

S T A D T

B U C H E N

S T A D T 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

"Unterer Blasserain"

Teil III (Teilbereich  
nördl. d. Jahnstr.)

## B E G R Ü N D U N G :

=====

### I. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

#### 1. Allgemeines

Der Ortsteil Hettingen gehört zur Stadt Buchen und liegt an der L 522; er ist eine typische Wohngemeinde und hat 2 200 Einwohner (1982); die Gemarkungsfläche beträgt 13 900 ha. Die Stadt Buchen ist nach dem Landesentwicklungsplan als Mittelpunktgemeinde ausgewiesen.

Der Stadtteil Hettingen gehört nach dem Flächennutzungsplan zum Kernbereich Buchen - Hettingen - Hainstadt bezüglich Wohngebietsausweisung.

Überörtliche Planüberlegungen brauchten hier nicht bewertet werden, da die Fläche dieses Baugebietes dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Unterer Blasserain" entnommen wurde und bereits überplant war. Im Regionalplan ist der Ortsteil Hettingen im übrigen für die weitere Siedlungsentwicklung vorgesehen.

Die geringfügige Abweichung vom FNP ist notwendig, um den sich in diesem Bereich geänderten Nutzungsbedarf gerecht zu werden. Städtebaulich und auch allgemein kann nach Auffassung der Gemeinde diese Änderung so vorgenommen werden. Die nach dem neuen Plan vorgesehene MI-Nutzung

kommt auch der angrenzenden WA-Nutzung zu gute, da das bisherige Nebeneinander von Wohn- und gewerblicher Nutzung unzweckmäßig war.

Im Stadtteil Hettingen ist noch ein Bedarf an Mischnutzung abzudecken. Das im FNP geplante Mischgebiet "Mehlbaum" kann nicht vor 5 Jahren realisiert werden, so daß mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Sofortbedarf abgedeckt werden soll.

## 2. Erforderlichkeit und Aufhebung

Im bisherigen Bebauungsplan "Unterer Blasserain" war dieses Gebiet als GE-Gebiet ausgewiesen. Die bisher tatsächlichen Nutzungen hätten auch in einem MI-Gebiet erfolgen können, so daß die Beibehaltung eines Gewerbegebietes nicht notwendig ist, das ja im übrigen im Hinblick auf das angrenzende Wohngebiet (WA) unzulässig war. Somit ist auch künftig im Planungsbereich nur noch eine Mischnutzung möglich und zulässig.

Aus dem bisherigen Bebauungsplan "Unterer Blasserain" aus dem Jahre 1968 soll das Teilbereichsgebiet, siehe Aufhebungsplan, herausgenommen und neu überplant werden. Dieser Teil wird nunmehr als neuer Bebauungsplan unter der Bezeichnung "Unterer Blasserain", Teil III nördlich der Jahnstraße, Rechtsgültigkeit erhalten. Da in diesem Bebauungsplan und besonders in diesem Teilgebiet, schon mehrere Änderungen durchgeführt wurden, wäre eine Überschaubarkeit bei nochmaliger Änderung des alten Planes nicht mehr möglich.

Der beiliegende Aufhebungsplan mit gelber Umrandung weist das Gebiet aus, welches aufgehoben wird. Er wird von der Neuplanung wieder vollständig abgedeckt und neu festgesetzt.

3. Lage

Das überplante Gebiet liegt linksseitig der L 522 und grenzt im Süden und Westen an den Bebauungsplan "Unterer Blasserain". Im Norden und Osten grenzt es an die Feldlage.

Das gesamte überplante Gebiet ist eine Tallage. Die Höhen über NN 375 bis 377.

Die Untergrundverhältnisse bestehen aus Kalkstein- und Lehmboden, schwerer bindiger Boden in Hanglage. Feuchtgebiete sind in der überplanten Fläche nicht vorzufinden.

Ein Wasserschutzgebiet ist in dieser Fläche nicht ausgewiesen.

4. Daten des Baugebietes

Gesamte Fläche:	0,31 ha	
MI-Gebiet	0,25 ha	1
Erschließungsanlagen	0.06 ha	

## II. Erläuterung der Festsetzungen

### 1. Allgemeine Gestaltungsüberlegungen

Charakteristisch und von der Landschaftssituation geprägt ist für die Wohngemeinde Hettingen das freistehende Hanghaus, eingeschossig mit Einliegerwohnung und Satteldach. Die Dachneigung von  $15^{\circ}$  -  $35^{\circ}$  ermöglicht auch den Ausbau des Dachraumes als Wohnung.

Es sind Doppel- und Einzelhäuser zulässig, wobei die Nachfrage nach dem Einzelhaus überwiegt und sich auch der Umgebungsnutzung anpaßt. Die bereits vorhandene Lagerhalle auf Lgb.Nr. 6654 gliedert sich proportional den Wohnhäusern und der Umgebung an, was auch bei weiteren Lagerhallen eingehalten werden sollte.

### 2. Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als MI-Gebiet ausgewiesen worden, da dies der tatsächlichen Nutzung und der wünschenswerten Baugebietsnutzungsfolge mit der Umgebung entspricht.

### 3. Geschosse

Nicht mehr als zwei Vollgeschosse sind für die topographische und charakteristische Landschaft vertretbar und angepaßt.

Der Sockel am untersten Geschoß darf max. 0,50 m betragen, um Proportionen und Siedlungscharakter zu wahren.

#### 4. Firstrichtung

Um die Bebauung und Nutzung der Grundstücke optimaler zu gewährleisten, wurde die Firstrichtung in der Weise festgesetzt, daß das Hauptgebäude entweder parallel oder senkrecht zur Baugrenze stehen kann.

#### 5. Bauweise

Die offene Bauweise entspricht nach wie vor dem Nachfragetrend im ländlichen Bereich bzw. der bisherigen städtebaulichen Entwicklung in Neubaugebieten der Stadt Buchen. Das freistehende Einzelhaus wird dabei besonders bevorzugt. Der Bauungsplan will dem Begehren Rechnung tragen. Die Dachneigung wurde mit  $15^{\circ}$  -  $35^{\circ}$  festgesetzt, um eine gute Nutzbarkeit der Dachräume und evtl. Solarheizung zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bausubstanz dürften Gebäude mit einer Dachneigung von  $15^{\circ}$  -  $35^{\circ}$  gut ins städtebauliche Bild passen. Die Höhenlage der Gebäude soll in keinem Fall auf festgelegte Höhen über NN erfolgen, um die Möglichkeit offen zu halten, die Gebäude gegenseitig und individuell abgestuft und versetzt zu errichten. Die Höhe der 1. Geschoßebene wird auf die Sockelhöhe von max. + 0,50 m vom natürlichen Gelände aus festgelegt.

### III. Erschließung

#### 1. Verkehrsflächen

Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über die Jahnstraße und von C 3 und C 4. Die Straßen sind dem Verkehr gerecht ausgebaut.

#### 2. Kanal und Wasser

Kanal- und Wasserversorgung ist bereits verlegt und versorgt alle Bauplätze.

3. Immissionsschutz und Verträglichkeit

Mögliche Immissionen wurden geprüft und stehen zu diesem Bebauungsplan in keinem Widerspruch. Die Nutzungen wurden entsprechend festgesetzt.

4. Bodenordnung

In diesem Baugebiet ist die Bodenordnung bereits abgeschlossen. Es sind für die Bauwilligen entsprechende Bauplätze vorhanden.

5. Kosten

Die Jahnstraße als Erschließungsstraße ist fertiggestellt und abgerechnet. Das Erschließungsteilstück C 3 - C 4 muß noch ausgebaut und an das Kanal- und Wassernetz angeschlossen werden.

Buchen, den 27.02.1984

Der Bürgermeister:

  
.....  
F r a n k

