

S T A D T

B U C H E N

S T A D T T E I L

H E T T I N G E N

B E B A U U N G S P L A N

"Unterer Blassenrain"  
Teil II (Teilbereich  
westl. d. Jahnstr.)

## B E G R Ü N D U N G :

=====

### I. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

#### 1. Allgemeines

Der Ortsteil Hettingen gehört zur Stadt Buchen und liegt an der L 522; er ist eine typische Wohngemeinde und hat 2.200 Einwohner (1982); die Gemarkungsfläche beträgt 13900 ha. Die Stadt Buchen ist nach dem Landesentwicklungsplan als Mittelpunktgemeinde ausgewiesen.

Der Stadtteil Hettingen gehört nach dem Flächennutzungsplan zum Kernbereich Buchen - Hettingen - Hainstadt bezüglich Wohngebietsausweisung.

Überörtliche Planüberlegungen brauchten hier nicht bewertet werden, da die Fläche dieses Baugebietes dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Unterer Blassenrain" entnommen wurde und bereits überplant war. Im Regionalplan ist der Ortsteil Hettingen im übrigen für die weitere Siedlungsentwicklung vorgesehen.

#### 2. Aufhebung

Aus dem bisherigen Bebauungsplan "Unterer Blassenrain" aus dem Jahre 1968 soll das Teilbereichsgebiet, siehe Aufhebungsplan, herausgenommen und neu überplant werden. Dieser Teil wird nunmehr als neuer Bebauungsplan unter

der Bezeichnung "Unterer Blassenrain" Teil II westlich der Jahnstraße Rechtsgültigkeit erhalten. Da in diesem Bebauungsplan und besonders in diesem Teilgebiet, schon mehrere Änderungen durchgeführt wurden, wäre eine Überschaubarkeit bei nochmaliger Änderung des alten Planes nicht mehr möglich.

Gleichfalls wird deshalb auch der mit Bekanntmachung vom 23.6.1977 geänderte Bereich um die Grundstücke 12 260 und 12260/1 ("2. Änderung des Bebauungsplanes Unterer Blassenrain") aufgehoben.

Der beiliegende Aufhebungsplan mit gelber Umrandung weist das Gebiet aus, welches aufgehoben wird. Er wird von der Neuplanung wieder vollständig abgedeckt und neu festgesetzt.

### 3. Lage

Das überplante Gebiet liegt linksseitig der L 522 und wird allseitig vom genehmigten Bebauungsplan "Unterer Blassenrain" umschlossen.

Das gesamte überplante Gebiet ist eine Hanglage. Die Höhen über NN 390 und 368.

Die Untergrundverhältnisse bestehen aus Kalkstein- und Lehm Boden, schwerer bindiger Boden in Hanglage.

Feuchtgebiete sind in der überplanten Fläche nicht vorzufinden. Dolinen oder Stollen sind in diesem Gebiet nicht vorhanden.

Ein Wasserschutzgebiet ist in dieser Fläche nicht ausgewiesen.

### 4. Daten des Baugebietes

Gesamte Fläche	0,92 ha
WA - Gebiet	0,36 ha
WR - Gebiet	0,23 ha
MI - Gebiet	0,21 ha
Erschließungsanlagen	0,12 ha

5. Abweichung vom Flächennutzungsplan und Erforderlichkeit

Für den im neuen Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich wird im Flächennutzungsplan eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die Abweichung wurde vorgenommen, da nach neuesten Erkenntnissen ein Wohngebiet und ein Gewerbegebiet niemals unmittelbar aneinander angrenzen sollen. Im vorliegenden Fall befindet sich in der Mischgebietsfläche bereits ein Wohngebäude, das auch besser in einem Mischgebiet als in einem Gewerbegebiet zu liegen kommt.

Um auch für die Zukunft wesentliche Störungen im Wohngebiet durch <sup>in einem</sup> ~~in einem~~ Gebiet entstehende Immissionen zu unterbinden, wird das Dazwischenschalten eines Mischgebietes als zweckmäßig angesehen.

Eine gewerbliche Nutzung unmittelbar am Wohngebiet ist damit ausgeschlossen.

Weitere Änderungen im Plangebiet gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan beziehen sich auf

- a) die Verkehrserschließung bei Punkt c 4  
(Aufhebung des Wendehammers)
- b) die Veränderung des Wohn- bzw. Fußweges südlich von e 4
- c) die Aufhebung der Treppenanlage westlich des Wendehammers G'
- d) die Schaffung einer Fußwegverbindung F'- G'

Der Grund für die genannten neuen Festsetzungen liegt in dem Bemühen, nicht mehr Erschließungsanlagen zu schaffen, als Bedarf vorhanden ist. Es sollen hierbei Kosten gespart und eine noch bessere bauliche Nutzung der erschlossenen Flächen ermöglicht werden. Der Fußweg F'- G' ist ein Ersatz für die früher geplante und kostenaufwändige Treppenanlage bei G'.

## II. Erläuterung der Festsetzungen

### 1. Allgemeine Gestaltungsüberlegungen

Charakteristisch und von der Landschaftssituation geprägt ist für die Wohngemeinde Hettingen das freistehende Hanghaus, eingeschossig mit Einliegerwohnung und Satteldach. Die Dachneigung von  $15^{\circ}$  -  $35^{\circ}$  ermöglicht auch den Ausbau des Dachraumes als Wohnung.

Es sind Doppel- und Einzelhäuser zulässig, wobei die Nachfrage nach dem Einzelhaus überwiegt und sich auch der Umgebungsnutzung anpaßt. Das umliegende Wohngebiet ist fast vollständig so bebaut.

### 2. Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als WR, WA und MI - Gebiet ausgewiesen worden, da dies der tatsächlichen und wünschenswerten Nutzung entspricht.

Mit dem Mischgebiet wird das bisherige unzulässige Aneinander grenzen von Wohngebiet und Gewerbegebiet aufgehoben.

### 3. Geschosse

Nicht mehr als zwei Vollgeschosse sind für die topographische und charakteristische Landschaft vertretbar und angepaßt.

Nur talseitig sind zwei Geschosse sichtbar. Der Sockel am untersten Geschoß darf max. 0,50 m betragen, um Proportionen und Siedlungscharakter zu wahren.

### 4. Firstrichtung

Um die Bebauung und Nutzung der Grundstücke optimaler zu gewährleisten, wurde die Firstrichtung in der Weise festgesetzt, daß das Hauptgebäude entweder parallel oder senkrecht zur Baugrenze stehen kann.

## 5. Bauweise

Die offene Bauweise entspricht nach wie vor dem Nachfragetrend im ländlichen Bereich bzw. der bisherigen städtebaulichen Entwicklung in Neubaugebieten der Stadt Buchen. Das freistehende Einzelhaus wird dabei besonders bevorzugt. Der Bebauungsplan will dem Begehren Rechnung tragen. Die Dachneigung wurde mit  $15^{\circ}$  -  $35^{\circ}$  festgesetzt, um eine gute Nutzbarkeit der Dachräume und evtl. Solarheizung zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bausubstanz dürften Gebäude mit einer Dachneigung von  $15^{\circ}$  -  $35^{\circ}$  gut ins städtebauliche Bild passen. Die Höhenlage der Gebäude soll in keinem Fall auf festgelegte Höhen über NN erfolgen, um die Möglichkeit offen zu halten, die Gebäude gegenseitig und individuell abgestuft und versetzt zu errichten. Die Höhe der 1. Geschoßebene wird auf die Sockelhöhe von max. + 0,50 m vom natürlichen Gelände aus festgelegt.

## III. Erschließung

### 1. Verkehrsflächen

Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt im östlichen Teil über die Jahnstraße von C 1 und C 4. Im nördlichen Teil über die Straße "Am Blassenrain" zur Spessart- bzw. Rhönstraße. Die Straßen sind dem Verkehr gerecht ausgebaut. Von der Spessartstraße F 1 zu C 4 ist ein Fußweg, der durch die Höhendifferenz als Treppenanlage ausgebaut wurde. Eine früher weiter vorgesehene Treppenanlage von G' zum talseitigen Fußweg wurde aufgegeben und durch einen weiteren Fußweg von F' zu G' ersetzt. Die Herausnahme der weiteren Treppenanlage wurde aus Kostenersparnisgründen vorgenommen.

### 2. Kanal und Wasser

Kanal- und Wasserversorgung ist bereits verlegt und versorgt alle Bauplätze.

3. Immissionsschutz und Verträglichkeit

Mögliche Immissionen wurden geprüft und stehen zu diesem Bebauungsplan in keinem Widerspruch. Die Nutzungen wurden entsprechend festgesetzt.

4. Bodenordnung

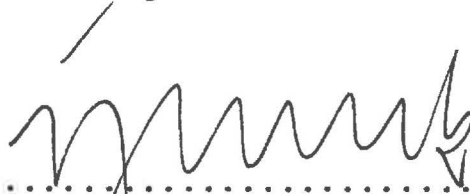
In diesem Baugebiet ist die Bodenordnung bereits abgeschlossen. Es sind für die Bauwilligen entsprechende Bauplätze vorhanden.

5. Kosten

Nahezu sämtliche Erschließungsmaßnahmen sind fertiggestellt und abgerechnet. Es ist nur noch der Fußweg von F' zu G' herzustellen.

6967 Buchen, den 27.02.1984

Der Bürgermeister:



F r a n k

