



Stadtteil

B U C H E N

Bebauungsplan "I a - Bödighheimer Straße"

## B E G R Ü N D U N G

### I. ALLGEMEINES

#### 1. Entwicklung

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, der den Zielen der Landesplanung und Raumordnung Rechnung trägt. Diese Flächennutzungsplanung wurde bereits 1988 mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Der vorliegende Bebauungsplan wurde daraus entwickelt.

#### 2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet Grundlage für den weiteren Vollzug der in der Planung vorgesehenen Maßnahmen. Durch den Bebauungsplan soll neben einer Standortsicherung der Schulen und schulischen Einrichtungen ein städtebaulicher Übergang von der Kernstadt zu den Neubaugebieten erreicht werden. Es ist auch eine Sicherung der stadtnahen Freiräume bedacht worden.

### II. ERLÄUTERUNG DER WESENTLICHSTEN FESTSETZUNGEN

#### 1. Nutzungsarten

Innerhalb des Geltungsbereiches wurde im wesentlichen zwischen vier verschiedenen Nutzungsarten unterschieden. Es sind dies die Grünfreibereiche mit den darin zugelassenen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem festgesetzten Nutzungszweck dienen. Die Wohn- und Mischgebiete, die sich vorrangig an der Bestandswahrung orientieren und eine Standortsicherung der darin bestehenden Gewerbebetriebe erbringen sollen und die Sonderge-

bierte für die schulischen Einrichtungen, der Aus- und Fortbildung der Jugendlichen. Daneben wurde im Gebiet auch das Feuerwehr und Rettungszentrum Buchen untergebracht.

## 2. Wohnnutzungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wurde innerhalb des Plangebietes dem Wohnen eine nur nachgeordnete Bedeutung beigegeben, weil angenommen wurde, daß die Schulen und die dazugehörigen Werkstätten das Wohnumfeld erheblich durch Lärmbelastungen in Mitleidenschaft ziehen. Wie heute erkennbar, ist dies jedoch nicht der Fall, sondern gerade diese Zuordnung mit den zwischenliegenden "grünen Abstandspuffern" hat sich als angenehme Wohngegend im Umfeld herausgebildet. Die sondergebietsnahen Zonen wurden daher nicht, wie ursprünglich beabsichtigt, als Mischgebiete, sondern konnten wieder als allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden.

## 3. Mischgebiete

Die gemischtgenutzten Baugebiete, der stadtnahen Zonen, haben sich durch die Ausweisung von Gewerbegebieten und die Entflechtungsmaßnahmen im Rahmen der Ausbildung eines Mittelzentrums Buchen, positiv wirkend für das Wohnen verändert und wird von der Stadtbevölkerung als interessante Wohn- und Geschäftslage bewertet. Daher wurde von der Gliederungsmöglichkeit des § 1 Abs.4 BauNVO Gebrauch gemacht und die Mischgebiete gegliedert. Die Stadt hat sich bei ihren Gliederungsmöglichkeiten dabei jeweils sowohl vom Bestand als auch von der Umfeldverträglichkeit leiten lassen.

Nachdem hier die Grundstücke relativ klein und die Straßen keinen wesentlichen Ausbau zulassen, wurden durch Anwendung des § 1 Abs.5 und 6 BauNVO von der Ausschlußmöglichkeit solcher Betriebe, die einen hohen Flächenverbrauch und hohe Fahrfrequenzen verursachen Gebrauch gemacht.

Da auch Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche dazu gerechnet werden müssen, wurden sie im Bereich der MI-1 und MI-2-Gebiete ausgeschlossen.

Da ferner Spielhallen und Vergünungsstätten geeignet sind, neben einer erheblichen Lärmbelastung in den späten Abendstunden, ebenfalls zu einer wesentlichen Erhöhung der Fahrfrequenzen führen, wurden diese nach § 1 Abs.9 BauNVO ebenfalls ausgeschlossen.

## 4. Sondergebiete

Die sonstigen Sondergebiete umfassen das Schulzentrum der Stadt, des Landkreises und anderer öffentlicher Träger und gehen von der Aufgabenstellung weit über den Eigenbedarf der Stadt hinaus. Daher wurden diese Gemeinbedarfsflächen nicht nur als solche i.S. des § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB dargestellt, sondern als sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO gewertet und

festgesetzt, welchem Zweck die einzelnen Nutzungen dienen und welche Nutzungen und Einrichtungen darin zulässig sind. Die Sondergebiete wurden auch untereinander abgegrenzt, da jeweils andere Bauträgerschaft besteht.

## 5. Grünflächen

Im Bebauungsplan wurden öffentliche und private Grünflächen in Abstimmung auf die Erforderlichkeiten und neuen Erkenntnisse des Städtebaues festgesetzt.

Man ist im Zusammenhang mit der Stadtsanierung zur Erkenntnis gelangt, daß ein angemessener städtebaulich wirksamer Grünrahmen erforderlich ist, und hat deshalb bereits im sehr dicht bebauten Stadtgebiet damit begonnen, die bestehenden Grünelemente zu reaktivieren. Es lag deshalb auf der Hand, auch im vorliegenden stadtnahen Gebiet bestehendes Grün zu bewahren und bis an die Innenstadt heran wirksam werden zu lassen.

Es wurde auch teilweise zum Wohle der Bürger vom ehemals rechtskräftigen Flächennutzungsplan abgerückt und der Schulsportplatz, der am Anderbach vorgesehen war, an den Stadtrand gerückt und dort naturgemäß ausgebaut.

Auf diese Überlegung baut auch die Erhaltung der Dauerkleingärten und deren Erweiterungen. Sie sind bevorzugt für jene Bürger gedacht, die innerhalb des Stadtkerns wohnen und sich am Wochenende bei der Gartenarbeit erholen und entspannen möchten.

Da innerhalb der letzten Jahre in diesen Dauerkleingärten Geräte- und Geschirrhütten aus Bauresten aller Art entstanden sind und eine Streitfrage deshalb im Raume steht, ob hier überhaupt solche Hütten zulässig sind, hat man sich auch dieser Problematik angenommen und ist der Meinung, daß den Bürgern nicht zugemutet werden kann, ihre Geräte nach dort und zurück zu transportieren. Eine angemessene Gestaltung soll jedoch abverlangt werden.

Die Fläche wurde daher als Dauerkleingartenfläche festgesetzt und entschieden, daß darin Geschirr- und Gerätehütten als Gartenhäuser bis zu 15 qm überbaute Fläche zulässig sind, wenn diese in handwerksgerechter Ausführung errichtet werden.

Bei der Größenbemessung wurde davon ausgegangen, daß in diesen Hütten nicht nur Gartengeräte, sondern auch ein Raum für Gartenmöbel erforderlich ist.

Grundlage für die Zulassung solcher baulicher Anlagen ist, daß die Kleingärten bewirtschaftet werden.

Man geht davon aus, daß die Gebäude in einer einfachen Holzbauweise mit Ziegeldeckung errichtet werden, also auch hier die örtlichen Bauvorschriften bindend sind.

Es wird nicht gestattet, daß durch Zuerwerb oder Besitz mehrerer Grundstücke entsprechend größere Gebäude entstehen.

## 6. Immissionsschutz

Die Nutzungen wurden, soweit dies aufgrund der Baunutzungsverordnung möglich war, so aufeinander zubewegt, daß ein Nutzungskonflikt weitgehend auszuschließen ist. Bei erkennbaren Problemen wurde von der Gliederungsmöglichkeit nach der Art der Nut-

zung, wie auch der Ausschlußmöglichkeit, Gebrauch gemacht. Zwischen den Wohn- und Sondergebieten wurden vorsorglich größere Grünbestände vorgesehen.

In einem Teilbereich des gegliederten Mischgebietes, wo mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen aufgrund bereits zugelassener Nutzungen und damit einer erhöhten Lärmbelastung gerechnet wird, die möglicherweise die angrenzende Sondergebietenutzung in Mitleidenschaft ziehen kann, wurde fürsorglich auf den privaten Grundstücken ein Lärmschutzwall zur Immissionsabwehr festgesetzt.

Die Höhe dieses Walles resultiert aus überschlägigen Ermittlungen hinsichtlich der Wirkungsrichtung, des sich ausbreitenden Schalles.

Die darauf festgesetzten Pflanzbindungen haben keine diesbezügliche Funktion, sondern nur ästhetischen Charakter.

## 7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf ein z.Z. erkennbar-notwendiges Minimum beschränkt. Erhöhungen gegenüber § 17 Abs.1 BauNVO wurden nicht vorgenommen.

Damit ein insgesamt von der Höhe ausgewogenes Ortsbild erwächst, wurden ergänzend zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse Traufen- und Firsthöhenbeschränkungen festgesetzt.

Da nicht auszuschließen ist, daß abhängig von der Nutzung größere Höhen erforderlich werden und deswegen der Bebauungsplan künftig nicht in Gefahr geraten darf, wurde eine Ausnahmemöglichkeit festgesetzt. Von dieser Ausnahmemöglichkeit, zu der sich die Stadt die Festlegung der dann gültigen Höhenbegrenzung vorbehält, soll nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn dadurch das Stadtbild nicht in Gefahr gerät. Es wird daher im Einzelfall zu entscheiden sein, ob von dieser Ausnahme Gebrauch gemacht werden kann. Von einem Rechtsanspruch auf Anwendung dieser Ausnahme geht die Stadt nicht aus.

## 8. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen/Gebäudestellung

Die festgesetzten Bauweisen wurden nach den wahrscheinlich notwendigen Erforderlichkeiten festgesetzt. Es wurde von einer offenen Bauweise und einer von der offenen - abweichenden Bauweise - ausgegangen, die größere Baulängen zuläßt, als dies in der offenen Bauweise zulässig ist. Die abweichende Bauweise wird hauptsächlich in den Sondergebieten für notwendig angesehen, da dort mit größeren Baulängen zu rechnen ist, bzw. dort solche Gebäude bereits bestehen.

Von der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise wurde kein Gebrauch gemacht, da der Stadt daran gelegen ist, daß Abstände von den Grenzen eingehalten und darauf Eingrünungen der Gebäude möglich sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so groß ausgelegt, daß darin auch die notwendigen Garagen und überdachten Stellplätze Platz finden. Da aber verschiedentlich auch sehr kleine Grundstücke bestehen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kein Raum für Garagen möglich ist, wurden für diese Fälle Vorsorge getroffen. Ein vorausgehender Nachweis ist hierbei allerdings erwünscht.

Auf den hinteren, nicht an eine Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksflächen, auf denen ortsüblich sich die Hausgärten oder privaten Erholungsflächen befinden, wurden Nebenanlagen (d.h. Gartenhäuser) bis zu einer Größe von 15 qm für allgemein zulässig erklärt.

Stellplätze, auch Sammelstellplätze, bei denen es nicht zu einer Überbauung mit Dach oder Wänden kommt, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es ist erwünscht und daher festgesetzt, daß Sammelstellplätze, von denen überlicherweise Störungen ausgehen, nur an den dafür zugelassenen Plätzen errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden unter Rücksichtnahme auf den Baubestand aber auch die städtebaulich erwünschte Gebäudeformation und Gebäudestellung ausgerichtet. Daher konnte festgesetzt werden, daß diese nur senkrecht oder parallel der Baugrenzen oder Baulinien zulässig sind. Eine bestimmte Ausrichtung des Dachverlaufs wurde nicht festgesetzt.

## 9. Örtliche Bauvorschriften

Das geneigte Dach ist ein Wesenselement des Stadtbildes. Es wurden daher in den stadtnahen Zonen nur geneigte Dächer zugelassen. Diese sind auch auf den ausgedehnten Gebäuden oder zumindest im Bereich der Attika dieser Gebäude erwünscht. Da sich hier allerdings das Flachdach nicht ganz vermeiden lassen wird, um keine zu hohen Gebäude zu erzwingen, wurde hier die Dachneigung auf niedrigerem Niveau begrenzt.

Neben dem geneigten Dach wurde auch der Dachfarbe der Dächer Bedeutung beigemessen und eine entsprechende Festsetzung erlassen. Auf Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer zulässig.

Bedeutsam für das Orts- und vor allem Straßenbild wurden auch die Einfriedigungen bewertet und festgesetzt, daß innerhalb der Sondergebiete keine Einfriedigungen zulässig sind. Die Grundstücke mit ihren intensiven Eingrünungen sollten hier vielmehr als öffentliche Parkanlagen zur Geltung gebracht werden.

Da eine solche Festsetzung den privaten Grundstückeigentümern nicht zugemutet werden kann, wurden dort zum Verkehrsraum offene Einfriedigungen zugelassen, damit so zumindest optisch eine Verbindung der Grünflächen erwächst.

## III ERSCHLIESSUNG

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist bereits durch vorhandene Anlagen weitgehend gesichert.



## 1. Verkehrserschließung

Das Gesamtgebiet ist im Verbund mit dem überörtlichen klassifizierten Straßennetz, die das Plangebiet tangieren, erschlossen. Da zu den Sondergebieten ein besonders reger Besucherverkehr erwartet wird, wurden die Straßen hier mit einer Ausbaubreite von 6,00 m mit doppelseitigem Gehweg vorgesehen.

Damit sich diese hohen Fahrfrequenzen nicht in die angrenzenden Stadtquartiere fortsetzen, wurden innerhalb der Anschlußbereiche Sperren und gemischtgenutzte Verkehrsflächen, wie im Bereich der Karl-Tschamber-Straße vorgesehen.

Auch am klassifizierten Straßennetz wurden, soweit noch nicht vorhanden, Gehwege zum Ausbau vorgesehen.

Die sonstigen Erschließungsstraßen wurden auf ein notwendiges Minimum reduziert.

Innerhalb des Plangebietes wurden eine Vielzahl von öffentlichen Stellplätzen festgesetzt. Diese stehen zwar im Eigentum der Schulträger, da sie aber frei zugänglich sind, stehen sie der Allgemeinheit zur jederzeitigen Verfügung und deshalb ist es nicht erforderlich, daneben weitere öffentliche Parkplätze zu bilden.

Innerhalb des Dauerkleingartengebietes werden bedingt befahrbare Erschließungswege angelegt, die jedoch nicht für den LKW-Verkehr freigegeben werden sollen, sondern nur für den möglicherweise notwendigen Materialtransport ausgebaut werden. Sie sollen vorrangig dem Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben.

Darüber hinaus sind noch weitere Fußgängerverbindungen vorgesehen, die eine kommunizierende Verbindung mit dem innerstädtischen Fußwegenetz ergeben sollen. Sie dienen nicht der Erschließung oder dem Fahrverkehr.

## 2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch bereits erstellte Anlagen sichergestellt. Dies kann auch für die Trink- und Löschwasserversorgung bestätigt werden.

Im Bereich der Karl-Tschamber-Straße wird es notwendig werden, einen Ergänzungsentwurf im Benehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt aufzustellen.

## 3. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet ist an das städtische Kanalnetz angeschlossen, wobei die Abwässer der im Betrieb befindlichen Kläranlage zugeleitet werden. Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist für das Gebiet gewährleistet.

Es wird in verschiedenen Bereichen eine geringe Ergänzung des Kanalnetzes notwendig sein. Ein Ergänzungsentwurf wird hierüber noch erstellt.

#### 4. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes erfolgt zur Zeit oberirdisch und im Kabelnetz. Es ist langfristig vorgesehen, das Gesamtgebiet zu verkabeln. Event. notwendige Trafostationen sind im Bereich des Gesamtgebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig auch soweit hierfür keine Festsetzungen getroffen sind.

Die Stadt legt bei der Errichtung dieser Anlagen allerdings Wert darauf, daß die erlassenen Festsetzungen (zur Dachneigung und Dachdeckung) Beachtung finden und nicht innerhalb der erlassenen Pflanzbindungen und Sichtwinkel erstellt werden.

#### 5. Bodenordnung

Die erforderliche Bodenordnung ist weitgehend abgeschlossen. Soweit noch Grundstücksteilungen erfolgen müssen, sollen diese im Meßbriefverfahren durchgeführt werden.

#### 6. Kosten

##### ALLGEMEINE ANGABEN

Die Erschließung des Baugebietes ist in weiten Teilen bereits vorhanden und bedarf lediglich noch der Ergänzung durch Einzelmaßnahmen. Die nachfolgend aufgeführten Kosten geben somit auch nur die Aufwendungen wieder, die der Stadt durch die restlich notwendigen Baumaßnahmen entstehen:

##### KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHMEN:

1. Straßenbau	DM 1.000.000,--
2. Kanalisation	DM 400.000,--
3. Wasserversorgung	DM 200.000,--
4. Straßenbeleuchtung	DM 100.000,--
5. Vermessung/Planung	DM 150.000,--
6. Sonstige Kosten	DM 150.000,--
 Gesamtkosten	 DM 2.000.000,-- =====

KOSTEN FÜR DIE STADT BUCHEN:

Aus den restlichen Erschließungskosten entfallen auf die Stadt Buchen (lt. Erschließungskosten- und anderer Gemeindegesetzungen) ca. 25% oder 500.000,-- DM  
Diese von der Stadt noch aufzubringenden Kosten werden zu gegebener Zeit in den Gemeindehaushalt eingestellt.

BUCHEN den 28. Aug. 1989

Stadt BUCHEN

Der Bürgermeister



.....  
Frank

