

Stadt

B U C H E N

Bebauungsplan "Vb-Hainsterbach"

B E G R Ü N D U N G

1. Planungsvorgang

Die Stadt Buchen liegt im Nord-Osten des Landes Baden-Württemberg. Sie wurde der Region Unterer Neckar zugeordnet und liegt im Neckar-Odenwald-Kreis. Sie hat die Funktion eines zentralörtlichen Verflechtungsbereiches mittlerer Stufe (Mittelbereich) erhalten. Ihr sind die Räume Mudau, Hardheim-Walldürn, Seckachtal und Osterburken zuzurechnen. Sie wurde als Mittelzentrum, auf der Entwicklungsachse der B 27, im Landesentwicklungsplan dargestellt.

Ihr Siedlungsflächenanteil liegt im Kernbereich bei 10 %, ansonsten unter 7,5 % der Gemarkungsfläche und liegt damit weit unter dem Landesdurchschnitt (11,4%). Buchen wird deshalb dem Erholungsraum des Buntsandsteinodenwaldes zugerechnet. Gemarkungsteile gehören auch zum Bauland.

Buchen liegt im "strukturschwachen" Raum und ist deshalb den Gebieten der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur zugerechnet worden.

Die Gemarkung umfaßt eine Fläche von 13 899 ha. Die Stadt hatte am 30.06.1987 eine Einwohnerzahl von 14 775 Einw.

Die Stadt Buchen gehört zu den Bereichen mit verstärkter Siedlungsentwicklung. Sie hat sich daneben, nach der Regionalplanung, um eine Vermehrung der Arbeitsplätze und um den Ausbau der zentralörtlichen Funktion zu bemühen.

2. Flächennutzungsplan

Um vorigen Zielen gerecht zu werden, hat die Stadt einen Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 28.04.1981 genehmigt und sollte den Flächenbedarf bis zum Planzieljahr 1990 abdecken.

Damit nach 1990 keine Unterversorgung auftritt, hat der Gemeinderat die Änderung und Überarbeitung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes beschlossen und beabsichtigt darin, die zwischenzeitlich im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde vorgenommenen Abweichungen, die noch mit dem Entwicklungsgrundsatz vereinbar waren, als Bestand aufzunehmen.

Gleichzeitig wird die Planung in Gemarkungskarten aufgelöst, damit künftig auf Veränderungen innerhalb der Gemeindestruktur schneller reagiert werden kann.

Auch der vorliegende Bebauungsplan sieht eine Abweichung vom Flächennutzungsplan vor die darin besteht, daß die willkürlich angeschnittenen und teilweise zerschnittenen landw. Grundstücke voll in den Bebauungsplan einbezogen werden.

Diese Abweichung wurde mit den Trägern öffentl. Belange, im Beisein der Genehmigungsbehörde, abgestimmt und als noch vereinbar mit dem Entwicklungsgrundsatz nach § 8 Abs. 2 BauGB bewertet. Sie wird ebenfalls in das neue Gemarkungsblatt Buchen als Bestand aufgenommen.

3. Aufhebung

Um der Forderung des BauGB Rechnung tragen zu können, mit dem Grund und Boden sparsamer und schonender als bisher umzugehen, ist es notwendig, die Grün- und Freiflächen zusammenzufassen, entbehrliche Flächen in Bauland umzuwandeln und Verkehrsbegleitgrün zu aktivieren.

Da eine Änderung bzw. Erweiterung unübersichtliche Planunterlagen erzeugt, wurde die Altplanung aufgehoben, um eine Neuplanung aus "einem Guß" zu ermöglichen.

4. Erläuterung der wesentlichsten Festsetzungen

Art der Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und durch Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet wieder festgesetzt. Es wurde darin ermöglicht, daß nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, die der Gebietsversorgung dienen, zulässig sind, da nicht auszuschließen ist, daß sich solche -aufgrund der Gebietsgröße - niederlassen möchten.

Maß der Nutzung

Im Erweiterungsbereich wurden bauliche Verdichtungsbereiche gebildet, diese nach außen mit Pflanzbindungen versehen und auch nur untergeordnete Verkehrsflächen vorgesehen, damit hier in Richtung Hainstadt langfristig ein Ortsabschluß erwächst. Innerhalb der bereits bebauten Zonen wurden die bisherigen Höchstwerte der Grund- u. Geschößflächenzahlen beibehalten, um -soweit noch nicht geschehen- eine hohe Baudichte auf diesen der Innenstadt naheliegenden wertvollen Bauflächen zu ermöglichen.

Bauweise und Gebäudestellung

Die Bauweisen orientieren sich im wesentlichen an der bestehenden Bebauung und werden wieder, wie vorhanden, festgesetzt. Hierdurch können unnötige Nachbarstreitigkeiten vermieden werden. Durch diese Festsetzung sollte nicht unterbunden werden, daß künftig hier auch Doppelhäuser und Hausgruppen entstehen.

Es wurde den Bauherren ferner anheimgestellt, die Gebäude senkrecht oder wahlweise parallel der Baugrenzen zu erstellen. Damit wird erreicht, daß künftige Befreiungen vermieden werden können.

Baugestaltung

Um ein einheitliches Ortsbild, ohne bauliche Mißbildungen durch Flachdächer zu erreichen, wurden im Gesamtgebiet nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 25 Grad festgesetzt. Dies soll aber nicht bedeuten, daß soweit notwendig, keine Abweichungen nach unten möglich sind. Die Stadt behält sich für solche Fälle lediglich eine weitere Prüfung oder auch ergänzende Forderungen vor, die dann ganz nach dem Einzelfall beurteilt werden müssen.

Es wurden aber zwingend kleinteilige rote Dachdeckungsmaterialien festgesetzt, um so eine farb- und formliche Verschmelzung des Gebietes mit dem Altortskern zu erreichen. Auf Garagen und Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

Grünordnung

Es wurden im bebauten Gebiet weitgehend alle bestehenden Baumpflanzungen aufgenommen. Nach Maßgabe der Forderung der Träger öffentlicher Belange, wurde das Gebiet nach Norden mit einer weiteren Ein- und Durchgrünung versehen. Dabei wurden -nach außen wirkend- keine Heckenpflanzungen festgesetzt, sondern es wird vielmehr davon ausgegangen, daß solche auch ohne Festsetzung von den Bewohnern als Wind- und Sichtschutzpflanzungen gepflanzt und deshalb Festsetzungen u.U. hinderlich wären.

5. Erschließungsmaßnahmen

Straßen und Wege

Die Straßen und Wege wurden nach den Erfordernissen der Bebauung festgesetzt. Teile der Straßen wurden bereits vor Jahren, im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde, abweichend vom bisher gültigen Bebauungsplan, ausgebaut. Dabei wurden im Bereich der Gebietsanbindungen Querpflasterungen vorgenommen und Straßenbegleitgrün gepflanzt. In die Haupteerschließungsstraße wurden Versätze zur Verkehrsberuhigung eingebaut.

Die Straßennetzerweiterung wird in der Streckencharakteristik den bereits bestehenden Ausbaumaßnahmen angepaßt.

Im Bereich des Ortsrandes, in dem eine verdichtete Bebauung Raum greifen soll, wurden nur noch Wohnwege festgesetzt. Alle Straßen und Wege wurden den Empfehlungen der Forschungsanstalt für das Straßenwesen (EAE 85) angeglichen, um einen möglichst geringen Landverbrauch zu erhalten.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch eine Erweiterung des Ortsnetzes sichergestellt werden. Ein entsprechender Ergänzungsentwurf wird vor Ausführung der Erschließungsmaßnahmen noch erstellt und mit den zuständigen Behörden abgeklärt.

Abwasserbeseitigung

Die Abwassermenge des Gebietes ist in der bestehenden Kläranlage eingerechnet. Diese Erschließung soll durch eine Erweiterung des Kanalnetzes Buchen erfolgen. Vor Beginn der Kanalbauarbeiten wird für das Gebiet ein Erweiterungsentwurf erstellt und mit der Wasserwirtschaft abgeklärt. 90 % des Gebietes sind erschlossen und am Kanalnetz angebunden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch eine Erweiterung des Ortsnetzes möglich. Nebenanlagen für die Versorgungsanlagen und Beleuchtungseinrichtungen können, auf dem zur öffentlichen Verkehrsfläche gehörenden Verkehrsbegleitgrünstreifen, untergebracht werden.

Kinderspielplätze

Kinderspielplätze wurden im Bereich der Grünzone an der Hainsterbach so untergebracht, daß sie auch Kleinkinder benutzen können, ohne dabei die Hauptgebietszufahrt überqueren zu müssen.

6. Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

Gesamtkosten

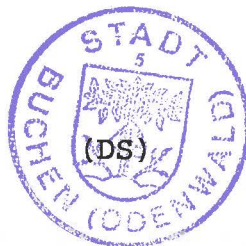
1. Straßenbau	2.230.000,-- DM
2. Kanalisation	750.000,-- DM
3. Wasser- u. Gasversorgung	450.000,-- DM
4. Straßenbeleuchtung	140.000,-- DM
5. Pflanzungsmaßnahmen	60.000,-- DM
6. Vermessung, Bauleitplanung u.a.	170.000,-- DM
	<u>3.800.000,-- DM</u>
	=====

Hiervon entfallen auf die Stadt (lt. Erschließungskosten- und Beitragssatzungen) ca. 22 % = rd. 836.000,-- DM.

Die von der Stadt Buchen selbst aufzubringenden Restkosten werden zu gegebener Zeit in den Haushalt eingestellt.

Buchen, den 03.10.1988


.....
(Der Bürgermeister)





.....
(Der Planer)