



# Stadt Buchen Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan "Hostwiesen"

### Stadtteil Stürzenhardt

Anlage 1

## BEGRÜNDUNG

### I. Ziele und Zwecke der Planung, allgemeines

#### 1. Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck der Planung

Infolge der geringen Ortsgröße von Stürzenhardt und seiner überwiegend ländlich geprägten Struktur könnte zunächst die Auffassung vertreten werden, auf die Ausweisung größerer zusammenhängender, überplanter Wohnbauflächen gänzlich zu verzichten.

Befaßt man sich jedoch näher mit der nunmehr vorliegenden Planung, so wird man feststellen, daß eine geordnete städtebauliche Planung auch in einem Dorf wie Stürzenhardt geboten ist. So entstehen durch die im Verhältnis eng gezogenen planungsrechtlichen Grenzen um Stürzenhardt herum große Probleme bei der Genehmigung von Einzelvorhaben. Die Vergangenheit hat gezeigt, daß gerade bei Dörfern wie hier z.B. Stürzenhardt einzelne Bauvorhaben mit erheblichen Problemen behaftet sind, wenn keine städtebauliche Planung vorgesehen ist. Bis eine jeweilige Entscheidung getroffen wird, vergehen oft Monate, die für einen bauwilligen Bauherrn bisweilen das "Aus" aufgrund untragbarer zeitlicher Verzögerungen bedeuten. Oftmals wird in solchen Einzelfällen der Vorwurf laut, daß eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung vorangetrieben wird.

Schwierigkeiten im Verlauf eines Baugenehmigungsverfahrens wird insoweit durch einen Bebauungsplan von vornherein bereits entgegen gewirkt. Dies ist einer der Gründe, weshalb im vorliegenden Fall auf einen Bebauungsplan nicht verzichtet wird.

Der Bebauungsplan "Hostwiesen" hat sich jedoch auch eine naturnahe Einbindung des Ortseingangsbereich zum Ziel gesetzt und will durch entsprechende Festsetzungen auch einen ortstypisch bebauten Ortseingangsbereich verwirklichen.

Von der Aufstellung einer Satzung im Sinne von § 34 Abs.4 BauGB wurde Abstand genommen, damit insbesondere erschließungsrechtliche Probleme bereits im Vorgeld vermieden werden. Im übrigen war von der Größe des Planungsgebietes her an eine Abrundungssatzung schwerlich zu denken.

Dem gegenüber nur eine räumlich äußerst kleine Lösungsvariante zu verwirklichen und lediglich die Flächen entlang der K 3916 zu überplanen erscheint doch als zu gering. Dies gilt insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt, daß auch in Stürzenhardt eine gewisse Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken vorhanden ist und durch diesen Bebauungsplan insbesondere auch längerfristig die Entwicklung in Stürzenhardt im städtebaulichen Bereich gesichert werden soll. So ist es neben städtebaulichen insbesondere auch aus kommunalpolitischen Überlegungen heraus geboten, für Bauwillige entsprechende Flächen für die Zukunft bereitzustellen und Abwanderungsgedanken der jüngeren Generation -zumindest was diesen Lebensbereich anbelangt-, gezielt entgegenzuwirken.

Im übrigen darf nicht verkannt werden, daß lediglich ca. 10-12 Bauplätze ausgewiesen werden; damit wird aber der bedeutenden Forderung nach Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in entsprechendem Umfang Rechnung getragen. Das Baugebiet wurde außerdem in zwei Erschließungsabschnitte eingeteilt.

Um einen harmonischen Übergang vom als MD ausgewiesenen Neubaugebiet zur alten Ortslage zu erreichen wurde der zwischen den Buchstaben A-B-G-F liegende alte Ortsbereich mit einbezogen.

### Lage und Topografie

Das rund 1,4 ha große Neubaugebiet grenzt im nordwestlichen Bereich unmittelbar an die bestehende Ortsdurchfahrt von Stürzenhardt K 3916 an und erstreckt sich ansonsten 40-80 m in die freie Feldlage südöstlich von Stürzenhardt.



### 3. Abweichung vom Flächennutzungsplan und der Naturparkverordnung "Neckartal-Odenwald"

Das Bebauungsplangebiet ist nicht Inhalt des bestehenden Flächennutzungsplanes. Es stellt vielmehr eine Erweiterung der bestehenden Ortsbebauung dar. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird der Flächennutzungsplan in einem parallel laufenden Verfahren entsprechend geändert und das Bebauungsgebiet in die Flächennutzung mit einbezogen.

Die Grenzen der Naturpark-Verordnung "Neckartal-Odenwald" vom 6.10.1986 werden im südlichen Bereich überschritten. Die Naturpark-VO soll nach der Fortschreibung des gesamten Flächennutzungsplanes entsprechend erweitert werden.

Die in Stürzenhardt ausgewiesene neue Flächen können im Wege der Befreiung durch das Landratsamt zur Bebauung freigegeben werden.

## II. Erläuterungen der wesentlichen Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Mit Rücksicht auf die bestehende dörfliche Struktur von Stürzenhardt wurde ein Dorfgebiet im Sinne von § 5 BauNVO gewählt.

In dem Gebiet wurden unter dem Gesichtspunkt, daß es sich um eine Ortsranderweiterung handelt und eine höchstmögliche Einbindung in das dörfliche Umfeld erreicht werden soll, lärmintensive und dorfgemeinschaftsfremde Nutzungen zum Teil aus dem zulässigen Nutzungskatalog ausgeschlossen.

Das Baugebiet ist in ein MD1-Gebiet (alte Ortslage) und in ein MD2-Gebiet (Neubaugebiet) gegliedert.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Unter Beachtung der offenen Bauweise wurden die nach der BauNVO max. zulässigen Grund- und Geschößflächenzahlen zugrunde gelegt. Damit soll eine sehr hohe bauliche Dichte erreicht werden.

Da die Zahl der Vollgeschosse keine Aussage über die zulässige Bauhöhe enthält, sondern allenfalls ein Abrechnungsfaktor für Erschließungsbeträge darstellt, wurden zum Erhalt des gestehenden Ortsbildes ergänzende Trauf- und Firsthöhenbeschränkungen erlassen.

### 3. Bauweise, bebaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Als Bauweise wurde die offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Diese Bauweise entspricht nach wie vor dem Nachfragetrend im dörflichen Bereich, wobei das freistehende Einzelhaus bevorzugt wird. Der Bebauungsplan trägt diesem Bedürfnis Rechnung.

Die bebaubaren Grundstücksflächen wurden so angelegt, daß eine Parallelstellung der Gebäude zu den Erschließungsanlagen möglich ist.

Es wurde trotz Zugrundelegung von bestimmten Haustypen (Einzel- und Doppelhaus) eine senkrechte aber auch eine parallele Stellung der Gebäude zu den Baugrenzen ermöglicht, um so keine uniforme Baugestaltung zu erzwingen.

Der dörfliche Charakter von Stürzenhardt wird durch das steile Dach geprägt, das unter anderem aufgrund der Witterungsverhältnisse und der Höhenlage des Dorfes entstanden ist.

Durch die Stadterneuerung und Sanierung von Altbaugebieten -insbesondere in der Kernstadt Buchen- konnte die positive Wirkung und Möglichkeit der Dachräume zur Unterbringung von Wohnräumen beobachtet werden und so fand eine verstärkte Hinwendung -auch in Neubaugebieten- zum Steildach statt. Diese Bauweise führt darüber hinaus zu einem sparsamen Landverbrauch.

Nachdem die Stadt Buchen mit diesem Bebauungsplan beabsichtigt, sehr viele Wohnraummöglichkeiten zu schaffen, ist auf eine höchstmögliche Verdichtung zu achten. Die Möglichkeit des Dachausbaues unterstützt diese Maßnahmen. Das steilere Dach mit der damit verbundenen Materialabhängigkeit fordert auch dachprägende Festsetzungen. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde diese durch die Festsetzung Ziff. 8.1 bzw. 8.2 zu erreichen versucht.

### 4. Einfriedigungen

Da innerhalb des Ortskerns aufgrund der dort bestehenden Enge wenig private Freiflächen zur Verfügung stehen und damit nur wenige Einfriedigungen erforderlich sind, haben sich in den Neubaugebieten anderer Ortsteile Ansammlungen verschiedenster Materialien und Formen als Einfriedigungen entwickelt, was oftmals zu einer doch ziemlich ungeordneten baulichen Gestaltung führte.



Am positivsten wirken natürliche Einfriedigungen aus parkartig angelegten Hecken und Sträuchern, die sich nicht wie eine "grüne Mauer" dem Betrachter darstellen und noch Einblick in die Vorgartenflächen gewähren.

Dieselbe Wirkung wird mit offenen, staketenartigen Einfriedigungen aus Holz erzielt, die für das dörfliche Ortsbild typisch sind und die man auch dort des öfteren antrifft. Deshalb werden nur offene Einfriedigungen in Form von Holzzäunen sowie Naturzäune zugelassen. Ein max. 30 cm hoher Betonsockel ist aus Stabilitätsgründen möglich. Die Gesamthöhe der Einfriedigung einschließlich Sockel darf 1,00 m jedoch nicht überschreiten.

## 5. Ortsbild- und landschaftspflegerische Maßnahmen

Im Hinblick auf die geplante städtebauliche Erweiterung in Richtung freie Feldlage hält die Stadt Buchen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Grüneinbindung des gesamten Baugebietes für unabdingbar.

Deshalb entstehen zum Außenbereich hin Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Entlang den Erschließungsanlagen werden Standorte für Einzelbäume zur Wahrung des dörflich/ländlichen Charakters vorgesehen. Neben eine Einbindung in die Landschaft wird dadurch eine deutliche Steigerung der Wohnqualität erreicht.

Entlang der K 3916 sollte im Ortseingangsbereich eine beidseitige alleeartige Bepflanzung zur Dorfverschönerung, aber auch als verkehrsberuhigende Maßnahme (Torwirkung) vorgenommen werden. Der Bebauungsplan sieht dies vor.

## III Erschließung

### 1. Verkehrerserschließung

Die Verkehrerserschließung erfolgt zum einen durch eine unmittelbare Straßenverbindung an die K 3916.

In diesem Zusammenhang wird die alte OD-Grenze in Richtung Osten verschoben. Auf diese Weise wird eine kostengünstige straßenmäßige Erschließung erreicht. Darüber hinaus erhält das Plangebiet eine Anliegerstraße, die als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche ausgebaut wird. Man trägt damit den berechtigten Forderungen der Bevölkerung nach verkehrsberuhigten Zonen Rechnung, in denen Fußgänger, Autofahrer und andere Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt nebeneinander Verkehrswege benutzen.

Parallel zu dieser Verkehrsführung ist eine verkehrsbegleitende, einzugrünende Fläche vorgesehen.

## 2. Kanal und Wasser

Für das Kanal und Wassernetz sind noch verschiedene Versorgungspläne aufzustellen.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist zu gegebener Zeit durch die Stadtwerke Buchen sichergestellt.

## 3. Ordnungsmaßnahmen

Das Gelände des Baugebietes befindet sich zum größten Teil nicht in städtischem Besitz; ggf. ist zur Herstellung geeigneter Bauflächen eine Baulandumlegung notwendig. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für mögliche bauordnende Maßnahmen nach dem BauGB.

## 4. Kosten

Gesamtkosten der städtebaulichen Maßnahmen

Straßenbau	180.000,-- DM
Kanalisation	130.000,-- DM
Wasser- und Stromversorgung	110.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	20.000,-- DM
Vermessung - Planung	40.000,-- DM
Sonstige Kosten	20.000,-- DM
	<hr/>
Gesamt:	500.000,-- DM
	=====

Hiervon entfallen auf die Stadt Buchen ca. 10 - 15 %, die zu gegebener Zeit im Haushaltsplan einzustellen sind.

Buchen, den 11. Oktober 1994

  
Thor  
Dipl.-Ing. (FH)



  
Winkler  
Beigeordneter