

STADT BUCHEN

BEBAUUNGSPLAN "VI-WALLDÜRNER HÖHE"

B E G R Ü N D U N G
=====

I. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan wurde aus dem seit 1970 rechtskräftigen Bebauungsplan "VI-Walldürner Höhe" und dem seit 1981 rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Der neue Plan ist flächendeckend zum alten Plan erstellt worden, so dass bezüglich der Bedarfsberechnung keine weiteren Aussagen notwendig sind. Der neue Plan trägt auch die bisherige Bezeichnung "VI-Walldürner Höhe".

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.

2. Aufhebung

Der gesamte bisherige Plan wird aufgehoben, da er mit seinen bisherigen Festsetzungen und Aussagen nicht zweifelsfrei realisierbar ist und im übrigen neuere Bauungs- und

Erschliessungsüberlegungen Eingang in einen neuen Plan finden sollen. Ein Teil der im alten Plan festgesetzten Nutzungen sind rechtswidrig.

3. Lage

Das ca. 9,5 ha grosse Baugebiet umfasst das Gebiet südlich der Einhardstrasse, nördlich und südlich der Franz-Fertig-Strasse, östlich der Strasse In der vorderen Wanne und westlich der Walldürner-Strasse.

II. Erläuterung der Festsetzungen

1. Nutzung

Die Art der Nutzung wurde mit allgemeinem Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die allgemeinen Wohngebiete 1, 4 und 6 und das Mischgebiet 2 wurden vom bisherigen Plan übernommen bzw. entsprechen der bereits vorhandenen Nutzung.

Die reinen Wohngebiete 2, 3, 5 und 7 wurden in allgemeine Wohngebiete abgeändert. Das aneinander angrenzende allgemeine Wohngebiet und Gewerbegebiet östlich der Walldürner-Strasse und südlich des alten Hochbehälters wurde in ein Mischgebiet Nr. 1 abgeändert.

2. Geschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf max. 2 bzw. 3 Vollge-

schosse, unabhängig von der Geländesituation festgesetzt. Um eine allgemein ausgewogene Bebauung zu erreichen, werden ausserdem die Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt.

Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können in den Dachräumen um ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden, wenn die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.

3. Grund- und Geschossfläche

Die Grundflächenzahl wurde für den gesamten Plan auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgelegt, in Anlehnung an die Baunutzungsverordnung.

In Verbindung mit den im Plan festgelegten Baugrenzen kann das Wohnprogramm sowohl in einer Ebene als auch auf 2 bis 3 Geschossen untergebracht werden.

4. Höhe der baulichen Anlagen

Es wurden Trauf- und Firsthöhen für das Planungsgebiet festgelegt.

Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen wird das natürliche Gelände, welches an das Gebäude angrenzt, an der tiefsten Geländestelle gemessen, festgesetzt.

5. Firstrichtung

Um die Bebaubarkeit und Nutzung der Grundstücke optimaler zu gewährleisten, wurde die Firstrichtung in der Weise fest-

gesetzt, als dass das Hauptgebäude entweder parallel oder senkrecht zur Baugrenze stehen kann. Im allgemeinen Wohngebiet 6 wurde die Firstrichtung in einen bestimmten Winkel zur Baugrenze festgesetzt.

6. Bauweise

Die offene Bauweise entspricht nach wie vor dem Nachfrage-trend im ländlichen Bereich. Das freistehende Einzelhaus wird dabei bevorzugt. Der Bebauungsplan will dem Begehren Rechnung tragen.

Die Dachneigung wurde mit mind. 35° festgesetzt um eine gute Nutzbarkeit der Dachräume zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bausubstanz passen Gebäude mit einer Dachneigung von mind. 35° gut ins städtebauliche Bild. 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.

III. Versorgungsfläche

Der bestehende Wasserhochbehälter wurde entsprechend eingezeichnet und mit einer Grünfläche umgrenzt.

IV. Grünordnung

Die vorhandenen Grünflächen und Bäume im Planungsgebiet sind zu erhalten und entsprechend dem Bebauungsplan durch gross-kronige Laubbäume zu ergänzen.

V. Erschliessung

1. Verkehrsflächen

Das Baugebiet ist bereits voll erschlossen und abgerechnet.

Alle Verkehrsflächen wurden auf ihre bisherige Dimension überprüft und wenn möglich abgemagert und mit Grünanlagen versehen.

Hierbei wurde an einer Stelle (L - M) eine gemischt benutzte Verkehrsfläche (nach EAE-Richtlinien mit dem Zeichen 325 StVO als verkehrsberuhigter Bereich) ausgewiesen.

2. Kanal und Wasser

Das Kanal- und Wasserleitungsnetz ist ebenfalls bereits verlegt. Entsprechende Versorgungspläne liegen der Bauausführung zugrunde.

VI. Kosten

1. Kanalisation	400 000,-- DM
2. Wasserversorgung	200 000,-- DM
3. Strassenbau, Wege und Plätze	1 340 000,-- DM
4. Strassenbeleuchtung	70 000,-- DM
	<hr/>
	2 010 000,-- DM
	<hr/>

Die nach der Abrechnung entstehenden Kosten gehen ganz zu Lasten der Stadt Buchen und sind zu gegebener Zeit in den Haushalt einzustellen, abzüglich möglicher öffentlicher Zuschüsse.

Buchen, den 07. 09. 1987

Der Bürgermeister:



Frank