

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Klingenwald/Birkenflur" der Stadt Buchen
Stadtteil Waldhausen

Allgemeines:

Die Stadt Buchen aus den Ortsteilen Buchen, Bödighelm, Eberstadt, Einbach, Götzingen, Hainstadt, Hettigenbeuern, Hettingen, Hollerbach, Oberneudorf, Rinschheim, Stürzenhardt, Unterneudorf und Waldhausen bestehend, verfügt z.Zt. noch über keinen Flächennutzungsplan.

Die jetzige Gemeinde umfaßt lt. statistischer Erhebung v. 30.6. 1972 14.386 Einwohner, bei 5.992 ha Gesamtgemarkungsfläche. Der Hauptortsteil Buchen liegt gem. den Zielen des Landesentwicklungsplanes an der gewerblichen Entwicklungsachse Adelsheim-Buchen-Walldürn, während die anderen Ortsteile überwiegend landwirtschaftlich orientiert oder geringe Ansätze als Arbeiterwohnorts aufweisen. Die Stadt Buchen beabsichtigt für den Ortsteil Waldhausen, der ca. 5 km vom Hauptortsteil an der B 27 und L 520 liegt, einen Bebauungsplan mit 31 Bauplätzen auszuweisen. Waldhausen hatte am 30.6.1972, 585 Einwohner bei einer Gemarkungsfläche von 365 ha. Das Baugebiet mit der Bezeichnung "Klingenwald/Birkenflur" gliedert sich organisch mit dem stark in die Länge gezogenen Altortsteil an und stellt eine verkehrslche Anbindung am innerörtlichen Straßennetz und tangiert die Neutrassierung der L 520. In die Planung sind Teile des alten Ortskerns mit einbezogen um eine wirtschaftliche Anbindung der Verkehrsflächen zu erreichen. Der Ortsbereich zeigt hier Gebäude auf, die überwiegend nach dem Kriege errichtet wurden und teilweise als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen einzustufen sind. Das Gebiet selbst zeigt nur geringe Hangneigung auf. Das Gelände ist z.Zt. noch landwirtschaftlich als Wiesen- oder Ackerland genutzt, die Bodenbonität ist gering.

Planleitgedanke

Das Plangebiet wurde unter Berücksichtigung der das Baugebiet umgebenden Nutzungen oder sonstiger nutzungsrelevanter Gegebenheiten in ein allgemeines Wohngebiet (WA) und ein gezontes Dorfge-

biet (M D) gegliedert. Ein MD-Gebiet wurde dort vorgesehen, wo z.Zt. in den angrenzenden Gebieten dorfähnliche Nutzungen vorherrschen bzw. da wo Wohnnutzungen mit Nebenerwerbsstellen auf Grundstücken bereits vorhanden sind, die aber das Wohnen selbst nicht stören. Die im Plangebiet vorgesehenen Geschosshöhen geben die max. zulässige Oberbegrenzung der zulässigen Geschosse an. Die Geschosshöhen wurden allgemein unter Anpassung an die vorhandenen Gebäude bzw. für die zu erwartenden Gebäudehöhen vorgesehen. Die Ausrichtung (Firstrichtung und Gebäudelängsachse) der Gebäude erfolgt unter Anpassung auf die Himmelsrichtung und den gewünschten städtebaulichen Effekt. Die Ausnutzungsziffern der Grund- und Geschossflächenzahl, wurden im Zusammenspiel mit den einzelnen Grundstücksgrößen und der festgelegten Bauweise in relativ niedriger Höhe festgelegt, um so darzustellen, daß es sich hier um eine Ortsabrundung handelt. Die offene Bauweise wurde festgelegt unter Anpassung an die Wunschvorstellungen der Bauinteressenten für Einfamilienwohnhäuser und um u.a. eine max. Grünraumbindung zu erhalten. Die gewählten Dachformen wurden abgeleitet von der Höhenlage von Waldhausen bzw. der zugeordneten Klimazone III und zwar um über den Wohnraumnutzungen Kaltdächer zu ermöglichen. Um aber im Prinzip keinen Zwang auf die Bauenden auszuüben wurde ein relativ großes Spiel in der Dachneigung belassen.

Er- und Entschließungsmaßnahmen

Das Plangebiet und die möglichen Erweiterungszonen (in der Planungsnachrichtlich als Bauerwartungsland- bezeichnet) wurden für einen 10 - 15 Jahreszeitraum untersucht um jetzt bereits Straßenanschlüsse hierfür vorzusehen, da das Gesamtgebiet einen äußeren Abschluß oder die max. Ausdehnung des Ortes nach Westen darstellt. Entsprechend der Gesamtuntersuchung wurde ein noch wirtschaftlicher 5 - Jahreszeitraum, wohneinheitenmäßig aus der Voruntersuchung festgesetzt. Das Gebiet soll verkehrstechnisch am vorhandenen innerörtlichen Straßen- und Gehwegenetz angeschlossen werden. Die Straßenbreiten wurden dabei nach der zu erwartenden Fahrfrequenz mit verschiedenen Ausbaubreiten vorgesehen, um ein späteres Erweiterungserfordernis jetzt bereits zu unterbinden.

In der Planung wurde ferner die mögliche Trasse der L 520 nachrichtlich aufgenommen, um entsprechend der Planungsrelevanten Gesichtspunkte jetzt bereits die Grundstücke und tangierenden Wohnanlagen errichten zu können. Der Trassenverlauf zeigt gleichzeitig die äußere Begrenzung des Gebietes in südlicher Richtung an. Die Gebäude parallel der zukünftigen L 520 wurden in einem Abstand von 20 m vorgesehen. Auf den Grundstücken parallel der neuen Trasse der L 520 wurden Zu- und Ausfahrtsverbote angeordnet um langfristig gesehen eine Behinderung des Fahrverkehrs dort jetzt schon zu unterbinden. Das Gebiet erhält eine Hauptzufahrtsstraße von 6,0 m Fahrbahnbreite mit beidseitigem Gehweg von 1,5 m, die Wohntrassen eine Ausbaubreite der Fahrbahnen von 5,5 m und ebenfalls mit beidseitigem Gehweg. Der Abschluß des Baugebietes zum angrenzenden Wald bzw. den landwirtschaftlichen Wiesenflächen bildet ein 3 m breiter bedingt befahrbarer Feld- und Forstweg, der sukzessive mit Fortgang oder Weiterführung der späteren Planungen erweitert werden kann und zunächst die Wiesenfreiflächen erschließt. Die südwestlich gelegene landwirtschaftliche Nutzfläche wird wie seither von den westlich gelegenen Feldwegen erschlossen. Im Bereich der Straßenknoten wurden Sichtwinkelflächen gem. den Richtlinien zum Ausbau von Straßen (RAST) ausgewiesen, die von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freibleiben sollen.

Die Wasserversorgung des Gebietes kann durch eine Erweiterung des Ortsnetzes sichergestellt werden. Die Wasserversorgungshauptleitung ist in der Hauptzufahrtsstraße bis vor Grundstück Flst. Nr. 621 bereits eingebaut.

Die Abwasserentsorgung (Abwasserkanäle) sind im Gebiet bereits teilweise erstellt und können in das Plangebiet ohne wesentliche Umbauten geführt werden. Die Abwasserreinigung ist sichergestellt, da das derzeitige Ortsnetz an der vorhandenen Zentralkläranlage angeschlossen ist. Zur Erweiterung der Energieversorgung wird bemerkt, daß eine Trafostation notwendig sein wird, deren Standort im Plan bereits festgelegt ist. Das Leitungsnetz soll verkabelt werden.

Da das Gebiet z.Zt. noch aus ungünstig zugeschnittenen Grundstücken besteht, und in Feldgrundstücke eingegriffen werden muß, ist eine Baulandumlegung vorgesehen.

B e d a r f s n a c h w e i s

Die Stadt Buchen beabsichtigt für den Ortsteil Waldhausen gem. den Forderungen des § 2 Abs. 1 BBauG einen Bauleitplan zur Schaffung von Wohnbauplätzen - siehe vorhergehende Ausführungen - zu erstellen, da auf Gemarkung des Ortsteiles z.Zt. keine verfügbaren Bauplätze mehr vorhanden sind und die Nachfrage noch relativ hoch ist. Die gewählte Anzahl der Bauplätze wurde dabei gem. der nachfolgenden Bedarfsberechnung ermittelt, wobei diese speziell auf den Wohnungsbedarf des Ortsteiles Waldhausen abgestimmt wurde, um das Gesamtkontingent von Bauplätzen für Buchen nicht zu belasten, wobei aber u.a. nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine Abrundung gewählt wurde.

a) Wohnungsbelegungsdichte 31.12.1972 =		4,04 EW/WE
b) Wohnbevölkerung VZ 1970 =	583 EW	
c) Wohnbevölkerung VZ 1972 (30.6.) =	585 EW	
d) Wohnungsbestand 31.12.1972 =	144 WE	
e) vorausgesch. Wohnbevölkerung zum 1.1.1975 =	$\frac{c-b}{3,5}$	= 586 EW
f) voraussichtl. Wohnungsbestand 1.1.1975 =	$\frac{e}{a} \times \frac{2,8}{2,7}$	= 145 WE
g) Wohnungsbestand 1985 (31.12.84) =	$\frac{e \times 0,975}{.y *}$	= 195 WE
h) Daraus Wohnungszunahme 1975 (1.1.) bis 1985 (1.1.) =		50 WE

Zusammenfassung

Im Baugebiet sind an Einfamilienhausgrundstücken aufgenommen	= +	31 WE
davon sind bereits errichtet	= -	9 WE
davon können 15 % abgezogen werden da nicht alle Gebäude im Prognosezeitraum erstellt werden (Familienbaupl.)	= -	<u>5 WE</u>
verbleiben	= +	17 WE

Im Ortsteil sind in einem Bebauungsplanzeitraum von 5 Jahren 50/2 = + 25 WE zulässig

Die noch freien Bauplätze werden soweit erforderlich in die nächste Planungsphase aufgenommen.

y *) steht für die Belegungsdichte 1985; diese hängt von der Belegungsdichte 72 ab: $y = 0,341071 a + 1,5475$
 $y = \underline{2,93}$

Erschließungskosten

Die Erschließungskosten wurden aufgrund der heutigen, gültigen Baupreise ermittelt und betragen:

1.) Straßenbau (Fahrbahn und Gehwege)	ca. DM 150.000,--	X
2.) Kanalisation	ca. DM 120.000,--	X
3.) Wasserversorgung	ca. DM 35.000,--	
4.) Straßenbeleuchtung	ca. DM 25.000,--	X
5.) Vermessung mit Baulandumlegung	ca. DM 15.000,--	
6.) Sonstiges	ca. DM 10.000,--	
	<hr/>	
Gesamt	ca. DM 355.000,--	
	=====	

Buchen, den 18.3.1975

.....
(Bürgermeister)