

S T A D T B U C H E N
=====

Betr.: Bebauungsplan " H o f a c k e r "
Stadt Buchen, Ortsteil Oberneudorf

Begründung § 2 (1) § 9 (8) BBauG.

A.) Allgemeine Angaben:

Die Stadt Buchen ist nach den Ziel-Vorstellungen der Landesplanung des Landes Baden-Württemberg als Mittelzentrum auszubauen.

Die günstige Lage der Stadt an der Bundesstraße 27, d.h. an der Entwicklungsachse Heidelberg-Würzburg führte dazu, daß die Stadt zum übergeordneten Schwerpunktort, im Rahmen der Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe für gewerbliche Investitionen, angehoben wurde. Desweiteren ist Buchen ein staatlich anerkannter Erholungsort.

Im Rahmen der dadurch entstandenen Verpflichtungen hat die Stadt einen Siedlungsentwicklungsplan aufstellen lassen, welcher als Grundlage des Flächennutzungsplanes für die Stadt Buchen dient.

In diesen Entwicklungsplan paßt der Bebauungsplan "Hofacker", den die früher selbständige Gemeinde Oberneudorf hatte aufstellen lassen und der 1974 rechtskräftig wurde.

B.) Aufhebung und Neuplanung

Im Zuge der Ausführung dieses Bebauungsplanes erwies sich das Erschließungsnetz nach heutigen Auffassungen als relativ aufwendig. Aus diesem Grunde wird der Bebauungsplan "Hofacker" vom vollständig aufgehoben und durch diesen Bebauungsplan ersetzt. Der neue Bebauungsplan ist flächendeckend mit dem alten Bebauungsplan.

C.) Daten zum Baugebiet

| | | |
|--|--------------------------------|---|
| 1. Höhenlage | = 414 - 428 m | üb. NN |
| 2. Gesamtfläche | = 3,70 ha | - |
| 3. Straßen u. Gehwegsfl. öffentl. u. Verkehrsgrün | = 0,8 ha | |
| <hr/> | | |
| 4. Baugrundstücksfläche | = 2,9 ha | |
| 5. Anzahl der Bauplätze | = 40 Stück | |
| 6. Anzahl der Wohneinheiten | = 60 Stück | |
| 7. Größe der Bauplätze | = 700 - 1400 m ² | |
| 8. Größe d. Kinderspielpl. | = 0,031 ha | |
| 9. Bebauungsdichte | = $\frac{WE \times 2,5}{3,70}$ | = $\frac{40 \times 2,5}{3,70}$ = 27 Ein |

D.) Lage des Baugebietes

Die Neuplanung beläßt die Lage des Baugebietes unverändert am Rande des Stadtteiles Oberneudorf, Gewann "Hofacker". Die ursprünglichen Grenzen des Planungsgebietes werden nicht verändert.

E.) Festsetzungen

1. In dem Baugebiet wird das "Allgemeine Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Diese Art der baulichen Nutzung entspricht den örtlichen Bedürfnissen und kommt den Wünschen der Bauwilligen entgegen.
Die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie der Bau von Gartenbau- betrieben, Tankstellen und Ställen für Klein- tierhaltung ist ausgeschlossen, damit das Ge- biet seinen angestrebten Charakter als länd- liches Wohngebiet nicht verlieren soll.

2. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Höchstgrenze von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen werden ebenfalls als Höchstgrenzen festgesetzt um die Überbaubarkeit der Grundstücke hinsichtlich des Bauvolumens möglichst flexibel zu halten. Das Gelände des Baugebietes ist annähernd eben. Deshalb erübrigt sich eine Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen.
Die Höhe der baulichen Anlagen wird hingegen mit max. Grenzen für Sockel, Traufe und First begrenzt.
3. Die offene Bauweise wird mit der Beschränkung festgesetzt, daß nur Einzel- und Doppelhäuser erstellt werden dürfen. Diese Bauweise entspricht dem örtlichen, dörflichen Charakter des Ortsbildes.
Die Stellung der Gebäude wird durch festgesetzte Baugrenzen geordnet, Trauf- und Firstrichtungen sind frei wählbar zwischen senkrechter und waagerechter Stellung zur Baugrenze.
4. Dachneigungen sind, dem örtlichen Dorfcharakter entsprechend, wählbar zwischen 15 - 35°.
5. Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Flächen erstellt werden, da die Grundstücksflächen ausreichend groß sind und unerwünschte Verdichtungen dadurch nicht zu befürchten sind.
Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind jedoch nur auf den rückwärtigen Teilen der Grundstücksflächen zugelassen um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes im Straßenbereich zu vermeiden.

6. Sichtwinkel werden im Straßennetz nicht angeordnet da ein verkehrsberuhigtes Wohngebiet mit bewußter Dämpfung der Verkehrsgeschwindigkeit entwickelt werden soll. Eine Ausnahme bilden die Sichtwinkel an der Einfahrt Köhler-Wendelin Scheuermann Straße.
7. Die Verkehrsflächen werden in sparsamster Weise als verkehrsberuhigte Wohnwege festgesetzt um Kosten für die Erschließung zu sparen. Auf die Anlage von Gehwegen wird bis auf wenige Ausnahmen verzichtet. Stattdessen begleiten gehwegbreite Streifen in wechselnder Breite von verkehrsbegleitendem Grün die Wohnwege. Öffentl. Parkflächen im öffentl. Straßenbereich werden nach Vorschrift festgesetzt.
8. Flächen für Versorgungsanlagen müssen lediglich für den Bau einer Umformerstation festgesetzt werden da alle anderen Belange durch örtl. vorh. Anlagen gedeckt werden können.
9. Die Anlage eines Kinderspielplatzes wird im Zentrum der Anlage an gut überwachbarer Stelle festgesetzt.
10. Anstatt der üblichen kostenaufwendigen Gehwege werden bepflanzte Grünstreifen längs der bewohnbaren Wohnwege festgesetzt die dem Allgemeinen Wohngebiet einen spezifisch ländlichen Charakter verleihen sollen.
11. Die Grenzen des Planungsgebietes werden durch die vorgeschriebene fette gerissene Linie dargestellt.

12. Auf die äußere Gestalung der Gebäude will der Bebauungsplan so wenig wie möglich Einfluß ausüben. Es soll durch die Festsetzung lediglich vermieden werden, daß leuchtende und reflektierende Materialien verwendet werden. Davon ausgenommen sind Absorberflächen von Sonnenkollektoren welche in der Regel aus Glas zu sein pflegen. Doppelhäuser sind speziell in der Dachform und der allgemeinen äußeren Erscheinung einander anzupassen.
Nebengebäude müssen in handwerksgerechter Form erstellt werden und in Bezug auf verwendetes Baumaterial und Dachform ebenfalls zum Hauscharakter der Hauptnutzung passen.

13. Dächer werden in allen Formen zugelassen. Die Dachneigungen werden lediglich auf 15 - 35 ° begrenzt. Beim Bau von Doppelhäusern gilt das bereits unter 12 gesagte.

14. Vorgärten sind gärtnerisch zu pflegen zu unterhalten und dürfen nicht als Lager- und Arbeitsflächen benutzt werden um das Ortsbild im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes zu erhalten.

15. Dem ländlichen Wohncharakter entsprechend werden Festsetzungen über die Gestaltung von Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. Einfriedigungen gleich welcher Art sind nur mit Heckenhinterpflanzungen möglich. Zaunsockel sind nur in Naturstein, Sichtbeton oder Kunststein in Natursteincharakter möglich.
Einfriedigungen an öffentl. Verkehrs- u. Grünflächen dürfen aus Sicherheitsgründen die Höhe v. 1,00 m über d. angrenzenden Straßenniveau nicht überschreiten.

F.) Erschließung

1. Straßennetz

Planungsrechtliche Änderungen werden gegenüber der aufgehobenen Planung vor allem im Bereich der Verkehrserschließung getroffen.

Die Neuplanung sieht ein stark verkehrsberuhigtes Straßennetz vor, welches seine Eigenart durch eine beschränkte Breite von 4,5 m , kombiniert mit Verbreiterungen im Bereich der Parkbuchten erhält. Da das Wohngebiet nur Quell- und Zielverkehr kennt ist diese Straßenausbildung möglich ohne dadurch eine Behinderung des Verkehrs erwarten zu müssen.

Die Straße B - C - D als übergeordnete Straße, welche die Verkehrsverbindung zum Ortskern darstellt, behält ihre ursprüngliche Fahrbahnbreite von 5,5 m. Der Gehweg an der Nordseite der Straße wird im Bereich B - C ausgebaut. Die restlichen Seitenstreifen werden als Verkehrsgrün festgesetzt.

Die Straße C - F erhält eine Fahrbahn v. 6 m u. einen Gehweg v. 1,5 m Breite. Sie führt in den inneren Erschließungsring der Straßen E bis K. Eine Aufpflasterung der Straßenoberfläche an der Einmündung am Punkt " F " signalisiert dem ankommenden Benutzer der Straße " C-F " den Beginn der verkehrsberuhigten Zone.

Die Straßen E - K sind alle nach dem gleichen Grundsatz, nämlich dem Prinzip der passiven Verkehrsberuhigung durch eine Beschränkung der Straßebreite auf 4,50 m angelegt.

Die erford. Ausweichmöglichkeiten sind durch die über das ges. Erschließungsnetz verteilten öffentl. Parkflächen gegeben.

Die im westlichen Bereich der Straßen I - J und F - E gelegenen Sackgassen werden nur bis zu den im Plan angegebenen Punkten ausgebaut.

Grundsätzlich werden längs der Straßen im gesamten verkehrsberuhigten Bereich keine Gehwege angelegt. Die Randstreifen der Straßen werden als Verkehrsgrün festgesetzt.

Diese Lösung wird durch die freie Vereinbarung zwischen den Anliegern und der Stadt Buchen ermöglicht, welche im Rahmen mehrerer Bürgeranhörungen getroffen wurde und die festlegt, daß: die Zufahrten zu den Einzelgrundstücken von den Anliegern auf eigene Kosten im Einvernehmen mit der Stadt hergestellt und unterhalten werden, so daß Ihre Lage ebenfalls jeweils in gegenseitigem Einvernehmen zwischen Stadt und Anlieger bestimmt wird.

Ausgebaut werden lediglich die Fußwege zum Spielplatz und der Fußweg zwischen Punkt G - und H. Die Verbindung zu den durch die Planung vom Verkehrsnetz abgeschnittenen landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Anlage von Rasen- Feldwegen im nördlichen und südlichen Grenzbereich gewährleistet.

2. Die Anlagen für den ruhenden Verkehr werden im öffentlichen Bereich dem erf. Bedarf entsprechend über das Baugebiet verteilt.
3. Der öffentliche Kinderspielplatz im Zentrum des Wohngebietes wird vom alten Bebauungsplan unverändert übernommen. Seine Lage ist zentral und optimal überwachbar.
4. Die Wasserversorgung des Baugebietes mit Trink- und Brauchwasser ist gesichert. Das besteh. Ortsnetz ist bereits entsprechend erweitert worden.

5. Die Abwasserentsorgung ist gesichert. Das Planungsgebiet ist bereits an die Ortskanalisation angeschlossen. Der Anschluß an die Zentralkläranlage erfolgt in Kürze.

6. Die Stromversorgung ist ebenfalls durch die bereits ausgeführte Erweiterung des Ortsnetzes über ein Erdkabelnetz gesichert.



G.) Ordnungsmaßnahmen

Das Gelände des Baugebietes wurde von der Stadt Buchen bereits in Bauplätze aufgeteilt, vermessen und als Baugelände an die neuen Besitzer weiterverkauft. Die bodenordnenden Maßnahmen sind abgeschlossen.

H.) Kosten

| | | |
|-----------------------|----|------------|
| 1.) Baulandumlegung | DM | 20.000,-- |
| 2.) Straßenbau | DM | 620.000,-- |
| 3.) Ortsentwässerung | DM | 246.000,-- |
| 4.) Wasserversorgung | DM | 123.000,-- |

Kosten der Erschließung DM 1.009.000,--

Kostenbeitrag der Stadt Buchen

10 % aus Straßenbau = DM 62.000,--