

## 1. Ausfertigung

**Stadt Buchen (Odenwald)  
Neckar-Odenwald-Kreis**



# **Bebauungsplan "IVb-Nahholz, Teil 3"**

**Stadt Buchen**

Anlage 1

## **B E G R Ü N D U N G**

**zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "IVb-Nahholz Teil 3", Stadt Buchen**

### **1. Anlaß, Ziele und Zwecke der Planung**

Im Juli 1990 wurde der Bebauungsplan "IVb-Nahholz Teil 3", der den bisher rechtsgültigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1984/85 abgelöst hat, rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan erfuhr eine Änderung, die im Mai 1991 Rechtskraft erlangt. Festsetzungen und Erschließungen wurden dabei nach den neuesten Erkenntnissen und vorhandenen Zielvorstellungen der Stadt Buchen erarbeitet und festgelegt.

Mit der vorgesehenen Planung sollen nunmehr in geringer Entfernung zur Innenstadt von Buchen weitere Wohnbauflächen ausgewiesen werden und entstehen. Um der großen Nachfrage nach innerstadtnahen Bauplätzen gerecht zu werden, wurde eine hohe Baudichte als Grundlage der Planung gewählt.

Ausgangspunkt für die Planung ist u.a. auch die politische Vorgabe, jungen Familien eine Chance zu geben, ein eigenes Haus zu einem bezahlbaren Preis zu erwerben. Dies bedeutet planerisch, die Möglichkeit zu schaffen, Reihenhäuser zu errichten unter Inanspruchnahme kleiner Grundstücksparzellen. Die Nachfrage hat gezeigt, daß sich die Stadt Buchen mit diesem Konzept auf dem richtigen Weg befindet. Wohnbauflächen innerhalb des innerstädtischen Bereichs sind bereits zum großen Teil an Bauinteressenten veräußert bzw. bebaut. Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte ist es nur logisch und konsequent, Flächen einer weiteren Wohnbaunutzung zuzuführen bzw. eine erhöhte Bebauung zu ermöglichen.

Mit der neuen Planung werden insoweit vor allen folgende Ziele verfolgt:

- a) Wohnraum zu realisieren zur Beseitigung der Wohnungsnot, um damit erhebliche Nachteile im Umfeld abzuwenden
- b) bebaubare, zur Innenstadt günstig gelegene Grundstücke für die Bebauungsmöglichkeiten mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zu schaffen
- c) die Grundstücke und Bebauungsmöglichkeiten flächensparsam und damit auch kostengünstig auszurichten

Die Planung soll aber auch zu Ziel haben, vorhandene Bebauungsmöglichkeiten umzugestalten und zu erweitern und westlich der "Göttweiger Straße", unmittelbar angrenzend an das Kindergartenareal, eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen.

## 1.2 Lage und Topographie

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplanes "IVb-Nachholz Teil 3" und umfaßt eine Fläche von ca. 45 ar. Die Flächen werden abgrenzt durch die L 585, die "Heinrich-Lauer-Straße" sowie die "Göttweiger Straße".

## 1.3 Aufhebung / Änderung

Der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan "IVb-Nahholz Teil 3", genehmigt am 03.07.1990 wird nur in einem Teilbereich aufgehoben bzw. geändert. Der Umfang ist dem beiliegenden Änderungsplan zu entnehmen. Dieser Änderungsbereich wird mit neuen Festsetzungen überzogen, die sich jedoch in den Gesamtbebauungsplan problemlos einbinden lassen.

# 2. Begründung der Festsetzungen

## 2.1 Art der baulichen Nutzungen

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, daß die Konzeption eines reinen Wohngebietes (WR) häufig Probleme mit sich bringt und insbesondere auch einer gewissen "Durchmischung" der Baugebiete, wie sie immer häufiger gefordert wird, entgegensteht. Aus diesem Grund wird die von der Bebauungsplanänderung betroffene Fläche hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung teilweise als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die nach § 4 Abs.2 BauNVO zulässigen Anlagen werden integriert, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen wurden mit Ausnahme von Ziffer 3 vollständig ausgeschlossen. Damit soll Rücksicht auf den bereits vorhandenen Bestand bzw. die vorhandenen planungsrechtlichen Ausweisungen genommen werden.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Zahl der Vollgeschosse wurden im östlichen Änderungsbereich auf max. 2, im westlichen Teilbereich auf 3 festgesetzt. Um eine allgemeine ausgewogene Bebauung zu erreichen, werden außerdem die First- und Traufhöhen der baulichen Anlagen konkretisiert. Wie bereits erwähnt, liegt der vorhandene Bebauungsplan vollständig integriert in den vorhandenen Bebauungszusammenhang in der Nähe der Innenstadt. Ein Hauptziel des Bebauungsplanes war somit auch die Schaffung von Wohnungen in zentrumsnaher Lage. Insoweit werden eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 bzw. 1,2 angesetzt. Dadurch ist die Möglichkeit gegeben, wertvolle Wohnbaufläche optimal auszunutzen.

## **2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücke, Stellung der baulichen Anlagen**

Es hat sich gezeigt, daß Bedarf sowohl an Einzel- bzw. Doppelhäusern als auch in beschränktem Umfang an Reihenhäusern besteht. Schwerpunkt der Bebauungsplanänderung ist deshalb auch die Möglichkeit, diese verschiedenen Situationen in erhöhtem Umfang realisieren zu können. Die Stellung der baulichen Anlagen wurde so gewählt, daß die Möglichkeit für den Bauherrn besteht, sein Gebäude senkrecht oder parallel zur vorderen Baugrenze zu orientieren. Dies gewährleistet zum einen ein höchstmögliches Maß an städtebaulicher Ordnung, zum anderen aber auch einen optimalen Gestaltungsfreiraum für den Bauherrn selbst. Diese städtebauliche Ordnung wird auch aufgenommen in der Festlegung von Baugrenzen.

## **3. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Landesbauordnung)**

In Bebauungsplänen werden regelmäßig örtliche Bauvorschriften aufgenommen, so daß hier die für den jeweiligen Bebauungsplan einschlägigen Verfahrensvorschriften gelten. Je nach Art des Bebauungsplanes folgt ein Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren nach § 11 BauGB. Während solche örtlichen Bauvorschriften verfahrensmäßig nach wie vor wie Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu behandeln sind, gilt dies nach der Neufassung der Landesbauordnung nicht mehr hinsichtlich der rechtlichen Wirkungen. Die örtlichen Bauvorschriften werden nicht mehr "als Festsetzungen" in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Damit ist bei Ausnahmen und Befreiungen nicht mehr die Vorschrift des § 31 BauGB in Verbindung mit § 36 BauGB anzuwenden, sondern die bauordnungsrechtliche Regelung des § 56 Landesbauordnung.

Die Festsetzung der Dachneigung auf mindestens  $23^\circ$  geschieht in Anlehnung an das Gestaltungsprinzip der benachbarten Baugebiete. Durch diese Festsetzung soll insbesondere eine besondere gestalterische Note hinsichtlich der Dachlandschaften in die Planung mit einfließen. Vor allem wird dadurch auch verhindert, daß sämtliche mögliche Dachneigungen in

Erscheinung treten und dadurch das städtebauliche Bild negativ beeinflussen. Angrenzend an den vorhandenen Kindergarten wird ein Dachneigung von mindestens 10 ° festgelegt.

Außenantennen jeglicher Art, insbesondere Parabolantennen sind unzulässig. Zur Durchführung baugestalterischer Absichten mit positiv-verunstaltungsverhindernder Zielsetzung erscheint es notwendig, solche "Antennenwälder" zu verhindern. Aufgrund einer Verkabelung mit Breitbandkabel wird der Forderung nach größtmöglicher Informationsfreiheit Rechnung getragen.

#### 4. Naturschutz / § 8a BNatSchG

Im Normenkontrollbeschuß vom 12.08.1994 (AZ: 8 S 903/94) hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg darauf abgehoben, daß bei der Überplanung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils § 8a BNatSchG keine Anwendung findet. In dem Normenkontrollurteil vom 29.06.1995 (AZ: 5 S 1537/94) hat sich der 5. Senat des Verwaltungsgerichtshofs der Rechtsauffassung des 8. Senats vom 12.08.1994 angeschlossen. Dem Normenkontrollurteil vom 29.06.1995 lag die Überplanung eines qualifiziert beplanten Teils des Innenbereichs zugrunde.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände und des vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplanes "IVb-Nahholz Teil 3" findet die Regelung des § 8a BNatSchG keine Anwendung. Insbesondere tritt gegenüber der bereits rechtskräftigen Ausgangsplanung keine bzw. allenfalls eine nur äußerst geringe Mehrbelastung in naturschutzrechtlicher Hinsicht auf. Aufgrund der Bedeutung des Wohnungsbaus ist dieses geringfügige Mehr an Eingriff zu vernachlässigen.

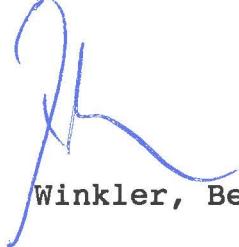
#### 5. Erschließung

Aufgrund der Lage des Baugebietes und des bereits vorhandenen Straßensystems bereitet die verkehrsmäßige Erschließung keine Probleme. Dies gilt sinngemäß auch für Ver- und Entsorgung sowie die Stromversorgung. Eine innere Erschließung des östlichen Teilbereichs durch eine öffentliche Verkehrsfläche ist nicht vorgesehen.

Buchen, den 07.07.1997

  
STAR Müller



  
Winkler, Beigeordneter