



STADT Buchen/ODW.

Bebauungsplan "IVb-Nahholz, Teil 3"

B E G R Ü N D U N G

I. Ziele, Zwecke und Lage des Baugebietes

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

"IVb-Nahholz, Teil 3"
(Satzung vom 22.10.1984

sowie dem Flächennutzungsplan (genehmigt 28.04.1981) entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wurde nach den Zielen der Landes- und Regionalplanung aufgestellt.

Die Fläche des Baugebietes ist im gesamten Umfange im Flächennutzungsplan einbezogen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

- a) Der Teilbereich nördlich der Heinrich-Lauer-Straße war früher einer Nutzung für den Gemeinbedarf vorbehalten. Diese wurde mit dem Bebauungsplan von 1984 zugunsten der Wohnbebauung aufgegeben.

Aufgrund des nach wie vor großen Bedarfes an Bauplätzen möglichst nahe der Innenstadt waren mit dem Bebauungsplan "IVb-Nahholz, Teil 3" weitere Wohnbauplätze ausgewiesen worden. Da nur eine begrenzte Baufläche zur Verfügung stand, wurde eine bauliche Verdichtung u.a. mit Reihenhäusern und Hausgruppen festgelegt. Aber auch die Errichtung von Einzelhäusern, allerdings auf möglichst kleinen Baugrundstücken, ist zugelassen.

Die vorliegende Planänderung hebt die bisherige Reihenhausbauweise in einem Teilbereich der Göttweiger Str. (B-E-F-G) auf und setzt offene Bauweise fest.

- b) Im Teilbereich südlich der Heinrich-Lauer-Straße wird mit diesem neuen Bebauungsplan auch die Bebauung der Teilfläche zwischen der Brünner Straße - Heinrich-Lauer-Straße und den Hochhäusern vorgesehen. Zugelassen wird eine zweigeschossige Bebauung mit der Möglichkeit, das Dachgeschoß ausbauen zu können (GFZ 0,4, GFZ 0,8).

Der dringende Bedarf an Wohnbaufläche dicht an der Innenstadt ist der Grund für diese Planänderung. Der noch an den Hochhäusern verbleibende unbebaute Freiraum wird als ausreichend angesehen.

3. Abweichung vom Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan weicht insofern vom Flächennutzungsplan ab, als im nördlich der Heinrich-Lauer-Straße gelegenen Plangebiet statt einer Nutzung für den Gemeinbedarf nun eine Wohnnutzung vorgesehen ist.

Die bauliche Entwicklung und der damit zusammenhängende weitere Bedarf an Wohnbauplätzen in der Kernstadt des Mittelzentrums Buchen rechtfertigen diese Abweichung.

4. Lage und Topographie

Das Baugebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche. Der eine Teilbereich liegt nördlich der Heinrich-Lauer-Straße, südlich der Dr.-Konrad-Adenauer-Straße und grenzt im Westen an die Ludwig-Schwerin-Straße bzw. an das Krankenhausgebiet an.

Baugebiet und Krankenhausgebiet werden durch einen Fußweg abgegrenzt.

Der andere Teilbereich liegt südlich der Heinrich-Lauer-Straße. Er wird durch die Brünner- und Iglauer Straße sowie dem Grundstück Lgb. Nr. 9671 (Hochhäuser) eingegrenzt.

Zur Topographie bleibt festzuhalten, daß es sich im wesentlichen um ein ebenes Gelände handelt, das lediglich nach Nordwesten leicht ansteigt.

5. Aufhebung

Durch die vorliegende Planung wird der Bebauungsplan "IVb-Nahholz, Teil 3" (Satzung vom 22.10.1984, Rechtskraft 10.08.1985) aufgehoben.

Der Umfang der Aufhebung ist dem Aufhebungsplan (Anlage 3) zu entnehmen.

Auf die Ausführungen unter Nr. 2 "Sinn und Zweck der Planung" wird verwiesen.

II. Erläuterungen der Festsetzungen

1. Nutzung

Der Teilbereich nördlich der Heinrich-Lauer-Straße wurde ausschließlich als "Reines Wohngebiet" ausgewiesen, um bei der hohen Baudichte ein ruhiges Wohnen zu gewährleisten. Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der BauNVO werden deshalb auch nicht zugelassen. Ein "Reines Wohngebiet" war auch in Bezug auf das westlich angrenzende "Reine Wohngebiet" und das Krankenhausgebiet auszuweisen.

Der Teilbereich südlich der Heinrich-Lauer-Straße liegt fast inmitten eines "Allgemeinen Wohngebietes" und war deshalb auch als solches auszuweisen. Eine führende Planung (1970) sah sogar eine Sondernutzung vor. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 6 BauNVO waren auszuschließen, da nordöstlich ein "Reines Wohngebiet" angrenzt.

2. Geschosse, Höhenlage

Der Bebauungsplan sieht nördlich der Heinrich-Lauer-Straße max. 2 Vollgeschosse und südlich der Heinrich-Lauer-Straße max. 2 und 3 Vollgeschosse vor, um die unter I. Nr. 2 genannten Ziele unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung zu erreichen. Der Ausbau von Dachgeschossen wird zugelassen. Zur Gewährleistung eines ausgewogenen städtebaulichen Bildes werden die maximalen Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt.

3. Grund- und Geschoßflächenzahlen

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen wurden nach § 17 BauNVO mit den Höchstwerten festgelegt, um eine intensive bauliche Nutzung bzw. hohe Baudichte zu ermöglichen.

4. Firstrichtung

Die Firstrichtung wurde unterschiedlich festgelegt. Im nördlichen Teilbereich soll die Firstrichtung der Hauptgebäude senkrecht oder parallel zur Baugrenze verlaufen. Als Baugrenze sind die Baugrenzen maßgeblich, die jeweils entlang der Erschließungsstraßen verlaufen.

Im südlichen Teilbereich wird die Firstrichtung durch Richtungspfeile dargestellt. Danach ist die Firstrichtung des Hauptgebäudes in einem bestimmten Winkel zur Baugrenze festzulegen.

5. Bauweise

Ziel der Planung ist es eine hohe Baudichte zu erreichen. Es werden deshalb sowohl die offene Bauweise mit Einzelhäusern und Hausgruppen als auch die geschlossene Bauweise im jeweils dafür festgelegten Baubereich zugelassen.

Bei den Dachneigungen wird lediglich eine Mindestdachneigung von 25° festgesetzt. Hiervon werden Garagen und Nebenanlagen ausgenommen.

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

III. Erschließung

1. Verkehrsflächen

Die äußere und teilweise die innere Verkehrserschließung ist bereits durch die Heinrich-Lauer-, Göttweiger-, Ludwig-Schwerin-, Brünner- und Iglauer Straße vorhanden.

2. Kanal und Wasser

Das Kanal- und Wassernetz ist in den äußeren Erschließungsstraßen vorhanden und braucht nur entsprechend verlängert werden.

Geordnete Abwasserbeseitigung sowie Trink- und Brauchwasserversorgung können somit sichergestellt werden.

3. Grünflächen

Entlang der Dr.-Konrad-Adenauer-Straße und teilweise der Heinrich-Lauer-Straße sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Eine geeignete Bepflanzung soll das Baugebiet zur Kreisstraße deutlich abgrenzen und zur Gestaltung beitragen.

5. Kosten

Fertigstellung der Göttweiger Str. (A-B-C-D) 100.000,-- DM
=====

Dieser Betrag ist zu gegebener Zeit in den Haushaltsplan der Stadt einzustellen.

Buchen, den 07. Mai 1990

Angezeigt gem. § 11 Abs. 1 u. 3 BauGB

Mosbach, den 3. 7. 90

Landratsamt

Frank
Bürgermeister

