



STADT

BUCHEN

ORTSTEIL

HETTIGENBEUERN

BEBAUUNGSPLAN "HORNbacher BERG"

BEGRÜNDUNG

A. ALLGEMEINES

Um den vielfältigen Belangen eines Mittelzentrums Rechnung zu tragen, hat die Stadt Buchen einen Entwicklungsplan erstellen lassen, der kurz vor dem Abschluß steht und der mit seinen Ergebnissen in dem in Auftrag gegebenen Flächennutzungsplan münden soll.

Da der Flächennutzungsplan z.Z. noch nicht greifbar ist, wurde die Bauleitplanung "Hornbacher Berg" aus dem vorerwähnten Planungskonzept entwickelt.

Der Stadtteil Hettigenbeuern hat sich in den vergangenen Jahrzehnten zu einem stark frequentierten Erholungsort entwickelt, durch die besondere Initiative einzelner Fremdenverkehrsbetriebe und die ehemals selbständige Gemeinde hat ebenfalls sehr viele Anstrengungen in diese Richtung unternommen.

Der Entwicklungsplan hat daher u.a. den Stadtteil Hettigenbeuern, wegen seiner besonders landschaftlich bevorzugten Lage als Erholungsort ausgeworfen.

Bei der Ausweisung der Baufläche fanden die vorgegebenen Entwicklungsdaten des Regionalverbandes Berücksichtigung.

Das Plangebiet liegt in einem der vielen Seitentäler der Morre und grenzt an einen bestehenden, bereits bebauten Bebauungsplan im Gewann "Kirchenacker" liegend, an.

Die Gebietsabgrenzung des Bauleitplanes war abhängig von den topographischen Verhältnissen, den landschaftlichen Gegebenheiten ebenso aber auch von den Zielsetzungen der Gemeinde und von den Forderungen der Träger öffentlicher Belange, die in einem Vortermin zur Plangrößenfindung vor beteiligt waren.

B. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Mit dem Bebauungsplan "Hornbacher Berg" verfolgt die Stadt Buchen das Ziel, durch verbindliche Bauleitplanung, die Entwicklung in allen Stadtteilen anzuregen, entsprechend den innerstädtischen Entwicklungsanalysen.

Die innere Struktur des Gebietes wurde daher so gestaltet, daß sowohl dem immer gegebenen Bedarf an Wohnbauland Rechnung getragen werden kann, als auch dem besonderen Interesse der Stadt ein ausreichendes Angebot an Fläche zur Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes zu erreichen. Die Gebietsnutzung wurde auf diesen letzteren Aspekt abgestellt.

C. PLANLEITGEDANKEN (ZU DEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN)

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes "Hornbacher Berg" wurden alle Festsetzungen und Planaussagen ausgerichtet, um so im Zusammenwirken mit der beabsichtigten Struktur und der Landschaft ein einheitliches Ganzes zu erreichen.

Die Art der baulichen Nutzung wurde gewählt unter Abstimmung mit der derzeitigen Gegebenheiten der Randzone, zu dem im Gewinn Kirchenacker gelegenen rechtskräftigen Bebauungsplan, der ein Allgemeines Wohngebiet aufzeigt und dem besonders hervorgehobenen Ziel der Stadt kleinere und große Beherbergungseinrichtungen oder Fremdenverkehrsbetriebe zu erreichen.

Das Gesamtgebiet wurde daher in 2 Abschnitte gegliedert, nämlich in ein Allgemeines Wohngebiet, das vorwiegend dem Wohnen und aber auch der Unterbringung von Beherbergungsgewerben dienen kann, wobei es sich hier nur um kleinere Baueinheiten handeln soll.

In der zweiten Fläche aber wurden großzügige Baugrenzen angeordnet im Rahmen eines Sondergebietes, um hier zu erreichen, das große Baueinheiten untergebracht werden können, die im weitesten Sinne der Unterbringung von Kur- und Erholungsbetrieben dienen können, ohne das eine Beeinträchtigung der Landschaft erfolgt. Das alleinige Wohnen soll hier in den Hintergrund gedrückt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde abgestimmt auf die Bauplatzgröße die schwierigen topographischen Geländeverhältnisse, aber auch auf die Forderung, daß differenzierte Betriebsgrößen des Beherbergungsgewerbes untergebracht werden sollen unter Beibehaltung von Wohnnutzungen.

Im Allgemeinen Wohngebiet wurde die Grundflächenzahl auf max. 0,3 begrenzt, um so die auch hier notwendigen Freiflächen hervorzurufen. Die Geschößflächenzahl wurde dagegen auf 0,8 angehoben, trotz der nur zulässigen 2-geschossigkeit, um so hervorzuheben, daß Dachgeschosse ebenso wie deren Ausbauten erwünscht sind, unter Anpassung ^{an den} Landschaftscharakter

Im Sondergebiet wurde die Grundflächenzahl auf 0,4 angesetzt, davon ausgehend, daß hier eine mehr flächenhafte Bebauung erfolgen muß. Die Geschößflächenzahl dagegen wurde bei der Obergrenze, wie dies auch das WA-Gebiet vorsieht belassen, um die Höhenbeschränkung der Gebäude hier zu erreichen.

In Anbetracht der ausgeprägten Topographie, wurden II - III - geschossige Baukörper als Hanghäuser festgesetzt.

Durch die festgesetzte offene Bauweise im WA-Gebiet wird die Absicht verfolgt, einen guten und maßstabsgerechten Übergang zur Bebauung der Randzone zu erreichen und den ausgeprägten Wohncharakter in der Formation darzustellen.

Die Eingrenzung der Bauweise, daß nur Einzelhäuser zulässig sind, rechtfertigt die Tatsache der höchsten Marktnachfrage nach solch exponiert gelegten Bauplätzen und auch der Gesichtspunkt der besten Anpassung an die Topographie und damit Landschaftsangebundenheit.

Die besondere Bauweise im Sondergebiet soll dagegen den Ortsabschluß markieren und ein relativ freizügiges Bauen ermöglichen.

Die Gebäudestellung, dargestellt durch die Plansymbole der First- und Traufenrichtung oder längste Gebäudeausdehnung, wurde relativ starr und unbeweglich festgesetzt, um so zu ermöglichen, daß ein versetzen der einzelnen Wohn- und Wirtschaftsebenen zur besseren Ausnutzung der Grundstücke, ermöglicht wird und Bauüberhöhen vermieden werden können. Die überbaubaren Grundstückflächen wurden durch Baugrenzen festgelegt, abgestimmt auf die max. mögliche Ausnutzungsziffern. Im Gebiet der Sondernutzung wurde aber abweichend hiervon eine überdimensionierte Baugrenze ausgeworfen um zusätzlich eine max. Gestaltungsfreiheit für die planenden Architekten und damit eine optimale Einbindung in die Landschaft zu erreichen.

In Anbetracht der teilweise extremen Hangsituationen der natürlichen Topographie, verstärkt durch notwendige Abgrabungen oder Aufschüttungen verursacht durch den Straßenkörper war es notwendig aus Gründen der Erhaltung des Landschaftsbildes und zur Erreichung eines noch annehmbaren städtebaulichen Gesamtbildes, die Garagen mit dem Hauptbaukörper zu vereinigen. Abweichend hiervon können unterirdische Garagen oder teilweise unterirdisch angeordnete Garagen hingenommen werden. Unterhalb und oberhalb der Straßen mit Ausnahme im SO-Gebiet war es aus den gleichen Gründen erforderlich, die Garagenzufahrten, bzw. auch Grundstückszugängen festzulegen. Die Verkehrsflächenplanung wurde vorab berechnet, bezüglich ihrer Höhenentwicklung, die teilweise extreme Hangprobleme zu bewältigen hatte auch in ihrer Lage genau und unabänderlich fixiert um überhaupt noch einen Ausbau zu erreichen. Die Böschungsflächen, welche im zeichnerischen Teil dargestellt sind, waren bereits bei der Planherstellung vorhanden bzw. sind zur Erstellung des Straßenkörpers erforderlich. Die notwendigen Böschungsflächen werden bei den Erschließungsarbeiten ausgebildet und sollen zur ordnungsgemäßen Nutzung der angrenzenden Grundstücke im Privateigentum verbleiben.

Die Fußbodenhöhenlage des ersten sichtbaren Geschosses wurde nicht auf Höhen über NN festgelegt, um die Möglichkeit zu eröffnen die Einzelgeschosse höhenmäßig im Gebäude zu versetzen, was in Einzelfällen unausweichlich sein wird, um die Baugrenzen max. nutzen zu können. Es wurde aber die Höhenlage des ersten Geschosses oder die erste Vollgeschossebene über dem natürlichen Gelände, also vor den ersten Erdarbeiten, festgelegt, um so eine Bezugshöhe der Traufenkanten und der max. Firsthöhe, zu erreichen.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Außenanlagen wurde im Rahmen der voraufgezeigten Festsetzungen bereits ein breiter Rahmen vorgegeben, so daß für die örtlichen Bauvorschriften lediglich verblieben ist, Auswüchse oder konstruktions-spezifische Regelungen zu vermeiden oder zu treffen. So wurde festgesetzt, daß nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 25° zu errichten sind, wobei keine Eingrenzung nach oben vorgesehen wird, um so dem Baugebiet ein bestimmtes Dachflächengepräge zu verleihen. Es werden nur rot-rotbraune Dachdeckungsmaterialien für zulässig erklärt, um herauszustellen, daß das Gebiet in allen Einzelheiten weitgehend der Natur angepasst werden soll.

Um eine max. Einbindung der Gebäude in das Landschaftsgefüge zu erreichen, wurde außerdem festgesetzt, daß nur Einfriedigungen bis zu einer max. Gesamthöhe von 100 cm zulässig sind, wobei hiervon parkartige Eingrünungen (nicht lebende Hecken) mit zwischengespannten Drähten ausgenommen sind.

D. ERSCHLIESSUNG

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist bei entsprechender Erweiterung des Ortsnetzes sichergestellt.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Anbindung der Sonnenstraße, im Gewann "Kirchenäcker" liegend, an dem bestehenden örtlichen Straßennetz. Die Breite der Verkehrsflächen wurde nach den RAST-Richtlinien bemessen und erhält eine Fahrbahnbreite von durchgehend 5,50 m und einen einseitigen Gehweg, der talseitig der Straße angeordnet wurde. Auf die Anordnung eines doppelseitigen Gehweges mußte verzichtet werden, da ansonsten zu hohe Stützmauerkosten oder eine teilweise Unbebaubarkeit der Grundstücke aufgetreten wäre, die andererseits die Gehweganordnung dann hätte überflüssig werden lassen. (Es hätte dann nur eine einseitige Bebauung stattfinden können.) In einzelnen Bereichen wurden Privatgrundstückszufahrten gebündelt, um Verkehrsgefährdungen zu vermeiden. Alle Grundstückszufahrten wurden so an das Verkehrsnetz angeschlossen, daß in den steileren Straßenzügen oder an Stellen wo eine starke Hangneigung anschließt, entweder keine Zufahrt zugelassen wurde oder eine Parallell-Lage gefordert ist.

Die Trink- Brauch- und Brandwasserversorgung ist durch den Ausbau der bestehenden Versorgungsleitungen sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung wird an die bestehende Kanalisation, welche im Anschluß an der Sonnenstraße bereits errichtet ist, angeschlossen. Sowohl für die Erweiterung der Wasserversorgung, als auch für die Kanalisation ist ein Ergänzungsentwurf erforderlich. Dieser wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen erstellt.

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt als Kabelnetz. Diese Versorgung wird im Benehmen mit dem Badenwerk erstellt.

E. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Kostenvoranschlag

In Abhängigkeit von der Preissituation zum Zeitpunkt der Ausführung und anderer Umstände können die angegebenen Erschließungskosten nur als vorraussichtliche Kosten angesehen werden.

| | | | |
|---|----|------------------------|--------|
| 1. Kosten für den Straßenbau | ca | 630 000,- | DM |
| 2. Kosten für die Wasserversorgung | ca | 95 000,- | DM |
| 3. Kosten für die Kanalisation | ca | 305 000,- | DM |
| 4. Kosten für die Vermessung | ca | 50 000,- | DM |
| 5. Kosten für die Planung und Nebenkosten | ca | <u>120 000,-</u> | DM |
| Gesamtkosten | | <u>1 200 000,-</u> | DM |

Durch die Erschließung des Baugebietes entstehend der Gemeinde voraussichtlich Kosten in Höhe von DM 300 000,-

Die Kosten der Gemeinde setzen sich zusammen aus dem 10 % Anteil an den Straßenkosten, den durch die Gebühren und Beiträge nicht gedeckten Anteil der Wasserversorgungs- und Kanalisationskosten und den Planungs- und Nebenkosten.

Aufgestellt:
Buchen, den 03. Sep. 1979 ~~1978~~

Die Stadt Buchen


.....
Bürgermeister

Der Planer

ING. GRAD. HEINZ WOLFRAM
FREIER ARCHITEKT BDB
AM GOSSENBOHLE 4 ☎ 06281/703
6967 BUCHEN/ODENWALD
.....