



**Bebauungsplan "IXb-Eckenberg"**

**Kernstadt Buchen**

**B E G R Ü N D U N G**

---

**1. Entwicklung**

Das Bebauungsplangebiet ist nicht Inhalt des Flächennutzungsplanes. Es stellt vielmehr eine nutzungsgleiche Abrundung der bestehenden bzw. im Flächennutzungsplan dargestellten Eckenbergbebauung bis zu deren natürlichen bzw. technischen Abgrenzung nach Osten dar, die durch den Geländeeinschnitt und das Brückenbauwerk der Bundesstraße 27 gebildet wird. Sie kann aufgrund dieser Begleitumstände und der geringen Größe, als noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, wie die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Genehmigungsbehörde - der Stadt gegenüber - im Rahmen der Behördenbeteiligung bestätigt haben. Das Plangebiet wird daher nach Verfahrensabschluß als Planungsbestand in die zur Zeit laufende Flächennutzungsplan-Änderung aufgenommen.

**2. Bedarfsermittlung**

Im Plangebiet sollen Übersiedlerwohnungen und Mietwohnungsbauten untergebracht werden, für die ein konkreter Bedarf besteht. Deshalb haben die Träger öffentlicher Belange auf die übliche Nachweisung (mathematische Ermittlung) des Wohnbaulandbedarfs verzichtet und der Stadt die Bedarfsfläche anerkannt.

**3. Erforderlichkeit der Planung**

Das Plangebiet kann nicht durch Ausweitung oder Ergänzung bestehender oder in Aufstellung befindlicher Pläne in den Bereich des § 30 BauGB eingegliedert werden. Die Gründe hierfür sind in den neuen Planungselementen und Planungszielen, denen sich die Stadt hier zuwenden muß, zu finden, wie z.B. Festsetzung eines Ortsrandes durch optimale bauliche Verdichtung, der Festsetzung

von Dachhaustypen in denen ein Dachgeschoßausbau bei Erstellung von steilen Dächern erwünscht ist, der Festsetzung von sehr flächensparenden Verkehrsflächen und Nutzungen usw.

#### 4. Erläuterung der wesentlichen Festsetzungen

##### 4.1 Nutzungsart

Es wurde ein "Allgemeines Wohngebiet" mit Rücksicht auf die bestehenden Umfeldnutzungen und dem aus der B 27 zu erwartenden Lärm gewählt.

In dem Gebiet wurden mit Rücksicht darauf, daß es sich bei dem Plangebiet um einen Ortsrand handelt und Lärmfaktoren aus dem Umfeld von außen einwirken, alle lärmenden Nutzungen aus dem zulässigen Nutzungskatalog ausgeschlossen. Es wurden auch solche Nutzungen ausgeschlossen, die zu einer erhöhten Fahrfrequenz und damit Verkehrslärm aus dem Baugebiet selbst, geführt hätten.

Es wurde aber darauf geachtet, daß im Gebiet noch so viele Fremdnutzungen verblieben sind, die der Zweckbestimmung eines "Allgemeinen Wohngebietes" entsprechen.

##### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Beachtung der offenen Bauweise wurden die nach der BauNVO maximal zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen für 2-Vollgeschosse und für die überbaubare Grundstücksfläche ein konkreter Hausgrundriß zugrundegelegt. Dadurch soll gewährleistet werden, daß eine sehr hohe bauliche Dichte erreicht werden kann. Es sollen im Gebiet 84 Einwohner in 28 Wohneinheiten untergebracht werden. Dies bedeutet bei einer Bruttogebietsgröße von 0,9 ha, daß im Gebiet 93 Einwohner/ha wohnen können. In den angrenzenden "Eckenberggebieten" wurden bisher nur 25 - 30 Einwohner/ha untergebracht. Die Stadt kann sich aufgrund des Aus- und Übersiedlerwohnbedarfes diese geringe Dichte nicht mehr erlauben, Da die Zahl der Vollgeschosse keine Aussage über die zulässige Bauhöhe enthält, sondern allenfalls ein Abrechnungsfaktor für Erschließungsbeiträge darstellt, wurden zum Erhalt des bestehenden Ortsbildes ergänzende Traufen- und Firsthöhenbeschränkungen erlassen. Für die Firsthöhenbeschränkung wurde ein Dachneigungswinkel von 45° zugrunde gelegt. Damit ist gewährleistet, daß auch bei einem zulässigen Vollausbau des Dachraumes keine Ortsbildstörungen erwachsen.

##### 4.3 Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche/Stellung der baulichen Anlagen

Als Bauweise wurde die offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Es wurden auch die Garagenflächen oder Stellplatzüberdachungen mit ihren Verkehrsanbindungen auf den privaten Grundstücksflächen untersucht



und diese geeigneten Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Stellplatzflächen bei denen es nicht zu einer Überdachung kommen darf, werden nicht von dieser Festsetzung erfaßt und sind -soweit die LBO dies zuläßt- auch außerhalb der überbaubaren und festgesetzten Flächen allgemein zulässig. Solche Stellplätze werden immer dann notwendig sein, wenn es zu einem Dachgeschoßausbau kommt. Durch vorstehende Festsetzungen soll erreicht werden, daß die Versiegelungsflächen, die sehr umfangreich werden müssen, auf ein notwendiges Minimum reduziert werden und eine natürliche Durchgrünung des Gebietes möglich ist.

Es wurde trotz Zugrundelegung eines konkreten Haustyps der für die Festsetzung der überbaubaren Flächen verantwortlich ist, keine zwingende Gebäudestellung festgesetzt, um so keine uniforme Baugegestaltung zu erzwingen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so angelegt, daß eine Parallelstellung der Gebäude zu den Grundstücksgrenzen und annähernd auch zu den Höhenschichtlinien des Geländes möglich ist. Die Höhenunterschieden gegenüber dem natürlichen Gelände und den Erdgeschossen dürfen auf keinen Fall durch Geländeaufschüttungen ausgeglichen werden, sondern sind innerhalb der Treppenhäuser zu überwinden.

#### 4.4. Örtliche Bauvorschriften

##### Dachform und Gestaltung der Bauten

Das Altstadtbild von Buchen wird durch das steile Dach geprägt. Es ist aus den Witterungsverhältnissen des Mittelgebirgsklimas des "Hinteren Odenwaldes" entstanden.

In den Neubaugebieten sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer entstanden, weil mit alten Bautraditionen durch neue Materialien gebrochen wurde. Eine weitere Ursache darf darin gesehen werden, daß Buchen in den zurückliegenden Jahren Bauland sehr kostengünstig angeboten hat und reichlich Flächen zur Verfügung standen. Deshalb war es nicht erforderlich, mehrgeschossige Häuser zu bauen.

Durch die Stadterneuerung und Sanierung der Altbauggebiete konnte die positive Wirkung und Nutzungsmöglichkeit der Dachräume zur Unterbringung von Wohnräumen beobachtet werden, und so fand eine verstärkte Hinwendung -auch in Neubaugebieten- zum Steildach statt. Diese Bauweise führt zu einem sparsamen Landverbrauch. Nachdem die Stadt Buchen sehr viele zusätzliche Wohnungen unterzubringen hat, ist auf eine höchstmögliche Verdichtung zu achten. Die Möglichkeit des Dachgeschoßausbaues unterstützen diese Maßnahmen. Das steilere Dach mit der damit verbundenen Materialabhängigkeit erfordert auch dachprägende Festsetzungen. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde dies durch die Festsetzungen Ziff. 7.00 zu erreichen versucht.

## Einfriedigungen

Während innerhalb des Stadtkerns aufgrund der oft bestehenden drangvollen Enge, wenig private Freiflächen zur Verfügung stehen und damit nur wenige Einfriedigungen erforderlich sind, haben sich in den Neubaugebieten um den Stadtkern herum Ansammlungen verschiedenster Materialien und Formen als Einfriedigungen entwickelt.

Am positivsten wirken die natürlichen Einfriedigungen aus parkartig angelegten Hecken und Sträuchern, die sich nicht wie eine "Grüne Mauer" dem Betrachter darstellen und noch Einblicke in die Vorgartenflächen gewähren. Eine gleiche Wirkung wird durch die offenen, staketenartigen Einfriedigungen erzielt. Sie sind auch für das Stadtbild typisch, denn solche Einfriedigungen sind auch im Stadtkern und den stadtkernnahen Grundstücken anzutreffen. Deshalb werden nur offene Einfriedigungen in Form von Holzstaketenzäunen, zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin, zugelassen.

## 5. Ortsbild- und landschaftspflegerische Maßnahmen

Besondere orts- und landschaftspflegerische Maßnahmen wurden der Stadt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht abverlangt. Die Stadt hat es daher bei der üblichen mit der Genehmigungsbehörde abgestimmten -städtebaulich für notwendig erachteten- äußeren Grüneinbindung und Mindestdurchgrünung bewenden lassen. Diese sieht vor, daß auf jedem Baugrundstück mindestens ein großkroniger bodenständiger Laub- oder Obstbaum auf den dafür festgesetzten Flächen zur Pflanzung kommt. Die Westseite des Gebietes erhält eine dichtere Bepflanzung.

Zwischen dem Altbaugebiet "IX-Eckenberg" und dem Neubaugebiet "IXb-Eckenberg" wurde ein Grüngürtel gelegt, der das Baugebiet auflockern und den zeitlichen Abstand beim Entstehen dieser Baugebiete dokumentieren soll.

## 6. Kinderspielplätze

Auf die Festsetzung eines öffentlichen Kinderspielplatzes wurde verzichtet, da im Baugebiet "IXa-Eckenberg", in einer Entfernung von ca. 300 m, ein Spielplatz für das Gesamtgebiet Eckenberg vorgesehen ist. Nach dort besteht eine fußläufige Verbindung, so daß die Kinder nicht die stark befahrenen Verkehrsflächen benutzen müssen.



## 7. Lärmimmissionen und Schallschutzmaßnahmen

Das Baugebiet liegt durchschnittlich nur 25 - 85 Meter von der stark frequentierten Bundesstraße entfernt, die angrenzend an das Baugebiet, höhengleich oder höhergelegen mit einer Brücke vorbeiführt.

In Vorgesprächen mit der Genehmigungsbehörde zur Eckenbergbebauung und zum Baugebiet "IXb-Eckenberg" wurde die Notwendigkeit zur Erstellung einer Lärmquantifizierung im Rahmen eines Lärmgutachtens nach DIN 18005 mehrfach angesprochen.

Durch das von der Stadt Buchen schließlich in Auftrag gegebene Verkehrslärmgutachten nach DIN 18005, das vom Ing.-Büro Dr. Bender + Stahl, Ludwigsburg erstellt und der Satzung angeschlossen ist, hat sich definitiv herausgestellt, daß bei nahezu allen geplanten Gebäuden die in der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- einem "Allgemeinen Wohngebiet" zumutbaren Lärmbeiwerte überschritten werden. Das Ing.-Büro hat es daher für erforderlich angesehen, daß die Stadt zur Lärmabwehr Lärmschutzmaßnahmen ergreift und verschiedene Möglichkeiten hierzu aufzeigt.

Da eine externe Anordnung von Schallschutzmaßnahmen geringen Schutz bietet, hat die Stadt die Variante gewählt, bei der am Straßenrand und auf der Straßenbrücke nur eine 1,00 m hohe Lärmschutzwand erforderlich ist. Da Festsetzungen außerhalb des Plangebietes unzulässig sind, mußte das Plangebiet bis zum Rand der Bundesstraße ausgeweitet werden.

Der Verkehrslärm, der aus südlicher Richtung auf das Gebiet einwirkt, wird durch eine Geländeeinschnittüberhöhung und daran anschließende Lärmschutzwand im sich anschließenden Bebauungsplan kompensiert. Beide Lärmschutzmaßnahmen sollen nahtlos ineinander übergehen. Im Übergangsbereich soll die Lärmschutzwand auf mind. 1,50 m erhöht werden.

Das der Satzung beigelegte Lärmgutachten trägt die Bezeichnung "Lärmschutz-Ergänzung" und will damit besagen, daß beide Lärmschutzmaßnahmen zusammengehören.

Unabhängig der Werte des Lärmschutzgutachtens wird auf Wunsch der Anlieger des angrenzenden Baugebietes "IX-Eckenberg" zwischen der bisherigen Bebauung und dem vorliegenden Planungsgebiet "IXb" ein 10 m breiter Grüngürtel mit einem entsprechenden Pflanzgebot eingeplant. Dieser Grüngürtel wurde aus psychologischen Gründen den Bewohnern vor Jahren zugesagt und soll außerdem gleichzeitig eine Grünstreifen zwischen den beiden Baugebieten darstellen. Bei dem Grüngürtel handelt es sich um eine öffentliche Grünanlage (s. Nr. 5).

## 8. Erschließung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes kann durch eine Erweiterung bestehender Anlagen gesichert werden.

### 8.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Anbindung des Götzinger Weges an die Straße "Am Eckenberg" (Straßenanbindung zeichnerisch nicht dargestellt, da außerhalb des Geltungsbereiches). Die Verkehrswege des Plangebietes sollen als gemischt-genutzte Verkehrsfläche ausgebaut und als Anliegerstraße ausgewiesen werden.

Die Verkehrsflächen erhalten eine Ausbaubreite von 5,00 m. In östlicher Richtung des Baugebietes sollen öffentliche Parkplätze (im Plan nicht dargestellt) ausgewiesen werden um zu erreichen, daß innerhalb der Verkehrsflächen nicht geparkt werden muß. Auch auf den privaten Grundstücksflächen wurden ausreichende Stellplatz- bzw. Garagenflächen festgesetzt mit ihren Zufahrten, damit Grundstückszufahrten und Ausgänge im Bereich der Sichtfelder der Straßen unterbleiben können. Die Sichtfelder wurden entsprechend minimiert und innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit untergebracht.

### 8.2 Wasserversorgung

Die Brauch-, Trink- und Löschwasserversorgung kann durch eine Erweiterung bestehender Anlagen im Anschlußbereich gesichert werden. Die Stadt wird einen Ergänzungsentwurf erstellen und mit dem Wasserwirtschaftsamt vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen abstimmen.

### 8.3 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an das unmittelbar vorbeiführende Kanalnetz angeschlossen und die Abwasser so der zentralen Kläranlage zugeleitet.

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist damit gewährleistet.

### 8.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes kann über die in den angrenzenden Bereichen bestehende Anlage gesichert werden.

### 8.5 Bodenordnung

Da es sich nur um wenige Grundstücke handelt, deren Erwerb möglich ist, erfolgen Grundstücksteilungen im Meßbriefverfahren.

## 8.6 Erschließungskosten

### Gesamtkosten der städtebaulichen Maßnahmen


a) Straßenbaumaßnahmen	130.000,-- DM
b) Kanalisation	100.000,-- DM
c) Wasser-, Gas- und Stromversorgung	100.000,-- DM
d) Straßenbeleuchtung	20.000,-- DM
e) Vermessung/Planung	20.000,-- DM
f) sonstige Kosten	20.000,-- DM
g) Lärmschutzmaßnahmen	<u>110.000,-- DM</u>
	500.000,-- DM
	=====

### Kostentragungen durch die Stadt

Von den Gesamtkosten entfallen auf die Stadt 10 % der Straßenkosten sowie ca. 25 % der Kosten aus den Maßnahmen b) - d). Die Gesamtkosten der Maßnahmen e), f) und g). Insgesamt ca. 210.000,-- DM.

Buchen, den 02.07.1990

Stadt Buchen  
Der Bürgermeister

  
.....  
Frank  
