

B E G R Ü N D U N G

=====

ZUM BEBAUUNGSPLAN "KALKÄCKER/MÜHLÄCKER" IN DER STADT BUCHEN  
OT. HETTIGENBEUERN

ZUR ENTWICKLUNG

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT SEINER ÜBERWIEGENDEN FLÄCHE VOM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN (S.AUFHEBUNG) ERFAßT UND WAR AUCH NACHRICHTLICH BEREITS, WAS DEN ERWEITERUNGSBEREICH AN DER SCHNEEBERGER STRASSE ANBELANGT, MIT GEPLANT WORDEN. DER ERWEITERUNGSBEREICH WURDE ZUM ZEITPUNKT DER ERSTELLUNG DER PLANUNG, SIEHE AUFHEBUNG, VON DER EHEMALS SELBSTÄNDIGEN GEMEINDE HETTIGENBEUERN NICHT ZUR GENEHMIGUNG GEBRACHT, WEIL DAMALS BEREITS AUSBAUABSICHTEN DER STRASSE NACH ZITTENFELDEN VORLAGEN. DESHALB HAT MAN SICH MIT DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE AUF EINE RÜCKSTELLUNG DER PLANUNG GEEINIGT.

IM RAHMEN DER ERSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES WURDE DESHALB AUCH DIE ENTSPRECHENDE FLÄCHE, ZUMINDEST Z.TEIL AUFGENOMMEN MIT DEM VERMERK, DAß DIESER BEREICH NICHT ZUR BEDARFSDECKUNG ÜBERPLANT WERDEN SOLL, SONDERN ALS ARRONDIERUNG DES BESTEHENDEN BAUGEBIETES DIENST.

WARUM DIE FLÄCHE NICHT INSGESAMT IN DIE FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG AUFGENOMMEN WURDE LÄßT SICH NICHT FESTSTELLEN UND ES MUß ANGENOMMEN WERDEN, DAß HIER DEM PLANER EIN ZEICHENFEHLER UNTERLAUFEN IST.

DAS LANDRATSAMT DES NECKAR-ODENWALD-KREISES DEM DIESER SACHVERHALT VORGETRAGEN WURDE, HAT NACH VORLAGE DER ALTPLANUNG UND SCHILDERUNG DER BEGLEITUMSTÄNDE DEM ANTRAG ZUGESTIMMT UND HAT AUF EINE KORREKTUR DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES VERZICHTET, WENN DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE EBENFALLS IHRE ZUSTIMMUNG GEBEN. ES WURDE DABEI DIE FORDERUNG GESTELLT, DAß DIE STADT IM RAHMEN DER ÜBERARBEITUNG ALLERDINGS ZUR K 3915 EINEN LANDSCHAFTSFREUNDLICHEN ORTSABSCHLUß ZU BILDEN HAT, WESHALB IM BEBAUUNGSPLAN VERMEHRT PFLANZBINDUNGEN FESTGESETZT WURDEN.

ZUR AUFHEBUNG

IM RAHMEN DER AUSWEITUNG WURDE AUFGRUND DER FORDERUNG DES LANDRATSAMTES ABER AUCH IM RAHMEN DER ÜBERPRÜFUNG DER PLANUNG FESTGESTELLT, DAß DIE STRASSEN IM BAUGEBIET NICHT WIE GEPLANT ZUR AUSFÜHRUNG GELANGEN KÖNNEN UND NUR SEHR UNWIRTSCHAFTLICHE ABGRABUNGEN EINE BEBAUUNGSPLANKONFORME AUSFÜHRUNG ZULASSEN. DA DIESE ABGRABUNGEN DEM ORTSBILD SCHWEREN SCHADEN ZUFÜGEN WÜRDEN UND AUCH DEN BÜRGERN AUS KOSTENGRÜNDEN NICHT ZUGEMUTET WERDEN SOLLEN, HAT SICH DER STADTRAT ENTSCHLOSSEN, DEN GESAMTBEREICH AUFZUHEBEN UND NEU FESTZUSETZEN. DABEI SOLLN AUCH ENTSPRECHEND DER FORDERUNG DES LANDRATSAMTES HÖHENFESTSETZUNGEN FÜR DIE GEBÄUDE ERLASSEN WERDEN UM SO DEN LANDSCHAFTLICHEN EINGRIFF, DEN DAS BAUGEBIET DARSTELLT, AUF EIN MINIMUM ZU REDUZIEREN.

## ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

DURCH DEN BEBAUUNGSPLAN SOLL UNTER GRÖßTMÖGLICHSTER WÜRDIGUNG DES BAUBESTANDES UND DER LANDSCHAFT EINE WIRTSCHAFTLICHE ARRONDIERUNG DES GEBIETES ERFOLGEN, DIE AUCH ERSCHLIEßUNGSWIRTSCHAFTLICH DEN BEWOHNERN NOCH ZUGEMUTET WERDEN KANN. DURCH DIE NEUPLANUNG SOLL ABER AUCH GLEICHZEITIG EINE VERMEHRTE ANPASSUNG DER BEBAUUNGEN AN DIE ORTSLAGE ERREICHT WERDEN, WESHALB IM GEGENSATZ ZUR AUFZUHEBENDEN PLANUNG DIE DACHNEIGUNG ERHEBLICH ANGEHOHEN WURDE.

## ERLÄUTERUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

IM PLANGEBIET WURDE AUFGRUND DER ALTPLANUNG UND IN ANPASSUNG HIERAN WIEDER DAS REINE WOHNGBIET FESTGESETZT UM SO AUCH DER FUNKTIONSZUWEISUNG VON HETTIGENBEUERN - (IM RAHMEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DEM STADTTEIL ZUGEWIESEN) - GERECHT ZU WERDEN, ERHOLUNGSORT ZU SEIN.

IM AUSWEITUNGSBEREICH WURDE AUFGRUND DER NAHELIEGENDEN ORTSLAGE MIT DÖRFlichen NUTZUNGEN UND DER NÄHE ZUR ÜBERÖRTLICHEN STRAßE, VON DER LANGFRISTIG BETRACHTET STÖRUNGEN AUSGEHEN KÖNNEN, EIN ALLGEMEINES WOHNGBIET FESTGESETZT. IN DIESEM GEBIET WURDEN DIE DAS WOHNEN STÖRENDE NUTZUNGEN WEITGEHEND AUSGESCHLOSSEN. ES WURDEN ABER DEM ERHOLUNGSORT ZUZURECHNENDE NUTZUNGEN NICHT VERBOTEN, DER AN DAS BAUGEBIET ANGRENZENDE BEREICH DER ORTSLAGE WURDE NEU IN DEN BEBAUUNGSPLAN MITEINBEZOGEN, WEIL DARIN ERWEITERUNGSBEREICHE GESEHEN WORDEN SIND, ABER AUCH UM DIE NUTZUNG IM NACHBARBEREICH ZU RECHTFERTIGEN. DA DIESER BEREICH DER ORTSLAGE VON DEN GEGEBENEN NUTZUNGEN ABGELEITET WERDEN MUß UND VON LANDWIRTSCHAFTLICHER BAUSUBSTANZ GEPRÄGT IST, WURDE EIN MD-GEBIET FESTGESETZT. AUF DIE FESTSETZUNG EINES MI-GEBIETES ENTSPRECHEND DEN VORGABEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES WURDE VERZICHTET UM HIER KEINEN STÖRFaktor ZU ERHALTEN. ES WURDE IM BEBAUUNGSPLAN AUFGRUND DES PLANUNGSBESTANDES AUCH EIN SO-GEBIET ALS SONDERGEBIET FÜR DIE ERHOLUNG IN WOCHENENDHÄUSERN FESTGESETZT. DORT WURDE DIE ÜBERBAUBARE FLÄCHE AUF 70 QM BEGRENZT, SO WIE ES SICH AUS DER ALTPLANUNG ERGIBT.

IM GESAMTGBIET WURDE AUF DIE FESTSETZUNG DER ZAHL DER VOLLGESCHOSSE NICHT VERZICHTET. ES WURDE MIT RÜCKSICHT AUF DEN BAUBESTAND EINE 1- BZW. 2-GESCHOSSIGE BEBAUUNG AUCH TEILWEISE ABWEICHEND VON DER ALTPLANUNG FESTGESETZT. IN DEN EINZELBEREICHEN WURDE DIE 1-GESCHOSSIGE BEBAUUNG AUFGEGBEN, DAMIT DIE BÜRGER WEITERHIN KEINE ÜBERMÄßIGE GELÄNDEVERÄNDERUNGEN VORNEHMEN MÜSSEN, UM EIN UNTERGESCHOß (KELLERGESCHOß) ZU ERHALTEN. DAMIT DIE GEBÄUDE GEGENÜBER DEM NATÜRLICHEN GELÄNDE NICHT ZU HOCH WERDEN, WURDEN TRAUFE- UND FIRSHÖHEN DIFFERENZIERT NACH DER TOPOGRAFIE UND NOTWENDIGKEIT, FESTGESETZT. ES WURDE EINE OFFENE BAUWEISE FESTGESETZT UND AUF DIE ANORDNUNG ZWINGENDER BAULINIEN VERZICHTET, UM EINE OPTIMALERE GEBÄUDEEINFÜGUNG IN DIE LANDSCHAFT ZU ERMÖGLICHEN ABER AUCH UM EINE NACHTRÄGLICHE BAULICHE VERDICHTUNG ZU ERREICHEN. AUFGRUND DER TOPOGRAFIE WIRD ES NICHT IMMER MÖGLICH SEIN, DIE GARAGEN ODER ÜBERDACHTEN STELLPLÄTZE IN DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN EINZUORDNEN. AUCH WÜRDEN STAUÄRÄUME VOR DEN GARAGEN ZU UNERWÜNSCHTEN GELÄNDEINGRIFFEN FÜHREN UND VERMEHRT STÜTZMAUERN HERVORRUFEN. DESHALB WURDE FESTGESETZT,

DABß GARAGEN PARALLEL ZUM VERKEHRSBERUHIPT AUSGEBAUTEN VERKEHRS-  
 RAUM, DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN IN DEN VORGARTENBE-  
 REICH HINEIN ÜBERSCHREITEN DÜRFEN, DIE STADT RECHNET DURCH  
 DIESE FESTSETZUNG DAMIT, DABß DADURCH DIE MEIST NOTWENDIGEN  
 STÜTZMAUERN EINE ERWÜNSCHTE AUFLOCKERUNG ERFAHREN, MIT AUS-  
 NAHME DER HORNbacher STEIGE SIND ALLE VERKEHRSFLÄCHEN IN EINEM  
 VERKEHRSBERUHIPTEN AUSBAU VORGESEHEN, DIE VERKEHRSFLÄCHEN  
 SOLLEN DABEI OHNE JEDE WEITERE LANDINANSPRUCHNAHME AUF DEN  
 DERZEITIGEN FLÄCHEN UNTERGEBRACHT WERDEN, ES IST DABEI AUCH  
 DARAN GEDACHT IN 2 BEREICHEN, DIE EINE SICHTVERBINDUNG AUF-  
 ZEIGEN EINEN ENGPAß ZU BILDEN (TORÄHNLICHE SITUATION), INNER-  
 HALB DES VERKEHRSRAUMES SOLLEN IM RAHMEN DES AUSBAUES AUCH  
 EINZELBÄUME UNTERGEBRACHT WERDEN UM DEN STRAßENRAUM AUFZULOK-  
 KERN.

IN LANDSCHAFTLICH BESONDERS WICHTIGEN BEREICHEN WURDEN FLÄCHEN  
 FÜR PFLANZBINDUNGEN FESTGESETZT, DIE MIT GEHÖLZEN UND BÄUMEN  
 BESTÜCKT SIND, DIESE SOLLEN UNBEDINGT ERHALTEN WERDEN,  
 INNERHALB DES WALDABSTANDES VON 30 M SIND AN VERSCHIEDENEN  
 STELLEN GEBÄUDE ERRICHTET ODER DURCH DIE ALTPLANUNG BAUFLÄCHEN  
 FESTGESETZT WORDEN, DA EINE HERAUSNAHME DIESER FLÄCHEN UNWEI-  
 GERLICH ZU EINEM PLANUNGSSCHADEN FÜHREN WÜRDEN, WURDEN DIESE  
 BAUFLÄCHEN SOWEIT ALS MÖGLICH EINGEENGT UND NEU UNTER BESITZ-  
 STANDSWAHRUNG FESTGESETZT, INNERHALB DES ERWEITERUNGSBEREICHES  
 WERDEN IN DEN WALDABSTAND KEINE BAUFLÄCHEN FESTGESETZT.

#### ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN

|                       |                                    |
|-----------------------|------------------------------------|
| ERSCHLIEßUNGSKOSTEN   | DM. . . . . 1,810,000,-- . . . . . |
| KANALSISATION         | DM. . . . . 543,000,-- . . . . .   |
| WASSERVERSORGUNG      | DM. . . . . 271,500,-- . . . . .   |
| ABWASSERBESEITIGUNG   | DM. . . . . 77,777,-- . . . . .    |
| STRASSENBELEUCHUNG    | DM. . . . . 90,500,-- . . . . .    |
| VERMESSUNG U. PLANUNG | DM. . . . . 150,000,-- . . . . .   |
| SONSTIGE KOSTEN       | DM. . . . . 35,000,-- . . . . .    |

|              |   |
|--------------|---|
| GESAMTKOSTEN | DM. . . . . 2,900,000,-- . . . . .<br>===== |
|--------------|---|

HIERVON ENTFALLEN AUF DIE STADT BUCHEN (LT. ERSCHLIEßUNGSKO-  
 STEN- UND ANDERER BEITRAGSSATZUNGEN) CA. 22, . . . . .% = DM. 638,000,--

DIE VON DER STADT ZU ERBRINGENDEN KOSTEN WERDEN ZU GEGEBENER  
 ZEIT IN DEN HAUSHALT EINGESTELLT.

BODENORDNUNG

DIE VERMESSUNG DES GEBIETES IST TEILWEISE DURCHGEFÜHRT. IN DEN ERWEITERUNGSBEREICHEN IST EINE BODENORDNUNG NOCH ERFORDERLICH. SIE IST IM FREIWILLIGEN MEßBRIEFVERFAHREN VORGEGEHEN.

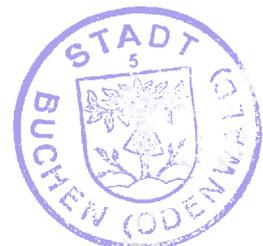
07. April  
BUCHEN, DEN.....198<sup>6</sup>

In Vertretung

.....  
(DER BÜRGERMEISTER)

Winkler

2. Beigeordneter



(DIENSTSIEGEL)