



Bebauungsplan "IXa-Eckenberg"
Kernstadt Buchen

B E G R Ü N D U N G

I. Ziele und Lage des Baugebietes

1. a) Allgemeines

Der Bebauungsplan "IXa-Eckenberg" wurde aus dem genehmigten und rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Buchen entwickelt, der seinerseits den Zielen der Landes- und Regionalplanung Rechnung trägt.

Die Flächen des Baugebietes entsprechen nahezu den Ausweisungen im Flächennutzungsplan. Geringfügige Abweichungen ergeben sich im Bereich des notwendigen Lärmschutzwalles an der Nordostseite.

Alle Festsetzungen und Erschließungsanlagen wurden nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand und den vorhandenen Zielvorstellungen festgelegt.

b) Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorgesehenen Planung sollen in geringer Entfernung zur Innenstadt von Buchen Wohnbauplätze ausgewiesen werden. Der entsprechende Bedarf war bereits bei der Aufstellung des FNP ermittelt worden. Um der großen Nachfrage nach stadtnahen Bauplätzen Rechnung tragen zu können und um den starken Landverbrauch einzuschränken, wurden mittlere Bauplätze eine wichtige Komponente dieser Planung. So sind 19-20 Bauplätze für Einzelhäuser vorgesehen.

2. Lage und Topographie

Das rd. 2,3 ha große Neubaugebiet grenzt im Norden und Westen an das BG. "IX-Eckenberg", im Osten an die Umgebung (B 27) und im Süden an die freie Feldlage.

Zur Topographie bleibt festzuhalten, daß das Baugebiet ein leichtes ost-westliches Gefälle hat.

II. Erläuterung der Festsetzungen

1. Nutzung

Der größte Teil des Baugebietes wurde als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen, um die Nachfragen nach Bauplätzen dieser Art befriedigen zu können.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen werden allgemein nicht zugelassen, ausgenommen die Nr. 1.

2. Geschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf max. 2 Vollgeschosse, unabhängig von der Geländesituation, festgesetzt. Dies ermöglicht sowohl eine ein- als auch zweigeschossige Bebauung. Um eine allgemeine ausgewogene Bebauung zu erreichen, werden außerdem die Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt.

3. Grund- und Geschoßflächen

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen wurden nach § 17 BauNVO festgelegt, um eine intensive bauliche Nutzung bei der geplanten hohen Baudichte zu ermöglichen.

5. Firstrichtung

Um die Bebaubarkeit und Nutzung der Grundstücke, insbesondere wegen der schwierigen Topographie, optimal zu gewährleisten, wurde die Firstrichtung zum Teil so festgesetzt, daß die Hauptgebäude entweder senkrecht oder parallel zur Baugrenze stehen können. Die Firstrichtung im südöstlichen Teil des Bebauungsplanes wird aus Lärmschutzgründen festgesetzt.

5. Bauweise

Die offene Bauweise entspricht nach wie vor dem Nachfragetrend im ländlichen Bereich. Das freistehende Einzelhaus wird dabei bevorzugt. Der Bebauungsplan trägt diesem Bedürfnis Rechnung.

Die Dachneigung wurde auf mind. 25° festgesetzt, um auch eine gute Nutzung der Dachräume zu ermöglichen.

Die Höhenlage der Gebäude soll nicht auf festgelegte Höhen über NN erfolgen, um die Möglichkeit offen zu halten, die Gebäude gegenseitig und individuell abgestuft errichten zu können.

6. Lärmschutz

Um einen Lärmschutz erreichen zu können ist entlang der B 27 ein Erdwall mit Höhen von 1,50 m bis 6,50 m gem. einem Gutachten vorgesehen. Der Lärmschutzwall wird Eigentum der Gemeinde und von dieser im Rahmen der Erschließung errichtet und abgerechnet.

III. Erschließung

1. Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird durch eine Haupterschließungsstraße A - F sowie 2 kleine Stichstraßen erschlossen.

Um den Verkehr in der Haupterschließungsstraße A-D-F zu beruhigen, wurde die Straße mit einer Breite von 4,80 m ausgewiesen. Die Längsparkplätze dienen auch als Ausweichstellen und ermöglichen einen reibungslosen Gegenverkehr. Querpflasterungen sollen auf den verkehrsberuhigten Charakter der Straße hinweisen.

Entlang der verkehrsberuhigten Straße (A-F-H) soll eine alleeartige Bepflanzung (Hochstämme) das Wohngebiet zusätzlich begrünen.

2. Kanal und Wasser

Für das Kanal- und Wassernetz sind noch entsprechende Versorgungspläne aufzustellen. Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch die Stadtwerke Buchen sichergestellt.

3. Freizeitanlage

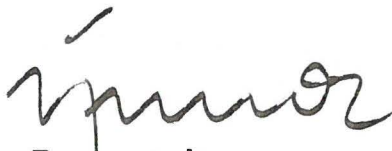
In dem neuen Baugebiet soll durch einen vom Verkehr abgeschirmten aber einsehbaren Kinderspielplatz den kleineren Kindern eine Spielmöglichkeit geboten werden.

4. Kosten

1. Kanalisation	ca. 350.000,-- DM
2. Wasser- u. Gasversorgung	ca. 150.000,-- DM
3. Straßen- u. Parkplätze	ca. 400.000,-- DM
4. Kinderspielplatz	ca. 50.000,-- DM
5. Vermessung u. Bauleit- planung	ca. 60.000,-- DM
6. Lärmschutzwall	ca. <u>140.000,-- DM</u>
	ca. 1.150.000,-- DM =====

Hiervon entfallen auf die Stadt Buchen ca. 25 % oder 287.500,-- DM, die zu gegebener Zeit in den Haushaltsplan einzustellen sind.

Buchen, den 08.01.1990



Frank
Bürgermeister



Angezeigt gem. § 11 Abs. 1 u. 3 BauGB

Mosbach, den 23.11.90
Landratsamt



BEZUGSPLAN - VERFAHREN

Aufteilungs-
Änderungsbeschluss

27.02.84

Fertigungsdatum

08.01.90

Satzungsbeschluss des
Gemeinderates

Genehmigung

Datum 23.11.90

Nr.
Landratsamt des
Neckar-Odenwald-Kreises

Rechtskraft

06.12.90