

Betr.: Teilbebauungsplan Buchen
- Teilbebauungsgebiet V a -

Erläuterungsbericht

Die Stadtverwaltung Buchen hat die Absicht, in den Gewannen "An den Langenhecken" und im "Himmelreich" ein neues Gelände für Wohnzwecke zu erschließen.

Um eine geordnete Bebauung zu gewährleisten, ist über dieses Gebiet der nachfolgende Teilbebauungsplan aufgestellt worden.

Dieses Bebauungsgebiet liegt nördlich des Stadtkernes von Buchen auf einem nach Südwesten bzw. Westen stark fallenden Hang. Es erstreckt sich von der B 27 alt und der L.II.O.Nr.45 bis zum Hainsterbach auf der Westseite dieses Planungsgebietes. Im Süden schließt sich das Teilbebauungsgebiet V und im Norden wird es durch die Gemarkungsgrenze gegen Hainstadt abgeschlossen. Die Höhenlage des Gebietes beträgt an seinem Nordost-Rand etwa 378.00 m + NN und in seinem tief liegenden Teil im Bereich des Hainsterbaches 340.00 m + NN.

Dieses Wohngebiet soll in seinem ostwärtigen Teil, in der starken Hanglage also, reinen Wohnbauten vorbehalten bleiben und der Planer schlägt vor, hier verhältnismäßig große Grundstücke zu schaffen. Die Frontlängen der Einzelgrundstücke entlang der Straße sollen zwischen 30 m und 35 m betragen. Der westliche Teil dieses Gebietes ist bereits zum größten Teil durch Bauten der Siedlungsgenossenschaft "Neue Heimat" bebaut. Diese Bauten sind mit einem verhältnismäßig steilem Dach versehen. Die Siedlung liegt im tiefer gelegenen Teil des Bebauungsgebietes und bildet somit eine geschlossene Baueinheit.

Bedingt durch die verhältnismäßig steile Hanglage ist die Straßenführung jeweils parallel zum Hang vorgesehen. Um eine eintönige Aufreihung der Häuser entlang dieser Straße zu vermeiden, hat der Planer eine entsprechende Staffelung und Drehung der Einzelgebäude vorgeschlagen.

Die verkehrsmäßige Erschließung dieses Baugebietes soll für die hochliegenden Straßen über eine Parallelstraße zur B 27 alt und für den tiefer liegenden Teil vom Unteren Hainstädterweg (Straße C-H) aus erfolgen. Alle Hauptwohnstraßen erhalten eine Fahrbahnbreite von 5.00 m mit einem einseitigen bzw. beiderseitigen Gehweg von 1.50 m bzw. 1.25 m Breite.

Um dem Fußgänger die Möglichkeit zu geben, auf verhältnismäßig kurzen Weg von den höher gelegenen Baugebieten zum Unteren Hainstädterweg zu gelangen, ist die Ausbildung eines Fußweges (Verbindungsweg B-E') vorgesehen. Entlang des Hainsterbaches soll eine Grünzone mit einem Fuß- und Wanderweg geschaffen werden.

Die Beseitigung der anfallenden Abwässer und der anfallenden Oberflächenwässer der Straßen erfolgt durch eine Erweiterung der Kanalisationsanlage. Einzelheiten über die Leitungsführung, die Tiefenlage und die Dimensionen der Kanäle sind dem erweiterten Kanalisationsentwurf der Stadt Buchen zu entnehmen. Die Versorgung dieses Baugebietes mit Trink- und Brauchwasser erfolgt ebenfalls über Erweiterungen des vorhandenen Ortsnetzes. Jedoch wird der geforderte Versorgungsdruck in den höher gelegenen Teilen des Gebietes erst nach dem endgültigen Ausbau der Wasserversorgungsanlage der Stadt Buchen gewährleistet sein. Ich empfehle daher der Stadt, die Erschließung dieses Teiles bis zur Fertigstellung der Versorgungszone zurückzustellen. Durch Erweiterung der Ortsnetze für Gas und Elektrizität kann dieses Gebiet ebenfalls ausreichend versorgt werden.

Einzelheiten über die Grüngestaltung dieses Bebauungsgebietes hat Herr Gartenarchitekt Eigendorf in besonderen Plänen ausgearbeitet, die diesem Teilbebauungsplan beigelegt sind.

Die Erschließungskosten für dieses Neubaugebiet sind auf Grund der heute gültigen Baupreise überschläglich ermittelt worden und betragen für

Kanalisation	265.000.-- DM
Erweiterung der Wasserversorgungsanlage	98.000.-- DM
Straßenbauarbeiten einschl. Gehwegherstellung und Geländeerwerb	432.000.-- DM
Gesamtsumme:	795.000.-- DM
=====	

Die Fläche dieses Teilbebauungsgebietes ist insgesamt 10,80 ha groß.

Es ergibt sich somit eine Belastung von 73.000.-- DM/ha Baugelände.

Dipl.-Ing. Friedrich Jaion
(17a) Karlsruhe-Durlach
Schopthheimer Straße 10

Osterburken, den 12.7.1962

he-st

i.A.