

Anlage Nr. 1

STADT BUCHEN/ODW.

Bebauungsplan "Eicholzheimer Weg"

Stadtteil Bödigheim

B E G R Ü N D U N G

I. Ziele, Zwecke und Lage des Baugebietes

1. Allgemeines

Der Stadtteil Bödigheim liegt südlich der Stadt Buchen an der L 519 und der Bahnlinie Miltenberg/Seckach. Er hat rd. 850 Einwohner und ist als Wohngemeinde mit landwirtschaftlicher Struktur anzusehen.

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (genehmigt 28.4.1981) bezüglich der Gemarkung Bödigheim entwickelt.

Der Flächennutzungsplan ist nach den Zielen der Landes- und Regionalplanung aufgestellt worden. Die Fläche des Baugebietes ist nahezu im gesamten Umfang im Flächennutzungsplan einbezogen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan "Eicholzheimer Weg" soll gemäss der Bedarfsberechnung im Flächennutzungsplan die bauliche Eigenentwicklung im Stadtteil Bödighelm sichergestellt werden.

Der Bebauungsplan weist rd. 15 Bauplätze aus, die durch eine Baulandumlegung nach BBauG realisiert und den Bedarf der nächsten Jahre abdecken müsste. Das Baugebiet reiht sich harmonisch an die angrenzenden Baugebiete "Wechelwiese" und "Gänsäcker" an und nimmt mit 1,3 ha nur wenig Fläche in Anspruch.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die bauliche Inanspruchnahme dieser Flächen.

3. Abweichung vom Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan weist an seiner Nordostseite einen Kinderspielplatz mit einer Fläche von rd. 7,5 ar aus. Dieser Spielplatz soll gleichzeitig die fehlenden Spielplätze der angrenzenden Baugebiete "Wechelwiese" und "Gänsäcker" ersetzen und musste deshalb in zentraler Lage ausgewiesen werden.

Diese geringfügige Abweichung gegenüber dem FNP ist vertretbar.

4. Lage und Topographie

Das Baugebiet liegt am Westrand von Bödighheim und eignet sich aufgrund der Topographie besonders für die Hangbauweise. Das Baugebiet grenzt im Norden an eine Talsenke (Grünland), im Westen und Süden an die freie Feldlage und im Osten an das Neubaugebiet "Gänsäcker".

Die Höhenlage über NN bewegt sich zwischen 311 und 332 m.

Das Gelände fällt von Süden (332 m) nach Norden (311 m).

Die Talaue selbst wird nicht überplant.

5. Aufhebung

Durch die vorliegende Planung wird eine geringfügige Teilfläche des Bebauungsplanes "Wechelwiese" (Satzung vom 17.1.1976 , Rechtskraft 23.9.1976) aufgehoben.

Der Umfang der Aufhebung ist dem Aufhebungsplan (Anlage 5) zu entnehmen.

II. Erläuterung der Festsetzungen

1. Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als WA-Gebiet festgelegt worden. Diese Bebauung als Wohnbaufläche

ist bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen. Die Ausweisung als WA-Gebiet ist in diesem Gebiet gewählt worden, da es sich von seiner günstigen topographischen Südhanglage für Wohnbebauung besonders gut eignet, nach Osten sich ein WA anschliesst und die Nutzung der grossen Nachfrage entspricht.

Die Nähe zum Dorfgebiet mit den zu erwartenden geringen Immissionen kann vertreten werden. Von den nach der BauNVO (§ 4 Abs. 3) möglichen Ausnahmen sollen im Hinblick auf die dörfliche Atmosphäre nur die Kleintierhaltung zugelassen werden.

2. Firstrichtung

Um die Bebauung und Nutzung der Grundstücke optimaler zu gewährleisten, wurde die Firstrichtung in der Weise festgesetzt, dass das Hauptgebäude nach einer von zwei festgesetzten Firstrichtungen errichtet werden kann.

3. Bauweise, Höhenlage, Dachneigung

Die offene Bauweise entspricht der Ortsbebauung im ländlichen Bereich. Der Bebauungsplan will der landschaftlichen Gegebenheit Rechnung tragen.

Die Dachneigung wurde mit 25° - 48° festgesetzt, um eine gute Nutzbarkeit der Dachräume und eine Solarheizung zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bausubstanz dürften Gebäude mit der o.a. Dachneigung gut ins städtebauliche Bild passen. Die Höhenlage der Gebäude soll in keinem Fall auf festgelegte Höhen über NN erfolgen, um die Möglichkeit offenzuhalten, die Gebäude gegenseitig und individuell abgestuft und versetzt zu errichten.

Die Höhe der ersten Geschossebene wird auf die Sockelhöhe von max. + 0,50 m vom natürlichen Gelände aus festgelegt.

First- und Traufhöhen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

4. Grund- und Geschossflächenzahlen, Geschosse

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

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt deshalb auch maximal II.

III. Erschliessung

1. Verkehrsflächen

Die äussere Verkehrserschliessung ergibt sich durch

die vorhandenen Ortsstrassen:

"Wechelwiese" und "Gänsäckerstrasse".

Über diese genannten Strassen wird das Baugebiet auch an die Ortsdurchfahrt (L 519) angebunden.

Das Baugebiet selbst wird durch die Erschliessungsteilstücke A - B und Strasse "H" an die o.a. genannte äussere Verkehrserschliessung angebunden.

Die inneren Erschliessungen B - C - E - G und C - D sowie E - F werden nach der RAS - E als verkehrsberuhigte Bereiche (Mischflächen) ausgebaut und dienen dem gebietsbezogenen Verkehr und dem Aufenthalt der Bewohner. Die Verkehrsflächen werden so dimensioniert, dass ein Begegnungsverkehr möglich ist.

Um ein Begegnen von grösseren Fahrzeugen zu gewährleisten wurden zahlreiche Ausweichen zugleich Parkplätze ausgewiesen.

Als Gestaltungs- und Entwurfselemente zur Verringerung der Geschwindigkeiten dienen die Versätze, die Querpflasterungen, die geringe Fahrbahnbreite und die angrenzende Bepflanzung.

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 sichergestellt werden.

3. Stromversorgung und Beleuchtung

Die Stromversorgung soll über ein vom Badenwerk aufzubauendes verkabeltes Leitungsnetz erfolgen. Als Strassenbeleuchtungskörper sind Kandelaberleuchten geplant.

4. Kinderspielplatz

Nördlich der Erschliessungsstrasse A - B ist eine für dieses und die angrenzenden Wohnbaugebiete ausreichend bemessene Fläche für einen Kinderspielplatz ausgewiesen. Der Umfang des Ausbaues und der Ausstattung sollen bei Fertigstellung der Erschliessungsanlagen festgelegt werden.

5. Grünflächen bzw. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der Erschliessungsanlage (B - C - E - G) sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

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

An der Haupterschliessungsstrasse und im Bereich des Kinderspielplatzes sind ausserdem öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

5. Kosten

a) Strassenbau	380 000 DM
b) Kanalisation	110 000 DM
c) Wasserversorgung	60 000 DM
d) Vermessung und Planung	20 000 DM
e) Strassenbeleuchtung	20 000 DM
f) Kinderspielplatz	10 000 DM
	<u>600 000 DM</u>
	=====

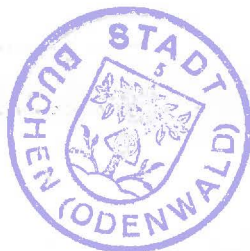
Hiervon entfallen auf die Stadt Buchen rd. 100 000 DM,
die zu gegebener Zeit in den Haushaltsplan einzustel-
len sind.

Buchen, den 01. Juli 1985

STADT BUCHEN/ODW.

Der Bürgermeister


Frank



Aufgestellt:


Stadtbauamt
Winkler