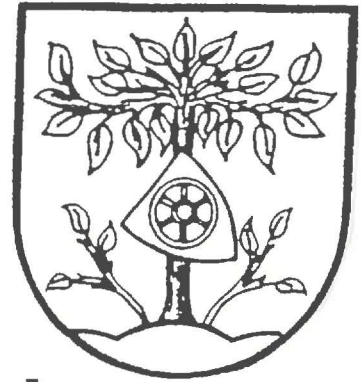


**Stadt Buchen (Odenwald)
Neckar-Odenwald-Kreis**



**Bebauungsplan
"Koben II"
Stadtteil Götzingen**

Anlage 1

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Koben II", Stadtteil Götzingen

1. Allgemeines

Bereits im Jahr 1972 hat die damals noch selbständige Gemeinde Götzingen im Anschluß an das Neubaugebiet "Untere Koben" und "Obere Koben" einen Bebauungsplan erstellt, der die Bezeichnung "Koben II" trägt. Die Planung ging davon aus, die Bebauung parallel zu den Höhenlinien zu führen und durch breite Grundstücke genügend Grünräume zwischen den Bauten zu schaffen, um damit den Landschaftscharakter so wenig wie möglich zu verändern. Dieser Bebauungsplan erlangte am 07.01.1973 Rechtskraft und erfuhr eine Änderung nach § 13 BauGB, die mit der Bekanntmachung am 19.03.1986 in Kraft trat. Im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplanes hat sich nunmehr gezeigt, daß eine Bebaubarkeit der Grundstücke im westlichen Teil des Plangebiets nur unter erschwerten Bedingungen möglich ist bzw. keinerlei Resonanz für eine Bebauung besteht. Mit der jetzt vorgesehenen Änderung soll zum einen das Ziel erreicht werden, die Flächen einer Bebauung zuzuführen und damit die nach wie vor vorhandene Nachfrage nach Baugrundstücken zumindest teilweise zu befriedigen. Ergänzend soll vor allem auch die dortige tatsächliche Straßenführung der Erschließungsstraße "Sonnenhalde" planungsrechtlich angepaßt werden. Darüberhinaus wird zum einen eine Verkehrsgrünfläche teilweise aufgelöst und einer Baufläche zugeschlagen, zum anderen der östliche Rand des Baugebiets im Änderungsbereich teilweise als Pflanzbindungsfläche ausgewiesen.

Damit wird insbesondere auch den tatsächlichen Gegebenheiten Rechnung getragen, die ein steil abfallendes hängiges Gelände mit dichtem Heckenbewuchs dokumentieren.

Der Gemeinderat der Stadt Buchen hat unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte in seiner Sitzung am 06.05.1996, nach vorheriger Beteiligung des Ortschaftsrates Götzingen, einen entsprechenden Grundsatzbeschluss zur Änderung des betroffenen Bebauungsplanes im dortigen Bereich gefasst. Die Verfahrensänderung wird danach in Form einer Bebauungsplanänderung nach § 2 BauGB durchgeführt.

2. Festsetzungen

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, daß die Konzeption eines reinen Wohngebiets (WR) häufig Probleme mit sich bringt und insbesondere auch einer gewissen "Durchmischung" der Baugebiete, wie sie immer häufiger gefordert wird, entgegensteht. Aus diesem Grund wird die von der Bebauungsplanänderung betroffene Fläche hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die nach § 4 Abs.2 BauNVO zulässigen Anlagen werden integriert. Von den ausnahmsweise zulässigen Anlagen im Sinne von § 4 Abs.3 BauNVO werden die Ziffer 1, 3, 4 und 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dadurch ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine unbedingte Verträglichkeit mit dem angrenzenden reinen Wohngebiet (WR) gegeben und Probleme nutzungsrechtlicher Art werden bereits im Vorfeld ausgeräumt.

Die Festlegung einer Terrassenbauweise hat sich als unpraktikabel und vollkommen unrealistisch erwiesen. Der betroffene Grundstücksbereich wird deshalb mit Baugrenzen versehen, die vor allem eine hintere Bautiefenbeschränkung festlegen und insoweit eine geordnete städtebauliche Struktur einbringen. Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt, was eine Übernahme dieser Festsetzung entsprechend den westlich angrenzenden Bauflächen bedeutet. Dies gilt sinngemäß auch für die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Grund- und Geschosßflächenzahl. Ein zwingendes Festschreiben der Zahl der Vollgeschosse wird aus städtebaulicher Sicht für nicht mehr erforderlich angesehen.

Mit ein Grund für die Änderung des Bebauungsplanes in dem dortigen Bereich war die planerische Einbeziehung eines Teilabschnitts der Straßenführung (Sonnenhalde), die nunmehr eine entsprechende Korrektur erfährt und in ihrem tatsächlich vorhandenen Bestand in die Planung mit übernommen wird. Damit einher geht eine Auflösung einer Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsfläche, die nunmehr als Baufläche ausgewiesen wird. Ausgleichend wird für den Verlust dieser Fläche dem derzeitigen Hecken- und Sträucherbestand im westlichen Bereich Rechnung getragen und eine Festsetzung als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern aufgenommen.

Für die Sicherstellung einer Zufahrt zu einem Baugrundstück im nördlichen Änderungsbereich wird eine Fläche für ein Fahrrecht ausgewiesen. Für die Entwässerung der Baugrundstücke in diesem Bereich ist ergänzend eine Fläche ausgewiesen, die mit einem Leitungsrecht für die Abwasserbeseitigung versehen wird. Ansonsten bleibt es bei den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Koben II".

3. Naturschutz, § 8 a Naturschutzgesetz

Die Regelung des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz geht davon aus, daß über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffskriterien abwägend zu entscheiden ist, soweit aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Diese Eingriffe beschränken sich im vorliegenden Fall lediglich auf die Verkehrsbegleitgrünflächen, die eine Reduzierung erfahren. Sämtliche übrigen Flächen, die von der Bebauungsplanänderung betroffen sind, sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan "Koben II" als Bauflächen ausgewiesen; insoweit erfahren Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keinen weitergehenden Eingriff.

Vielmehr trägt die Bebauungsplanänderung dem Umstand Rechnung, daß aus naturschutzrechtlicher Sicht wertvolle, bereits vorhandene Flächen im westlichen Planbereich als entsprechende schützenswerte, zu erhaltende Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Ergänzend wird der Planbereich um die Festsetzung erweitert, daß auf jedem Baugrundstück zwei einheimische hochstämmige Laubbäume zu pflanzen sind. Damit wird der Wegfall der Verkehrsbegleitgrünflächen, die im übrigen zu einem gewissen Teil weiterhin vorhanden bleiben, mehr als kompensiert. Die Bepflanzung muß spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des zu errichtenden Gebäudes durchgeführt werden. Stellplatzflächen dürfen im übrigen in dem zu ändernden Planbereich nur mit wasserdurchlässigem Material angelegt werden.

4. Erschließung

Die betroffenen Flächen sind vollständig erschlossen. Dies bezieht sich sowohl auf die Straße als auch den Wasser- und Kanalanschluß. Bei allen Baumaßnahmen ist im übrigen humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen und vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen. Der Oberboden ist bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten.

Buchen, den 02.12.1996


Trunk
Beigeordneter

