

Anlage: 1  
Bebauungsplanänderung und Er-  
weiterung Buchen, Stadtteil  
B ö d i g h e i m  
Gew.: "Ziegelacker, Schwanen-  
garten Schafberg, Gersten-  
acker".

## B e g r ü n d u n g

### 1.0 Flächennutzungsplanung

1.1 Der Flächennutzungsplan für die Stadt Buchen mit sämtlichen Stadtteilen ist z.Z. in Bearbeitung. Im Entwurf sowie in der Entwicklungsplanung ist das hier vorgesehene Gewerbegebiet ebenfalls als solches ausgewiesen.

### 2.0 Gründe für die Aufhebung des seitherigen Bebauungsplanes

2.1 Der seit 25. April 1973 rechtskräftige Bebauungsplan soll aufgehoben werden. Dieser beinhaltet Gewerbegebiet (GE), Dorfgebiet (MD), allgemeines Wohngebiet (WA) und reines Wohngebiet (WR).

2.2. Das Baugebiet grenzt im Westen an die Bahnlinie Seckach-Miltenberg, im Norden an den Hang unterhalb der Buchner Straße und im Süden an die Zufahrtsstraße zum Baugebiet bzw. an das Gelände der Bödighheimer Schloßes. Im Osten wird das Baugebiet durch bestehende Waldflächen abgegrenzt.

2.3 An das Gewerbegebiet grenzt im Osten die Vorhandene Bebauung. Diese war im aufzuhebenden Bebauungsplan teils als Dorfgebiet (Flst-Nr. 448/4) und allgemeines Wohngebiet bezeichnet. Nach den bestehenden Verhältnissen müssen die Grundstücke 448/4, 448/7 und 448/9 wegen den dort vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben und Nebengebäuden mit Kleintierhaltung als Dorfgebiet (MD) und die Grundstücke 8212/20 und 8213/21 wegen dem dort angesiedelten Kleingewerbe als Mischgebiet (MI) bezeichnet werden.

2.4 Weiter ist das Baugebiet im Norden und Osten im bestehenden Bebauungsplan als reines Wohngebiet (WR) dargestellt. Die tatsächliche Bebauung zeigt jedoch , daß dieses Gebiet

wegen der erstellten Nebengebäude als allgemeines Wohngebiet (WA) bezeichnet werden muß.

### 3.0 Gründe für die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes

3.1 Infolge der Erweiterungsabsichten des ansässigen Gewerbegebietes hat sich die Stadt Buchen entschlossen, das bestehende Gewerbegebiet zu erweitern. In diesem Zusammenhang soll das gesamte angrenzende Baugebiet durch zusätzliche Flächen abgerundet und entsprechend der tatsächlichen Nutzung in den neuen Bebauungsplan aufgenommen werden.

3.2 Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes in den Gewannen "Schwanenacker und Ziegelacker" soll dem bestehenden Gewerbebetrieb die Möglichkeit für eine großzügigere Ausdehnung in nördlicher und südlicher Richtung gegeben werden.

### 4.0 Geplante bauliche Nutzung, Neufestsetzung

4.1 Das Gewerbegebiet wird aufgeteilt in  $GE_1$  im nördlichen Teil und  $GE_2$  im südlichen Teil als gezontes Gewerbegebiet. Im gesamten Gewerbegebiet ist geschlossene Bauweise bis zu 2 Vollgeschossen mit einer Dachneigung von  $0 - 35^\circ$  möglich. Im  $GE_1$  ist die gesamte bestehende Bebauung mit einbezogen. Die 18 Stellplätze und die Betriebswege sind bereits vorhanden. Im  $GE_2$  sind 92 Stellplätze vorgesehen. Die max. Gebäudehöhe beträgt im südlichen Teil des  $GE_2$  6,00 m über OK Schiedweg bei Punkt A.

4.2 Zwischen den beiden Gewerbegebieten liegt auf dem Grundstück 448/10 ein gemeindeeigener Brunnen mit Pumphaus. Dieser soll für eine evtl. Notversorgung für den Stadtteil Bödighheim bereitgehalten werden. Deshalb ist dieses Grundstück von der Bebauung freizuhalten.

4.3 Das Mischgebiet (MI) nördlich des GE bildet wie das Dorfgebiet im Südosten des  $GE_2$  die Abgrenzung gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet (WA). Im Dorfgebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Mischgebiet sind nur bis zu 2-geschossige Einzelhäuser gestattet. Die Dachneigung muß entsprechend dem Bestand im MD und MI-Gebiet mindestens  $25^\circ$  betragen.

4.4 Das übrige Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet bezeichnet. Bei den Bauplätzen 6, 7, 8, und 11 bis 21 sind

nur Einzelhäuser bis zu 2 Vollgeschossen bei mind. 25° Dachneigung zugelassen. Bei den Bauplätzen 22 - 30 ist ein Vollgeschoss mit einem Untergeschoss als Hanghaustyp vorgesehen. Die Dachneigung soll hier ebenfalls mind. 25° betragen.

- 4.5 Die Grünfläche im Norden des Planungsgebietes auf Flurst. Nr. 100 35 wurde in das Verfahren mit aufgenommen, um einer evtl. späteren Bebauung dieses, mit Wacholder bewachsenen Geländes vorzubeugen.

#### 5.0 Schutzmaßnahmen

- 5.1 Zwischen dem Gewerbegebiet und dem Dorfgebiet wurde soweit möglich eine Grünzone angeordnet. Ebenso im Süden des Gewerbegebietes, mit Rücksicht auf das in unmittelbarer Nähe angrenzende Bödigeheimer Schloß. Dort sind Pappeln und immergrüne Gehölze anzupflanzen.
- 5.2 Ein im Südosten des GE<sub>2</sub> stehender Baum muß erhalten werden.
- 5.3 Um die Lärmbelästigung für das benachbarte Dorfgebiet und das angrenzende Schloß niedrig zu halten, wurde in diesem Bereich eine Dauerschallpegelgrenze mit tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) festgelegt.

#### 6.0 Erschließung und Versorgung

- 6.1 Eine Umlegung des Geländes ist im ganzen Baugebiet nicht notwendig.
- 6.2 Die bestehenden Straßen im gesamten Planungsgebiet wurden in ihrer jetzigen Lage in diese Planung aufgenommen. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind aus dem Lageplan zu ersehen. Diese Flächen müssen von Bepflanzungen und Einfriedungen über 0,70 m Höhe freigehalten werden. Der Ausbau der im Süden ankommenden Erschließungsstraße an dem schienengleichen Bahnübergang ist zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen.
- 6.3 Die im Norden verlaufende Erschließungsstraße von D bis H<sub>1</sub> ist noch nicht ausgebaut. Die Anbindung an das bestehende Straßennetz wurde im Lageplan dargestellt.

6.4 Kanalisation und Wasserversorgung in diesem Bereich können ebenfalls an die vorhandenen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden. Trink- und Brandwasserversorgung sind gesichert.

6.5 Die Stromversorgung kann von der bestehenden Trafostation aus erfolgen. Die <sup>best. 20</sup> Kv Freileitung im Bereich des Gewerbegebietes sowie das 20 Kv Erdkabel können beibehalten werden.

7.0 Auflagen des Landesdenkmalamtes

7.1 Im gesamten Planungsgebiet muß mit archäologischen Funden gerechnet werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.

7.2 Die endgültige Planung des Fabrikgebäudes und der Wohngebäude auf den Lgb. Nr. 448/7, 448/9, 448/4 8154/1-3 sind dem Landesdenkmalamt zur Stellungnahme zuzuleiten.

8.0 Baukosten

8.1 Baukosten fallen für die Stadt Buchen lediglich für die Strecke D - H<sub>1</sub> im Nordosten des Baugebietes an, sowie für die Verlegung der bestehenden Kanalleitung im GE<sub>2</sub>. Diese betragen:

a) Wasserversorgung	20 000,00 DM
b) Kanalisation	130 000,00 DM
c) Straßenbau	
10 % aus 100 000,00 DM	10 000,00 DM
d) BePflanzung und Unvorhergesehenes	20 000,00 DM
	<hr/>
zusammen	180 000,00 DM

8.2 Kosten für weitere Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet trägt der Gewerbebetreibende selbst.

Für die Stadt:

Buchen, den 4. 7. 1979

*gez. Frank*  
Bürgermeister

Für die Aufstellung:

Adelsheim, den

ING.-BÜRO K. SACK  
ADELSHEIM - TAUBERBICKEN/TAUBHEIM  
TEL. 06291/1006 TEL. 06291/3071