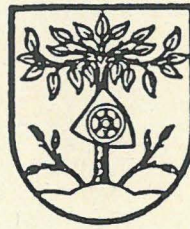


Stadt Buchen
Neckar-Odenwald-Kreis



**Stadt Buchen
Bebauungsplan
"Ober der Hälde I"
Stadtteil Hettingen**

Anlage 1

BEGRÜNDUNG

1.0 Ziele, Zwecke und Lage des Baugebietes

1.1. Allgemeines

Der Ortsteil Hettingen gehört zur Stadt Buchen und liegt an der L 522. Er ist eine typische Wohngemeinde und hat rd. 2.200 Einwohner. Der Stadtteil Hettingen gehört nach dem Flächennutzungsplan zum Kernbereich Buchen-Hettingen-Hainstadt bezüglich der Wohngebietsausweisung.

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (genehmigt 28.4.1981) bezüglich der Gemarkung Hettingen entwickelt.

Der Flächennutzungsplan ist nach den Zielen der Landes- und Regionalplanung aufgestellt worden. Die Fläche des Baugebietes ist zum größten Teil im gesamten Umfange im Flächennutzungsplan einbezogen.

Der Flächennutzungsplan sieht aber vor, den Wanderungsgewinn der Wohnbevölkerung der Stadt Buchen auf die Stadtteile Buchen, Hainstadt und Hettingen gleichmäßig zu verteilen. Für den Stadtteil Hettingen sieht der Flächennutzungsplan nach einer Fortschreibung folgende Verwirklichungsstufen vor:

- I. Blasse und Blasse-Erweiterung
- II. Ober der Kirche, Königsberg, Ließ,
An der Rinschheimer Straße
- III. Kalten Eck, Vor dem Oberhölzle,
Ober der Hälde

Eine weitere Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist in Vorbereitung, um den gewandelten Bedürfnissen der Bürger der Stadt Buchen im Ortsteil Hettingen Sorge zu tragen.

In den neuen Bebauungsplan sind Aussagen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes "Ober der Hälde" und dem seit 1981 rechtskräftigen Flächennutzungsplan eingeflossen. Der neue Bebauungsplan trägt nun die Bezeichnung "Ober der Hälde I", um Mißverständnisse zu vermeiden.

Mit der Neuplanung wird das Ziel verfolgt, insbesondere

- a) einige Nutzungen den Gegebenheiten bzw. der heutigen Rechtslage anzupassen,
- b) die Bebaubarkeit der Grundstücke zu verbessern.
- c) die Verkehrserschließung flächensparsamer und verkehrsberuhigter zu gestalten.

Die im Flächennutzungsplan genannten Realisierungsphasen bleiben bestehen. Die in den Phasen I. und II. genannten Baugebiete wurden in den letzten Jahren umgelegt, erschlossen und bebaut. Es zeichnet sich eine rege Bautätigkeit ab, so daß bald mit einer 80 %igen Befüllung gerechnet werden kann.

1.2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan "Ober der Hälde I" soll gemäß der Bedarfsberechnung im Flächennutzungsplan die bauliche Entwicklung im Stadtteil Hettingen sichergestellt werden.

Der Bebauungsplan weist rd. 60 neue Bauplätze aus, die zum größten Teil in privatem Besitz sind. Dieses Gebiet wird den ständigen Bauplatzbedarf im Ortsteil Hettingen teilweise abdecken.

Das Baugebiet reiht sich übergangslos an das bestehende Dorfgebiet an und rundet das Ortsbild ab. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die bauliche Inanspruchnahme dieser Flächen.

1.3. Aufhebung

Der neue Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist größtenteils flächendeckend.

Durch die vorliegende Planung wird der gesamte bisherige Bebauungsplan aufgehoben, da er mit seinen bisherigen Festsetzungen und Aussagen nicht zweifelsfrei oder schlecht realisierbar war. Der Umfang der Aufhebung ist dem Aufhebungsplan zu entnehmen.

1.4. Abweichung vom Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist dieses Gebiet bereits als Wohnbaufläche aus.

Folgende Änderungen wurden vollzogen:

Herausgenommen wurde der Bereich "Adolf-Kolping-Straße", um bei der künftigen Erschließungskostenabrechnung klare Grenzen zu haben.

Erweitert wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei den Grundstücken Lgb.-Nr. 1212, 1214, 1215, 1216 und Teil von 8918, 12094, Teil von 8761, Teil von 8760, 8758, 8755.

Dies wurde erforderlich, um die bereits bestehenden bebauten Grundstücke klar in den Bebauungsplan und dessen Gestaltung einzugliedern. Diese Abweichung gegenüber dem Flächennutzungsplan ist vertretbar und wird im Rahmen der Fortschreibung beachtet.

Zwischen dem Bebauungsplan "Weibertshaus" und dem Bebauungsplan "Ober der Hälde" bzw. von der "Heinrich-Magnani-Str." LGb.-Nr. 12109 bis 8755 und dem Kettelerweg, ist eine bestehende Wohnbebauungsfläche außerhalb eines Bebauungsplanes.

Die Erschließung wird jedoch von der Straße B-C des Bebauungsplanes "Ober der Hälde I" versorgt.

Um hier auch eine geordnete Bebauung und bauliche Entwicklung sicherzustellen, wird diese Fläche ebenfalls mit eingeschlossen.

Die Bebauungsgrenzen wurden mit bestehenden Grundstücksgrenzen abgestimmt.

1.5. Lage und Topographie

Das überplante Gebiet liegt südwestlich der L 522. An der südlichen Seite grenzt es an die freie Feldlage, Gewann "Befeldern". Im Westen ebenfalls an die freie Feldlage, Gewann "Weibertshaus". Im Norden an das gewachsene Dorfgebiet. Die östliche Grenze ist die L 522 und grenzt ebenfalls an das Dorfgebiet.

Das gesamte überplante Gebiet weist eine fast gleichmäßige Hangneigung von 8 % auf. Die Höhen liegen von NN 378 bis NN 398 m.

Die Untergrundverhältnisse bestehen aus Kalkstein- und Lehmboden, schwerer bindiger Boden in Hanglage. Feuchtgebiete sind in der überplanten Fläche nicht vorzufinden.

Ein Wasserschutzgebiet ist auf dieser Fläche nicht ausgewiesen.

2.0. Begründung der Festsetzungen

2.1. Art und Maße der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wurde als Dorfgebiet, MD 1 und MD 2 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der bereits vorhandenen Nutzung. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden nach § 5 Abs. 3 und nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 im gesamten MD-Gebiet Vergnügungsstätten bzw. Spielhallen auch als nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden nach § 5 Abs. 2 im gesamten MD-Gebiet die Nutzungen Nr. 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Nr. 6, 7, 8, und 9 nicht zugelassen.

Die Grundflächenzahl 0,4 des aufgehobenen Bebauungsplanes wurde beibehalten bzw. im MD 1-Gebiet auf 0,6 erhöht.

Eine Geschoßflächenzahl war im aufgehobenen Bebauungsplan in den MD- und WA-Gebieten nicht ausgewiesen. Damit aber auch eine verdichtete Bebauung möglich wird, wurde die Geschoßflächenzahl jetzt neu mit 0,8 festgelegt. Die Zahl der möglichen Vollgeschosse wird auf max. 2 begrenzt. Diese Festsetzung wurde aus erschließungskostenrechtlichen Gründen mit aufgenommen.

2.2. Bauweise, Höhe, Höhenlage, Dachneigung, Firstrichtungen

Die geplante offene Bauweise entspricht dem Charakter der benachbarten Baugebiete und den städtebaulichen Gegebenheiten in den Stadtteilen der Stadt Buchen.

Im MD 1-Gebiet ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Die Traufhöhe wurde auf 7,00 m und die Firsthöhe auf 11,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände festgesetzt.

Die Festsetzung der Dachneigung auf mind. 25° bis max. 45° geschieht in Anlehnung an das Gestaltungskonzept der benachbarten Baugebiete. Ein Dachausbau soll möglich sein. Da keine zwingenden Gebäudestellungen festgesetzt sind, dürfen Gebäude senkrecht oder parallel zu den vorderen Baugrenzen errichtet werden.

3.0. Erschließung

3.1. Verkehrsflächen

Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über die "Adolf-Kolping-Straße", L 522, "Heinrich-Magnani-Straße" und eine neu zu schaffende Verbindungstraße zu der "Schwedensteinstraße", die direkt an das

Baugebiet angrenzen und heranführen soll. Für die Verkehrsflächen im gesamten Gebiet ist ein gemischter, genutzter Ausbau geplant.

Im gesamten Baugebiet werden nur Anlieger- und Stichstraßen geplant, die verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Ausgenommen davon ist die neue Verbindungsstraße N-O zur "Schwedensteinstraße". Die Fahrbahnen sind mit 4,75 m und 5,00 m Breite ausgewiesen und ermöglichen eine Gegenverkehrsbelastung PKW/PKW und PKW/LKW. Nach den Empfehlungen der EAE 85 für Erschließungsstraßen ist dies ausreichend.

3.2. Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Haupteerschließungsstraßen erhalten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen.

Die Bäume dienen der Fassung und der Beschattung des Straßenraumes.

Die vorhandenen Grünflächen und Bäume im Planungsgebiet sind möglichst zu erhalten.

Auf den Baugrundstücken zur Feldlage hin ist als Außeneingrünung je ein einheimisches Laubgehölz, hochstämmig, je Grundstück anzupflanzen.

Außerdem ist auf allen Grundstücken ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Eine Pflanzliste ist diesem Bebauungsplan beigelegt.

3.3. Kinderspielplatz

Im Westen des Bebauungsgebietes wird, entsprechend der Baugebietsgröße, ein Kinderspielplatz für kleine Kinder angelegt, der über die verkehrsberuhigte Anliegerstraße M - D zugänglich ist.

3.4. Kanal und Wasser

Die Verlegung des Kanalversorgungsnetzes ist bei der vorhandenen Topographie unproblematisch und zum Teil schon vorhanden.

Die Entwässerungsrichtung ist geteilt und verläuft entweder in Richtung "Befeltal" oder "Adolf-Kolping-Straße".

Der Stadtteil Hettingen ist an der Gruppenkläranlage in Buchen angeschlossen.

Die Wasserversorgung der Stadt Buchen wird durch den neuen Hochbehälter auf Gemarkung Hettingen (HB "Stöckig") sichergestellt.

Nach Genehmigung des Bebauungsplanes wird ein Ing.-Büro beauftragt, um die Ver- und Entsorgungsplanung durchzuführen um die wasserrechtlichen Verfahren einzuleiten.

3.5. Stromversorgung und Beleuchtung

Die Stromversorgung ist gesichert. Die Versorgung geschieht durch das Badenwerk.

Eine Umspannstation, Kettelerweg, ist im Bereich des Baugebietes zur Versorgung schon vorhanden.

Das Baugebiet wird, wie die angrenzenden Baugebiete, ausreichend mit einer Straßenbeleuchtung (Kandelaberleuchten) ausgestattet.

3.6. Ordnungsmaßnahmen

Das Gelände des Baugebietes befindet sich zum größten Teil in privatem Besitz.

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist eingeleitet.

Der Bebauungsplan bildet hierzu die Grundlage.

3.7 Oberflächenwasserabfluß bzw. Grundwassererneuerung

Die stetig fortschreitende Bebauung mit ihren Versiegelungen vorheriger Naturräume wirkt sich ungünstig auf den Wasserhaushalt und Wasserkreislauf aus. Höhere Oberflächenwasserabflüsse und Hochwasserspitzen sowie eine Abnahme der lebensnotwendigen Grundwassererneuerung sind die Folge.

Um diese negativen Auswirkungen auf die Natur weitgehend abzumildern, erscheint es dringend geboten, erforderliche Versiegelungen auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen. Auf § 3a WG sowie §§ 1 und 4 BodSchG. vom 24.06.1991 (GBl. 1991, S. 434) wird in diesem Zusammenhang besonders verwiesen.

Der Planungsbereich kommt zwar innerhalb eines Wasserschutzgebietes zu liegen. Im Hinblick auf ausreichend mächtige Deckschichten sind jedoch Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2cm), Rasengittersteine, Schotterrassen oder Feinschotter auszuführen. Garagenzufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 60 cm ausgepflastert oder angelegt werden.

Entlang der Grünstreifen sollten keine Randsteine verlegt werden, so daß im Randbereich eine breitflächige Regenwasserableitung bis zum Grünstreifen erfolgen kann.

Oberflächenwasser von Außengebieten ist der öffentlichen Kanalisation möglichst fernzuhalten.

Für Hettingen bestehen mehrere Teilentwürfe. Der letzte Gesamtkanalentwurf ist aus dem Jahre 1964; die letzte wasserrechtliche Genehmigung für einen Gesamtkanalentwurf gar von 1953. Es erscheint daher nach Abschluß der Regenwasseroptimierung angezeigt, einen Gesamt-Detailentwurf aufzustellen, diesen dann fachtechnisch vom Amt prüfen zu lassen und anschließend das Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

3.8. Hinweise zum Bodenschutzgesetz

1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
2. Ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.
3. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Dies gilt insbesondere auch für die vorgesehenen Abgrabungen und Auffüllungen (Geländeeinschnitte).
4. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m, Schutz vor Vernässung etc.).
5. Der Planungsträger hat auf den Standort eines ordnungsgemäß zugelassenen und betriebenen Zwischenlagers für Erdaushub, möglichst im Plangebiet, hinzuweisen.
6. Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchlich und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis unverzüglich zu verständigen.

4.0. Daten zum Baugebiet "Ober der Hälde I"

Gesamtfläche	=	rd.	7,6 ha
1. Wohnbauflächen	=	rd.	6,6 ha
2. Straßen-, Park- und Grünflächen	=	rd.	1,0 ha

5.0. Kosten

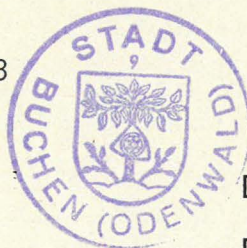
1.	Straßenbau	1.500.000,-- DM
2.	Kanalisation	900.000,-- DM
3.	Wasserversorgung	200.000,-- DM
4.	Gasversorgung	-----
5.	Stromversorgung	350.000,-- DM
6.	Straßenbeleuchtung	100.000,-- DM
7.	Vermessung und Umlegung	150.000,-- DM
8.	Planung	50.000,-- DM
<hr/> Kosten der Erschließung		3.250.000,-- DM

Kostenbetrag der Stadt Buchen 10 % bei Straßenbau.
Bei Kanal und Wasser werden Beiträge gemäß Satzung erhoben.

Buchen, den 06.09.1993

Bürgermeisteramt:

Winkler - Beigeordneter



Der Verfasser:

Dipl.-Ing. (FH) Roland Müller
Freier Architekt
Ortsteil: Hettlingen
74722 Buchen