



**Bebauungsplan  
"IIa-Langer Graben"**  
**Stadt Buchen**

Anlage 1

**B E G R Ü N D U N G**

**I. Ziele und Zwecke der Planung, sowie Lage des Baugebietes**

**1. Allgemeines**

Der Bebauungsplan "IIa-Langer Graben" wurde aus dem genehmigten und rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Buchen, dem vorliegenden Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und vor dem Hintergrund des seit 1985 rechtskräftigen Bebauungsplanes "IIa-Langer Graben" entwickelt.

Alle Festsetzungen und Erschließungsanlagen wurden nach den neuesten Erkenntnissen und den vorhandenen Zielvorstellungen der Stadt erarbeitet und festgelegt.

**2. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der vorgesehenen Planung sollen in kurzer Entfernung zur Innenstadt von Buchen neue Wohnbauplätze sowie Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen werden und entstehen. Der vorhandene Bedarf war im wesentlichen bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ermittelt worden.

Um der großen Nachfrage nach innerstadtnahen Bauplätzen gerecht zu werden und den Rahmen des in Buchen laufenden Wohnbauschwerpunktprogrammes entsprechen zu können, wurde eine hohe Baudichte als Grundlage der Planung bzw. des durchgeführten Planungswettbewerbes gewählt.

Auf die beigefügte Wohnbauflächenbilanz wird verwiesen.

Der sich östlich anschließende Sport- und Freizeitbereich wurde in die Planung aufgenommen, um den vorhandenen Bestand zu erfassen. Ebenso wurden Flächen für einen dringend notwendigen Kindergarten und eine geplante Grundschule ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan ist auch eine zur Zeit im Bau befindliche Verbindungsstraße von der "Hollerbacher Straße" (Punkt A) in Richtung L 519 ("Bödigheimer Straße") durch die Gewanne "Langer Graben" und "Taubenbaum" dargestellt. Der Bebauungsplan übernimmt diese Planung aus dem Flächennutzungsplan. Die Planung sieht eine Straße mit beiderseitigen Fußwegen und Grünstreifen (Alleen) sowie einen Fahrradweg vor. Diese als "Ringstraße" bezeichnete Straße ist gleichzeitig im südwestlichen Bereich die Grenze des Geltungsbereiches.

### 3. Lage und Topographie

Das ca. 1 4 ha große Baugebiet grenzt mit seiner nördlichen Lage an die Ortskernbebauung (Straße "Am langen Graben"), mit der Süd- und Westseite an die im Bau befindliche "Ringstraße" und mit der Ostseite (Sportgelände) an die L 519 ("Bödigheimer Straße") an.

Zur Topographie bleibt festzuhalten, daß das Baugebiet ein leichtes nord-nordöstliches bzw. südwestliches Gefälle hat.

### 4. Aufhebung

Der bestehende, rechtsgültige Babauungsplan genehmigt am 01.08.1985, Rechtskraft am 10.08.1985 wird in vollem Umfang aufgehoben (siehe Anlage).

## **II. Erläuterungen der Festsetzungen**

### **1. Nutzung**

#### **a) Allgemeines Wohngebiet**

Der größte Teil des Baugebietes wurde als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen und dient vorwiegend dem Wohnen. Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO möglichen Nutzungen wird die Nr. 2 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) zugelassen. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 vorgesehenen nicht störenden Handwerksbetriebe werden ausgeschlossen, um unnötiges Verkehrsaufkommen zu vermeiden.

#### **b) Mischgebiet**

Ferner wurde ein "MI-Gebiet" ausgewiesen, um den derzeitigen Bestand an Gebäuden mit dieser Nutzung aufzuzeigen und zu sichern.

#### **c) Gemeinbedarfsflächen**

Entgegen früherer Planüberlegungen, den Bereich um das Stadion als Grünfläche auszuweisen, haben sich die Planer nunmehr entschlossen, die dort tatsächlich vorhandene Nutzung im Rahmen einer Gemeinbedarfsfläche zu sichern. In diesem Areal befinden sich nicht nur die sportlichen Anlagen mit Stadion und Nebenplätzen, sondern mitterweile auch Gebäude, das als Interimschule genutzt werden sowie Einrichtungen der türkischen Mitbürger, wie Moschee und Versammlungsgebäude. Zu den Gemeinbedarfsflächen gehören außerdem Flächen für einen Kindergarten und eine Grundschule.

### **2. Geschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf max. 2 Vollgeschosse, unabhängig von der Geländesituation, festgesetzt. Um eine allgemeine ausgewogene Bebauung zu erreichen, werden außerdem die Höhen (First- und Traufhöhen) der baulichen Anlagen festgesetzt. Die begrenzte Festsetzung der Höhen dient auch dem Schutz des bereits bebauten Teils des Baugebietes, der unmittelbar südlich an die Straße "Langer Graben" angrenzt.

### 3. Grund- und Geschoßflächen

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen wurden nach § 17 BauNOV mit den Höchstwerten festgelegt, um eine intensive bauliche Nutzung bzw. hohe Baudichte zu erreichen.

### 4. Firstrichtung

Um die Bebaubarkeit und Nutzung der Grundstücke optimal zu gewährleisten, wurde die Firstrichtung so festgesetzt, daß die Hauptgebäude entweder senkrecht oder parallel zur Baugrenze stehen können. Ausgenommen davon sind jene Grundstücke, welche mit dem Symbol  gekennzeichnet sind. Die Firstrichtung ist in diesen Fällen aus gestalterischen Gründen zwingend vorgesehen.

### 5. Bauweise

Die offene Bauweise entspricht nach wie vor dem Nachfrage-trend im ländlichen Bereich, wobei das freistehende Einzelhaus bevorzugt wird. Diese Bauweise wird jedoch nur in einem begrenzten Teilbereich zugelassen. Im allgemeinen soll durch Doppel- und Reihenhausbebauung eine hohe Wohndichte erreicht werden. Aus diesem Grunde wurde auch die Möglichkeit einer Wohnhofbebauung in den Plan aufgenommen.

Die Dachneigung wurde auf min.  $35^\circ$  festgesetzt, um auch eine gute Nutzung der Dachräume zu ermöglichen. Die max. zulässige Dachneigung beträgt  $48^\circ$ .

Die Höhenlage der Gebäude wurde, um eine gute und ordentliche Bebauung zu erreichen, bezogen auf die jeweilige Erschließungsstraße festgelegt. Trauf- und Firsthöhen sind nach Möglichkeit zwingend einzuhalten.

### 6. Oberflächenwasserabfluss

Zur Sicherung des Oberflächenwasserabflusses sind Stellplätze und Zufahrten im allgemeinen mit wasserdurchlässigem Material zu versehen und Randsteine entlang von Grünstreifen zu unterlassen.

### III. Lärmschutz

Bedingt durch die räumlichen Nähe zwischen Stadionsanlage und Wohngebiet sowie der vorbeiführenden "Ringstraße", die zur Landstraße aufgestuft werden soll, wurden Lärmschutztuntersuchungen durch ein Ingenieur-Büro vorgenommen. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist bezüglich der Sportplatzanlage als Anlage diesem Bebauungsplan beigefügt. Bezüglich der Untersuchung zur "Ringstraße" wurde das Untersuchungsergebnis auf einer Lärmschutzkarte dargestellt, die ebenfalls dem Bauungsplan als Anlage beigefügt wurde.

Aufgrund beider Untersuchungen wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes um Aussagen hinsichtlich des Lärmschutzes ergänzt und entsprechende zeichnerische Aussagen aufgenommen.

So sind Lärmschutzwälle zwischen dem Wohngebiet und der Stadionanlage sowie zwischen dem Wohngebiet und der angrenzenden "Ringstraße" vorgesehen. Beide Anlagen sollen im Zuge der Erschließung und Bebauung errichtet werden.

Um das Landschaftsbild zwischen dem Wohngebiet und dem in Richtung Ringstraße entstehenden Lärmschutzwall nicht durch eine übergebührliche Höhe des Lärmschutzwalles zu beeinträchtigen geht die Planung davon aus, daß jeweils im ersten Obergeschoss bei den entstehenden Wohngebäuden passiver Lärmschutz durch Lärmschutzfenster vorgenommen wird.

Auf die Darstellungen im Lärmschutzgutachten und des anliegenden Lärmschutzplanes sowie den zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen wird verwiesen.

### VI. Erschließung

#### 1. Verkehrsflächen und Grüneinbindung

Die Haupterschließung des Baugebietes erfolgt über eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße (C-F) und über mehrere davon abweichende Stichstraßen.

Ein Fußweg sowie eine beiderseitig angelegte Längsparkierung begrenzen die Anliegerstraße. Durch Bepflanzen mit Bäumen (Hochstämme) soll ein alleeartiger Charakter geschaffen werden.

Die Zufahrten zu den Stellplätzen bzw. Garagen der Hausgruppen und Reihenhäuser sind durch private Grundstückseinfahrten sichergestellt.

Die Erschließungsstraße "Am langen Graben" (B - G) soll keine höhere Verkehrsbedeutung als bisher erhalten und wird deshalb mit einer Straßenbreite von 4- 5 m vorgesehen; sie soll später mit der Zonengeschwindigkeit 30 km/h oder als verkehrsberuhigte Straße beschildert werden.

Die Grüneinbindung des Baugebietes in Richtung freier Feldlage im südlichen Bereich kommt dadurch zum Ausdruck, indem entlang der "Ringstraße" beiderseits eine alleeartige Be pflanzung vorgesehen ist. Die später anzulegenden Lärmschutzwälle sollen ebenfalls einer Bepflanzung unterzogen werden.

2. Kosten

1. Kanalisation	ca. 3.000.000,-- DM
2. Wasserversorgung	ca. 1.000.000,-- DM
3. Straßen und Parkplätze	ca. 3.000.000,-- DM
4. Straßenbeleuchtung	ca. 150.000,-- DM
5. Vermessung und Bauleitung	ca. 150.000,-- DM
<hr/>	
Gesamtkosten	ca. 7.300.000,-- Dm

Hiervon entfallen auf die Stadt Buchen ca. 1.300.000,-- DM, die zu gegebener Zeit in den Haushaltsplan einzustellen sind.

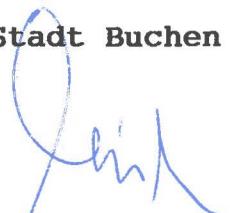
V. Daten

Plangebietsgröße	ca. 14,0 ha
davon Gemeinbedarfsfläche für Schule, Kindergarten, Sportplatz und Umgebung	ca. 7,0 ha

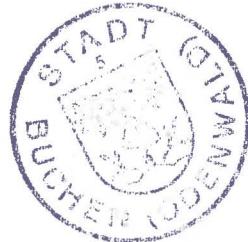
Daten hinsichtlich der Anzahl der Bauplätze, der Wohneinheiten, der Einwohnerzahl etc. sind der als Anlage zur Begründung beigefügten Berechnung bzw. Wohnbauflächenbilanzierung zu entnehmen.

Buchen, den 08.11.1993

Stadt Buchen



.....  
Winkler  
Beigeordneter



Aufgestellt  
KONRAD KOHLER

DIPL-ING, ARCHITEKT  
SCHUBERTSTRASSE 5  
D-6967 BUCHEN/KDM  
TELEFON 06281 681

.....  
Ingenieurbüro