

# 1. Ausfertigung

Bebauungsplan "Ib - Im Weiher",

Kernstadt Buchen

## I. Begründung

### 1.) Allgemeines

Der Kleintierzuchtverein war bisher im Mühltal im Bereich des Finkengässchens angesiedelt. Die neue Straßenverbindung Walldürner Straße - Schrankenberg durchschneidet genau den Bereich der Kleintierzüchter, so daß eine Ausweichmöglichkeit gesucht werden mußte. In Zusammenarbeit mit dem Kleintierzuchtverein Buchen einigte man sich schließlich auf eine Fläche im Gewann "Im Weiher" am Bödigheimer Bach. Dieses Gebiet soll für lange Zeit an den Kleintierzuchtverein verpachtet werden.

Mit diesem Bebauungsplan wird die neu ausgesuchte Fläche überbaut mit dem Ziel, alle betroffenen Interessen zu berücksichtigen. Wegen der exponierten Lage mußte hierbei besonderer Wert auf eine gute Gestaltung und Bepflanzung gelegt werden.

Das Gebiet hat eine Größe von rd. 45 ar und weist 10 Einzelplätze aus. Von der angrenzenden Feldlage wird das Gebiet durch die Erschließungsstraße sauber abgegrenzt. Das Kleintierzuchtgebiet ist so einzufrieden, daß das Bachufer des Bödigheimer Baches und der Haupterschließungsweg nach außen zu liegen kommen.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Bebauungsplan, Anlage 3. Er ist bereits im Entwurf zum Flächennutzungsplan vom Januar 1980 aufgenommen.

### 2.) Lage

Das Baugebiet liegt südlich, unmittelbar <sup>an</sup> der Kernstadt

Buchen zwischen der Kreisstraße K 3901 Richtung Eberstadt und dem Bödigheimer Bach in Höhe der Aussiedlung Sans. Vom Flst.Nr. 10346 -Acker- wird eine Teilfläche von rd. 45 ar abgetrennt. Das Gelände fällt von der Eberstadter Straße zum Bödigheimer Bach stark ab, wobei der für das Baugebiet vorgesehene Teil nur noch eine geringe Neigung hat. Durch eine sinnvolle Einzäunung bzw. Be-pflanzung kann das Landschaftsbild im Bereich des Plan-gebietes erheblich verbessert werden.

Die Zufahrt zu diesem Sondergebiet erfolgt über die K 3901 und den zu verbreiternden Feldweg Nr. 9557. An der Nord-seite des Baugebietes sind 8 Stellplätze für die Fahr-zeuge der Kleintierhalter vorgesehen. Der geplante Haupt-erschließungsweg hat eine Breite von 3,0 m und ist nur als Fußweg und als Weg bei der An- u. Abfuhr von Material gedacht. Der zu verbreiternde Feldweg wird bituminös befestigt und im Anschlußbereich zur K 3901 so ausgebaut, daß auf einer Länge von mindestens 5 m höhengleich ist. ) ) )

### 3.) Technische Daten

#### 3.1 Verkehrsflächen

- a) Zufahrtsweg (9557) = 4,5 m x 120 m
- b) Haupterschließungsweg = 3 m x 200 m
- c) Gemeinschaftsstellplätze

Die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend dem Bebauungsplan anzulegen und dienen der Allgemeinheit.

#### 3.2 Pflanzgebot

Das Pflanzgebiet hat entlang dem Bödigheimer Bach nur einen schwachen Bewuchs. Es ist deshalb notwendig, mittels eines Pflanzgebotes für eine ordentliche Ein-grünung zu sorgen. Dieses sieht im wesentlichen einen Grünstreifen entlang dem Bödigheimer Bach und mehrere einzelne Grüninseln vor. Ein Sortiment von in Frage kommenden Pflanzen ist in den schriftlichen Festsetzungen aufgeführt.

Der Kleintierzuchtverein ist verpflichtet, die Pflanzung

vorzunehmen und für eine ordnungsgemäße Pflege und Unterhaltung zu sorgen.

### 3.3 Fläche der Bebauung

Die durch die Umgrenzung festgelegte Bebauungsfläche ist auf die GRZ auszurechnen. Zur Ermittlung der baulichen Nutzung sind Bauparzellen gebildet worden. Diese werden jedoch nicht vermessen, da die Gesamtfläche im Eigentum der Stadt bleibt und nur insgesamt an den Kleintierzuchverein verpachtet wird. Die einzelnen Bauparzellen können durch eine entsprechende Einzäunung dargestellt werden.

### 3.4 Entsorgung

Das anfallende Regenwasser von den Dächern wird in Behältern aufgefangen und dient der Bewässerung des Grundstückes. Der Überlauf kann dem angrenzenden Bödigheimer Bach zugeführt werden. Die erfahrungsgemäß nur in geringem Umfange anfallende Jauche ist von den einzelnen Kleintierzüchtern aufzufangen und zu beseitigen, wobei sie nicht öffentlichen Gewässern (Bödigheimer Bach) oder der städt. Kanalisation zugeleitet werden darf.

### 3.5 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird zunächst nicht an ein öffentliches Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Für den Fall, daß späterhin doch ein Bedarf entsteht, wurde in der Mitte des Haupterschließungsweges eine Wasserstelle eingebaut. Diese könnte an das beim Aussiedler Sans endende Versorgungsnetz angeschlossen werden.

### 3.6 Stromversorgung

Eine Versorgung des Baugebietes mit Strom ist nicht vorgesehen.

### 3.7 Heizung

Eine Beheizung der Kleintierställe ist nicht vorgesehen. Feuerstellen sind nicht eingeplant.

3.8 Baugebiet:

- a) Größe der gesamten Planungsfläche (Brutto-Rohbau land)
- b) Größe der Grundstücksflächen rd. 3,5 ar
- c) Aufteilung des Brutto-Rohbau landes

SO - Gebiet

Gemeinschaftsstellplätze

Wegflächen

3.9 Erschließungskosten

Der Ausbau des Zufahrtsweges, des Haupterschließungsweges und der Gemeinschaftsstellplätze erfolgen von der Stadt.

Mögliche spätere Maßnahmen zur Ent- oder Versorgung sowie die Erfüllung des Pflanzgebotes gehen zu Lasten des Kleintierzuchtvereins Buchen e.V.

4.) Begründung der Festsetzungen

Mit den Festsetzungen soll erreicht werden, daß an der exponiert und in einer Talaue liegenden Fläche der Zweck erreicht wird, trotzdem aber das Landschaftsbild nur minimal beeinträchtigt wird.

Begrenzte Grundflächenzahl und die Doppelhausbebauung bewirken, daß die Kleintierhaltung auf kleinem Raum erfolgen soll. Es braucht daher insgesamt nur eine begrenzte Fläche in Anspruch genommen werden, wobei sogar noch bepflanzbare Flächen übrig bleiben. Mit der festgesetzten Höhe und den Gestaltungsbestimmungen soll ebenfalls dem dortigen Landschaftsbild Rechnung getragen werden. Das festgesetzte Pflanzgebiet soll überdies die richtige und notwendige Eingrünung nach entsprechender Bebauung sicherstellen.

Das ausgewiesene besondere Sondergebiet dient ausschließlich der Kleintierhaltung und darf nicht zu anderen Nutzungen (z.B. Wochenendhäuschen) umfunktioniert werden.

Buchen, den 2. Juni 1980

In Vertretung

Winkler  
2. Beigeordneter