

S T A D T B U C H E N

O R T S T E I L H E T T I N G E N

B E B A U U N G S P L A N " W E I B E R T S H A U S "

B E G R Ü N D U N G :

A. Allgemeines

Die Stadt Buchen, aus den Ortsteilen Buchen, Hainstadt, Hettlingen, Hettigenbeuern, Rinschheim, Götzingen, Eberstadt, Bödigheim, Waldhausen, Einbach, Oberneudorf, Unterneudorf, Hollerbach und Stürzenhardt, hat 14.515 Einwohner und eine Gesamtgemarkungsfläche von 13.900 ha.

Im Landentwicklungsplan ist die Aachse Buchen-Wallführn ausgewiesen. Buchen ist Schwerpunktort mit regionaler Wirtschaftsförderung. Um der Forderung des Landesentwicklungsplanes zu entsprechen bemüht sich die Stadt Buchen, ihr Wohnbauland zu erweitern bzw. bestehende Siedlungsgebiete zu überplanen.

Der Ortsteil Hettlingen hat 2.200 Einwohner und erfüllt hauptsächlich die Funktion des Wohnens.

Die Entfernung zwischen dem Ortsteil und der Kernstadt beträgt 3 km.

Mehrere genehmigte Bebauungspläne sind für den Ortsteil vorhanden.

B. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Buchen verfolgt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes "Weibertshaus" das Ziel, die vorhandenen kleinen Wohngebäuden nach den heutigen Wohnerfordernissen erweitern zu können.

Dieses bestehende Siedlungsgebiet erfordert eine geordnete Planung um Überalterung und Abwanderungstendenzen vorzubeugen.

Die Grundflächenzahl wurde erhöht,
Baulinen und Baugrenzen festgelegt,
sowie Garagenplätze ausgewiesen, die bisher fehlten.

Die Erweiterung der Gebäudereihe zwischen der Heinrich-Magnani-Strasse und der Adolf-Kolping-Str. wird durch Verlängerung der westlichen Dachfläche möglich.

Oberhalb der Heinrich-Magnani-Straße ist die Erweiterung durch Winkeltypen geplant.

C. Planleitgedanken

Um die gewachsene, geschlossene Siedlungsbauweise, Baujahr 1947 bis 1949, weiter zu erhalten wird besonderen Wert darauf gelegt, die charakteristischen Merkmale zu erhalten und durch Festsetzungen abzusichern, wie z.B. kleingliedrige Fassadenteilung,
First- und Traufhöhen
Dachneigung
Natursteingiebel.

Die Träger der öffentlichen Belange haben beim Behördentermin vereinbart, die Erschließung nach den vorhandenen Gegebenheiten zu sichern und die Straße B - B 1 als Wohnweg auszuweisen und nur bedingt befahrbar zu machen.

D) Planleitbild und Festsetzungen

Das Planleitbild und die Festsetzungen wurden abgestimmt auf das Ziel und den Zweck, daß die Stadt Buchen verfolgt und damit auch angewendet werden soll.

Wesentliche Festsetzungen resultieren aus den vorhandenen Gegebenheiten, die bereits näher im Planleitgedanken dargelegt wurden.

Das Gebiet weist eine geschlossene, gewachsene Struktur auf, welche unbedingt beibehalten werden soll.

Die angrenzende Umgebung weist folgende Merkmale auf:

Süden: Landwirtschaftlich genutztes Gebiet

Osten: Baugebiet "Ober der Hälde" WA-Gebiet

Norden: Ortsetter ohne Bebauungsplan,
teilweise landwirtschaftlich genutzte
Flächen

E. Gründe zu den zentralen Fragen der Planung

a)	Größe des gesamten Baugebietes	1.243 ha
a.a)	Wohnbebauung	1.068 ha
a.b)	Öffentliche Straßen	0,175 ha

Das Wohngebiet ist mit 21 Hauseinheiten = Wohneinheiten bebaut und verbleibt wie bisher in seiner Nutzung.

b) Das ausgewiesene Baugebiet ist nur für die Bebauung als WA- Gebiet geplant. Die vorhandenen Hausarten und deren Charakter mit Satteldächer soll im ganzen Gebiet erhalten bleiben.

Im nördlichen Teil des Baugebietes , zwischen Adolf-Kolping-Str. und Heinrich-Magnani-Str., mit einer lang geschleppten Dachfläche Richtung Westen mit 15° und Richtung Osten die vorhandene Neigung mit 25 °.

Im südlichen Teil des Baugebietes, oberhalb der Heinrich-Magnani-Str., Winkelhaus-Bebauung mit Satteldach, Dachneigung wie vorhanden 25 °, gleiche Firsthöhe.

F. Erschließung

Straßen: Das Baugebiet ist durch die Schwedensteinstraße im Westen und durch die Adolf-Kolpingstraße im Osten an das Ortsstraßennetz angebunden. Diese genannten Straßen sind alle gut ausgebaut, mit Bordsteinen und fester bituminöser Straßendecke versehen. Im Bereich des Baugebietes sind ebenfalls die Straßen A - A₁ (A.Kolping-Str.) und B - B₁ (Heinr.-Magnani-Str.) sowie die Zufahrtsstraßen ausgebaut.

Wasserversorgung: Das Trink-, Brauch- und Brandwasser ist durch den Hochbehälter am Eulsberg 421 m ü.N.N. sichergestellt. Höchster Punkt im Baugebiet 390 N.N. Sämtliche vorhandene Gebäude sind am Ortsnetz angeschlossen.

Abwasser: Für die Abwasserbeseitigung besteht ein Zweckverband Buchen - Hainstadt - Hettingen. Die neue Kläranlage ist bereits seit Jahresende 1977 in Betrieb. Alle Abwässer der Gebäude sind an die Ortskanalisation angeschlossen. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist dadurch gewährleistet.

Stromversorgung: Die Stromversorgung ist in allen Gebäuden vorhanden. Die Badenwerk AG ist für die Versorgung zuständig.

G. Bodenordnende Maßnahmen

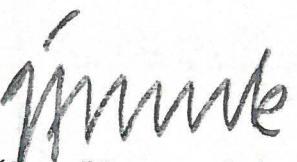
Es sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.
Alle bestehenden Grundstücksgrenzen bleiben erhalten.

H. Kostenermittlung

Kosten entstehen nur für die Planung:

Für die Stadt Buchen:

Buchen, den 20. Okt. 1978


(Der Bürgermeister)

Für die Planung:

Buchen - Hettingen, 9. Oktober 1978


ROLAND DÖLLNER
FREIER ARCHITEKT · GRAD. ING. P. HOCHGAU
SCHWIDENSTEINSTR. 9 · TELEFON 06281 / 65 47
BUCHEN: ADOLF-KOLPING-STRASSE 35
6967 BUCHEN - HETTINGEN