweise Stellplätze und Garagen, aber auch andere untergeordnete Nebenanlagen, wie Gartenhäuser etc.

Da für Gewerbebetriebe ein hoher Stellplatzbedarf besteht, für landwirtschaftliche Betriebe und Wohnungen dagegen ein geringerer Bedarf erforderlich ist, wurden Stellplatzflächen im Gebiet, in dem mit Gewerbebetrieben zu rechnen ist, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen wurden in beiden Gebieten aber so groß gewählt, daß darin die notwendigen Garagen untergebracht werden können. Entsprechend war eine Umnutzungsmöglichkeit nur im MD-2-Gebiet auszuschließen.

Verschiedene Grundstückseigentümer der ortsnah gelegenen Gartenflächen wollten ihre Gartennutzung gesichert wissen. Diesem Wunsch wurde im Rahmen der Planung gleichfalls Rechnung getragen und die betroffenen Flächen als Dauerkleingärten festgesetzt.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Damit sich die Neuplanung angemessen in das Orts- und Landschaftsbild einfügt, mußten gemäß Anforderung der Träger öffentlicher Belange verschiedene Gestaltungsanforderungen gestellt werden, die bei der Errichtung der Vorhaben zu beachten sind. Diese trägt die Stadt gerne mit, weil sie der Sache angemessen sind.

Der Stadtteil Eberstadt ist von außenher eingebettet in einen dichten Obstbaumgürtel, der den ganzen Ort umschließt und der nur an wenigen Stellen durch Neubauten unterbrochen ist. Hierzu gehört der Ortseingang von Schlierstadt kommend. Daher wurde hier durch eine Pflanzbindung für Bäume gesichert, daß ein Bewuchs den Ortseingang nach Erstellung der gewerblichen Vorhaben wieder abschließen wird.

Da Flachdächer für die Odenwald- und Baulandlandschaft atypisch, auch aufgrund der großen Niederschlagsmengen unzweckmäßig sind und Gebäudeschäden nach sich ziehen, wurden nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 25 Grad festgesetzt.

Eine Oberbegrenzung der Dachneigung wurde nicht festgesetzt sondern wird den Bauherren selbst überlassen. Die Dachneigung wird sich weitgehend aus dem Nutzungszweck des Dachraumes ergeben.

Da sich Dachgeschoßausbauten aber nur bei einer hohen Dachneigung realisieren lassen und entsprechend nur dann eine Belichtung über das Dach erforderlich ist, wurden Dachflächenfenster nicht, dagegen Einzeldachgauben ab einer Dachneigung von 40 Grad aufwärts für allgemein zulässig erklärt. Im Ortsbild sind, von wenigen Ausnahmen abgesehen, die meisten Dächer mit kleinteiligen roten bis rotbraunen Dachdeckungsmaterialien eingedeckt, verputzt und mit pastellfarbigen Anstrichen versehen.

4.0 Erschließung

Die Hapterschließung des Gebietes erfolgt von der bestehenden Straße nach Schlierstadt und es ist eine Neuanbindung des Brunnenweges durch das Gebiet hindurch erforderlich. Der bestehende Gehweg wird bis zur Stellplatzeinfahrt auf Flst.Nr. 8770 ausgeweitet und höhengleich mit diesem die Neuanbindung des Brunnenweges vorgenommen. Der Gehweg soll mit flachen Rundbord an die überörtliche Straße angebunden werden und wird zur Aufpflasterung vorgesehen.

Die Neuanbindung des Brunnenweges wird als Anliegerstraße gewidmet und im gemischt-genutzten Ausbau errichtet. Er wird nicht für den Besucherverkehr der Gewerbebetriebe freigegeben.

Die Brauchwasserversorgung und Abwasserbeseitigung kann durch eine Erweiterung der bestehenden Anlagen gesichert werden.

Die Stromversorgung der Gewerbebetriebe erfolgt über eine Eigenverbraucher-Trafostation, im MD-2-Gebiet vom bestehenden Betrieb aus. Für die MD-2-Gebietsversorgung ist eine Erweiterung des Ortsnetzes möglich. Die Bodenordnung soll in einem freiwilligen Meßbriefverfahren erfolgen.

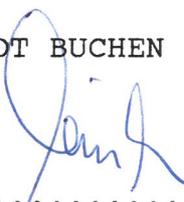
5.0 Erschließungskosten

a) Straßenbaumaßnahmen	DM 190.000,00
b) Brauchwasserversorgung	DM 65.000,00
c) Abwasserbeseitigung	DM 210.000,00
d) Straßenbeleuchtung	DM 30.000,00
e) Vermessung/Planung/sonst.Kosten	DM 40.000,00

Davon entfallen auf die Stadt ca. 25% der Kosten, die durch Einstellung in den laufenden Haushalt finanziert werden.

BUCHEN, den 03.06.1991

STADT BUCHEN



.....
Winkler, Beigeordneter

PLANER

HEINZ WOLFRAM
ARCHITEKT - DIPL.ING. (FH)
AM GR. ROTH 4 - 5 06281/3755
6987 BUCHEN/ODW
.....
Heinz Wolfram