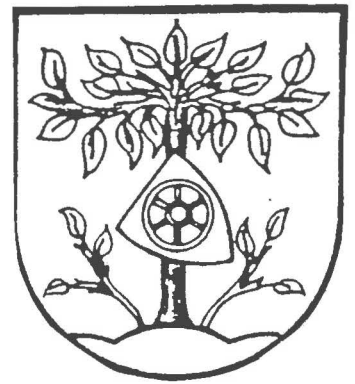


Stadt Buchen (Odenwald) Neckar-Odenwald-Kreis



Bebauungsplan "IIa-Langer Graben" Stadt Buchen

Anlage 1

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "IIa-Langer Graben", Stadt Buchen nach § 13 BauGB (vereinfachte Änderung)

1. Allgemeines

Im Februar 1994 wurde der Bebauungsplan "IIa-Langer Graben", Buchen rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan erfuhr eine Entwicklung aus dem genehmigten und rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Buchen, dem Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und vor dem Hintergrund des seit 1985 rechtskräftigen, ursprünglichen Bebauungsplanes "IIa-Langer Graben". Festsetzungen und Erschließungen wurden dabei anhand der vorgegebenen Zielvorstellungen der Stadt Buchen erarbeitet und festgelegt.

Im Oktober 1997 wurde die erste Änderung dieses Bebauungsplanes rechtskräftig, die sich insbesondere mit der Schaffung neuer Baugebietsflächen auseinandersetzte.

Im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplanes hat sich nunmehr gezeigt, daß im Bereich der Stadt Buchen derzeit nur ein sehr reduzierter Bedarf an Hausgruppen bzw. Reihenhäuser besteht. Die Änderung des Bebauungsplanes hat deshalb zum Ziel, dieser neuen städtebaulichen Situation Rechnung zu tragen und planungsrechtlich eher dem Einzelhaus als der geschlossenen Bebauung den Vorzug zu geben.

Der Gemeinderat der Stadt Buchen hat sich dieses Anliegen zu eigen gemacht und in seiner Sitzung am 27.07.1998 einen entsprechenden Grundsatzbeschluß zur Änderung des Bebauungsplanes "IIa-Langer Graben" gefaßt. Betroffen sind der Bereich "Goethestraße", "Hölderlinstraße" und "Schillerstraße" sowie die beiden Grundstücke Flst. Nr. 12145 und 12146, Gemarkung Buchen. Nachdem es sich um eine Bebauungsplanänderung handelt, die die Grundzüge des gesamten Planwerkes nicht berührt, ist eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB durchaus ausreichend.

2. Festsetzungen

Wie bereits näher ausgeführt, besteht im Bereich der Stadt Buchen seitens der Bauherren kaum Interesse am Erwerb von Reihenhausgrundstücken. Bevorzugt werden stattdessen kleinere Einzelgrundstücke, die zur Bebauung mit einem Einzelhaus geeignet sind. Aus diesem Grund werden der von der "Goethestraße/Schillerstraße/Hölderlinstraße" eingegrenzte Bereich sowie die beiden Grundstücke Flst. Nr. 12145 und 12146, Gemarkung Buchen neu konzipiert. Die zwingend vorgeschriebene geschlossene Bauweise wird aufgehoben und durch die Festsetzung einer Einzelhausbebauung ersetzt.

Damit einher geht z.T. eine Neukonzeption der Zufahrten mit einer gleichzeitigen Anlage von öffentlichen Stellplätzen entlang der "Goethestraße". Hier soll gewährleistet werden, daß die zukünftigen Einzelhausgrundstücke eine optimale Zufahrtsmöglichkeit erhalten, gleichzeitig jedoch auch Parkbuchten geschaffen werden können, die für eine Entspannung im Bereich des ruhenden Verkehrs sorgen.

Weitergehende Eingriffe in die planungsrechtlichen Festsetzungen sind nicht vorgesehen; es bleibt also insoweit bei der Beibehaltung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "IIa-Langer Graben".

3. Naturschutz

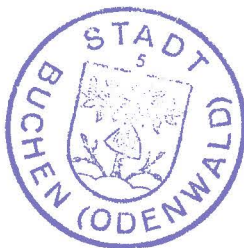
Die Änderung der Bauweise sowie Neukonzeption der Zufahrt- bzw. Stellplatzbereiche führt zu keinerlei Eingriffen in Natur und Landschaft, so daß im Hinblick auf die Gesamtstruktur des Gebietes und die vorhandenen Festsetzungen ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich wird.

4. Erschließung

Die betroffenen Flächen sind aufgrund der vorhandenen Infrastruktur (z.B. Erschließungsstraße, Kanal, Wasser) problemlos zu erschließen und bereiten insoweit keine unlösbaren Schwierigkeiten.

Buchen, den 07.12.1998


Müller, STAR




Hauck, Beigeordneter