

STADT BUCHEN

Stadtteil Waldhausen

Bebauungsplan "Im Haag -

Spitzenäcker"

B E G R Ü N D U N G :

I. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

1. a) Allgemeines

Der Bebauungsplan wurde aus dem seit 1968 rechtskräftigen Bebauungsplan "Im Haag - Spitzenäcker" und dem seit 1981 rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Der neue Plan ist im Wohnbaubereich nahezu flächendeckend zum bisherigen Bebauungsplan, so dass bezüglich der Bedarfsberechnung keine weiteren Aussagen notwendig sind. In den neuen Bebauungsplan wurde auch die um Turnhalle und Sportplatz im Flächennutzungsplan ausgewiesene Freizeitfläche aufgenommen, um einen Bolzplatz, Kinderspielplatz und zusätzliche Parkplätze ausweisen zu können.

In den Randbereichen des Bebauungsplanes wurde durch die Verlängerung der Baugrenzen eine intensivere Nutzung des Baugebietes und eine optimale Ausnutzung

der Erschliessungsanlagen ermöglicht.

Alle Festsetzungen und Erschliessungsanlagen wurden nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand und den vorhandenen Zielvorstellungen festgelegt.

Im Baugebiet "Im Haag - Spitzenäcker" ist bereits die Baulandumlegung nach dem BBauG eingeleitet worden, um den noch vorhandenen Bauplatzbedarf (Eigenbedarf) im Stadtteil Waldhausen abzudecken. Mit der Neuplanung und Umlegung soll gleichzeitig erreicht werden, dass sich die Erschliessung und Bebauung geordnet und nach den heutigen Planvorstellungen vollziehen kann.

b) Abweichung vom Flächennutzungsplan (FNP)

Im Bereich der Erschliessungsstrassen "I - J - K" und "A - B - C" weicht der neue Bebauungsplan geringfügig vom FNP und vom bisherigen Bebauungsplan ab.

Durch die Abweichung werden rd. 4 - 5 Bauplätze mehr geschaffen und somit das nach dem FNP vorgesehene zusätzliche Bauplatzangebot für Waldhausen nicht wesentlich erhöht.

Der Grund der Abweichung liegt

- a) in der besseren Ausnutzung der Erschliessungsanlagen,
- b) dem landwirtschaftlichen Weg zur Abgrenzung der Feldlage vom Wohngebiet,
- c) in der Zusammenfassung des Baugebietes "Im Haag - Spitzenäcker" mit der Sportanlage und

d) der Öffnung der Erschliessungsstrasse "A - B - C" in Richtung Osten für eine mögliche Erweiterung des Baugebietes.

Gerade durch den Abgrenzungsfeldweg zwischen Baugebiet und Feldlage wären im Bereich der Lgb.Nr. 1274, 1275, 1281 usw. unbebaubare Reststücke liegengeblieben, wenn der Feldweg nicht gerade abgeknickt trassiert worden wäre.

Der notwendige Feldweg wurde deshalb in diesem Bereich (Strasse "I - J - K") zur Erschliessungsstrasse aufgeweitet und somit die vorgenannten Grundstücke der Bebauung zugeführt.

Eine Betrachtung der Baugebietsentwicklung lässt erkennen, dass sich eine über den im FNP festgelegten Flächen hinausgehende Entwicklung voraussichtlich im östlichen Bereich des Baugebietes "Im Haag - Spitzenacker" vollziehen wird. Eine Kanalüberrechnung zeigt, dass sich dieses Gebiet ohne grossen Aufwand (im Gegensatz Baugebiet "Birkenflur-Klingenwald") entsorgen lässt. Eine Öffnung der Strasse "A - B - C" war deshalb notwendig.

Zur Ausschöpfung erschlossener Flächen und Senkung von Erschliessungskosten wurde folgerichtig eine Bebauung der letztgenannten Strasse eingeplant.

2.) Aufhebung

Der gesamte bisherige Bebauungsplan vom 31.8.1968 wird mit seinen zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen aufgehoben und durch diesen neuen Bebauungsplan "Im Haag - Spitzenäcker" ersetzt.

3.) Lage

Das rd. 8,5 ha große Neubaugebiet grenzt mit seiner West- und Südseite an die Ortskernbebauung im Bereich der Landstraße und Klosterstraße an. An der Nordseite umgeben Wald und an der Ostseite reine Feldlage das Neubaugebiet. In Waldnähe sind keine Wohngebäude, sondern nur Sportanlagen vorgesehen. Die Grenze zur

Feldlage wird mit einem Feldweg (Grasweg) markiert, um das Anfahren der landwirtschaftlichen Grundstücke auch nach der vollständigen Bebauung zu ermöglichen.

Zur Topografie bleibt festzuhalten, daß es sich im wesentlichen um ein ebenes Gelände handelt. Lediglich im nordöstlichen Bereich ist ein stärkeres Gefälle in Richtung Nordosten festzustellen.

II. Erläuterung der Festsetzungen

1.) Nutzung

Das gesamte Neubaugebiet wurde als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen, um die nach § 4 Abs. 1 u. 2 BauNVO vorgesehenen Nutzungen zu ermöglichen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen werden nicht zugelassen, ausgenommen untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO. Die vorgesehene Nutzungsart entspricht dem Wohnbedürfnis in diesem ländlich strukturierten Stadtteil.

2.) Geschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf max. 2 Vollgeschosse, unabhängig von der Geländesituation, fest-

gesetzt. Dies ermöglicht sowohl eine ein- oder zweigeschossige Bebauung, als auch die typische Hangbauweise entsprechend der Topografie. Um eine allgemeine ausgewogene Bebauung zu erreichen, werden außerdem die Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt.

3.) Grund- und Geschoßflächen

Grund- und Geschoßflächenzahl werden gegenüber dem alten Plan etwas angehoben (GFZ 0,4 statt 0,3), um eine bessere bauliche Nutzung der kleiner vorgesehenen Bauplätze zu ermöglichen. In Verbindung mit den im Plan festgesetzten Baugrenzen kann das Wohnprogramm sowohl in einer Ebene, als auch auf zwei Geschossen untergebracht werden.

4.) Firstrichtung

Um die Bebaubarkeit und Nutzung der Grundstücke optimal 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. Das frei-

stehende Einzelhaus wird dabei bevorzugt. Der Bebauungsplan trägt diesem Bedürfnis Rechnung, läßt aber auch Doppelhäuser zu. Die Dachneigung wurde mit $15-38^{\circ}$ festgesetzt, um auch eine gute Nutzung der Dachräume und den Einbau von Solarheizungen zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bausubstanz dürften Gebäude mit einer Dachneigung von $15-38^{\circ}$ 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. Für die Höhe der 1. Geschoßebene (Fußbodenhöhe) wird eine Sockelhöhe von max. + 0,50 m über dem natürlichen Gelände festgelegt.

III. Erschließung

1.) Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird durch zwei Haupterschließungsstraßen und kleine Stichstraßen erschlossen. Gegenüber dem aufzuhebenden Bebauungsplan wurden die Haupterschließungsstraßen in ihrer Breite vermindert und lediglich ein Gehweg vorgesehen. Um den Verkehr in der Haupterschließungsstraße B - D - F

zu beruhigen, wurde im Abschnitt D - F ein Engpaß von 4,00 m Breite geschaffen. Parkplätze vor dem Engpaß dienen ^{auch} als Ausweichstellen und ermöglichen einen reibungslosen Gegenverkehr. Auf den Engpaß wird durch gepflasterte Quermarkierungen hingewiesen.

Um die durch das Baugebiet angeschnittenen Feldgrundstücke erreichen zu können, wurde zwischen dem Baugebiet und Feldlage ein Feldweg eingeplant.

2.) Kanal und Wasser

Das Kanal- und Wassernetz ist teilweise (Abschnitte D-F und F-J) vorhanden. Für das restliche Baugebiet sind noch entsprechende Versorgungspläne aufzustellen. Die Trink- und Brauchwasserversorgung des Stadtteils Waldhausen ist durch die Mitgliedschaft im Zweckverband "Steinkauzenquelle" sichergestellt.

Waldhausen hat nur eine mechanische Kläranlage. Es laufen deshalb bereits Bemühungen, in Waldhausen selbst oder mit der Gemeinde Limbach, Ortsteil Scheringen, eine neue Kläranlage zu bauen.

3.) Freizeitanlagen

Neben dem vorhandenen Sportplatz soll ein größerer Bolzplatz entstehen. Dies hat den Zweck, daß sich

die Jugend des über 500 Einwohner großen Stadtteils in ihrer Freizeit sportlich aktiv betätigen kann. Bisher hat die Jugend den Vereinssportplatz mitbenutzt und dadurch stark strapaziert, so daß dieser für Verbandsspiele nur noch bedingt bespielbar war.

Außerdem soll durch einen vom Verkehr abgeschirmten, aber einsehbaren Kinderspielplatz den kleineren Kindern solide Spielmöglichkeiten geboten werden.

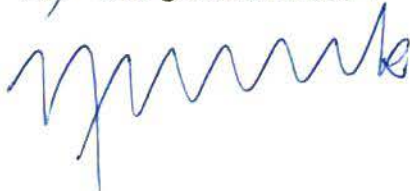
4.) Kosten

1. Kanalisation	300.000 DM
2. Wasserversorgung	150.000 DM
3. Straßen u. Parkplätze	1.000.000 DM
4. Straßenbeleuchtung	50.000 DM
5. Vermessung, Bauleitplanung	60.000 DM
6. Bolzplatz, Kinderspielplatz, Grünanlagen	80.000 DM
	<hr/>
	1.640.000 DM
	<hr/> <hr/>

Auf die Gemeinde dürfte hiervon ein Betrag von rd. 350.000 DM zukommen, der zu gegebener Zeit in den Haushalt eingestellt werden muß.

Buchen, den 7. November 1983

Der Bürgermeister:



Aufgestellt:
Stadtbauamt Buchen

