



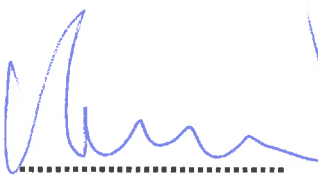
STADT BUCHEN

**TEIL 1:****BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN DER STADT BUCHEN,
STADTTTEIL EBERSTADT,
"HÖHLENBLICK"****TEIL 2:****UMWELTBETRACHTUNG DES ING.-BÜRO WALTER SIMON****FASSUNG VOM****11.12.2020
04.05.2020****Ausgefertigt**

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem
Satzungsbeschluss des Gemeinderates
vom 11.12.2020 überein.

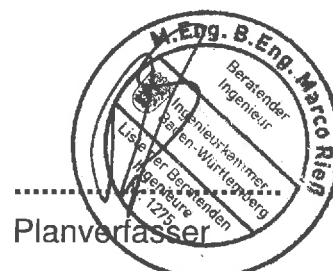
Buchen, den 12.12.2020**Planverfasser**

**Ing.-Büro Sack & Partner GmbH
Adelsheim - Tauberbischofsheim**


.....
Bürgermeister



Dienststempel



Inhaltsverzeichnis

TEIL 1:

| | | |
|------|---|----|
| 1 | Allgemeine Angaben zur Stadt | 1 |
| 2 | Lage und Abgrenzung des Baugebiets | 2 |
| 3 | Übergeordnete Planung..... | 4 |
| 4 | Flächennutzungsplan | 5 |
| 5 | Erforderlichkeit der Planaufstellung | 6 |
| 6 | Verfahren | 7 |
| 7 | Aufhebung..... | 7 |
| 8 | Bestandserhebung | 8 |
| 9 | Daten zum Baugebiet | 8 |
| 9.1 | Flächenbilanz | 8 |
| 9.2 | Städtebauliche Bilanz..... | 9 |
| 10 | Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften | 9 |
| 10.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 9 |
| 10.2 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen | 10 |
| 10.3 | Höhe der baulichen Anlagen | 10 |
| 10.4 | Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen..... | 10 |
| 10.5 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 11 |
| 10.6 | Gestaltung und Nutzung der Gebäude und unbebauter Flächen..... | 12 |
| 10.7 | Äußere Gestaltung baulicher Art | 12 |
| 10.8 | Dachform und Dachneigung..... | 12 |
| 10.9 | Einfriedungen, Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen | 13 |
| 11 | Eingriffe und Umweltbelange | 13 |
| 11.1 | Umweltbelange | 13 |
| 11.2 | Erläuterungen zum Klimaschutz | 14 |

| | |
|--|----|
| 11.3 Erläuterungen zum Artenschutz | 15 |
| 12 Erschließung | 16 |
| 12.1 Verkehrstechnische Erschließung | 16 |
| 12.2 Ver- und Entsorgung | 16 |
| 12.3 Erschließungskosten | 17 |
| 13 Planverwirklichung..... | 17 |

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
DER STADT BUCHEN, STADTTEIL EBERSTADT,
"HÖHLENBLICK"

TEIL 1

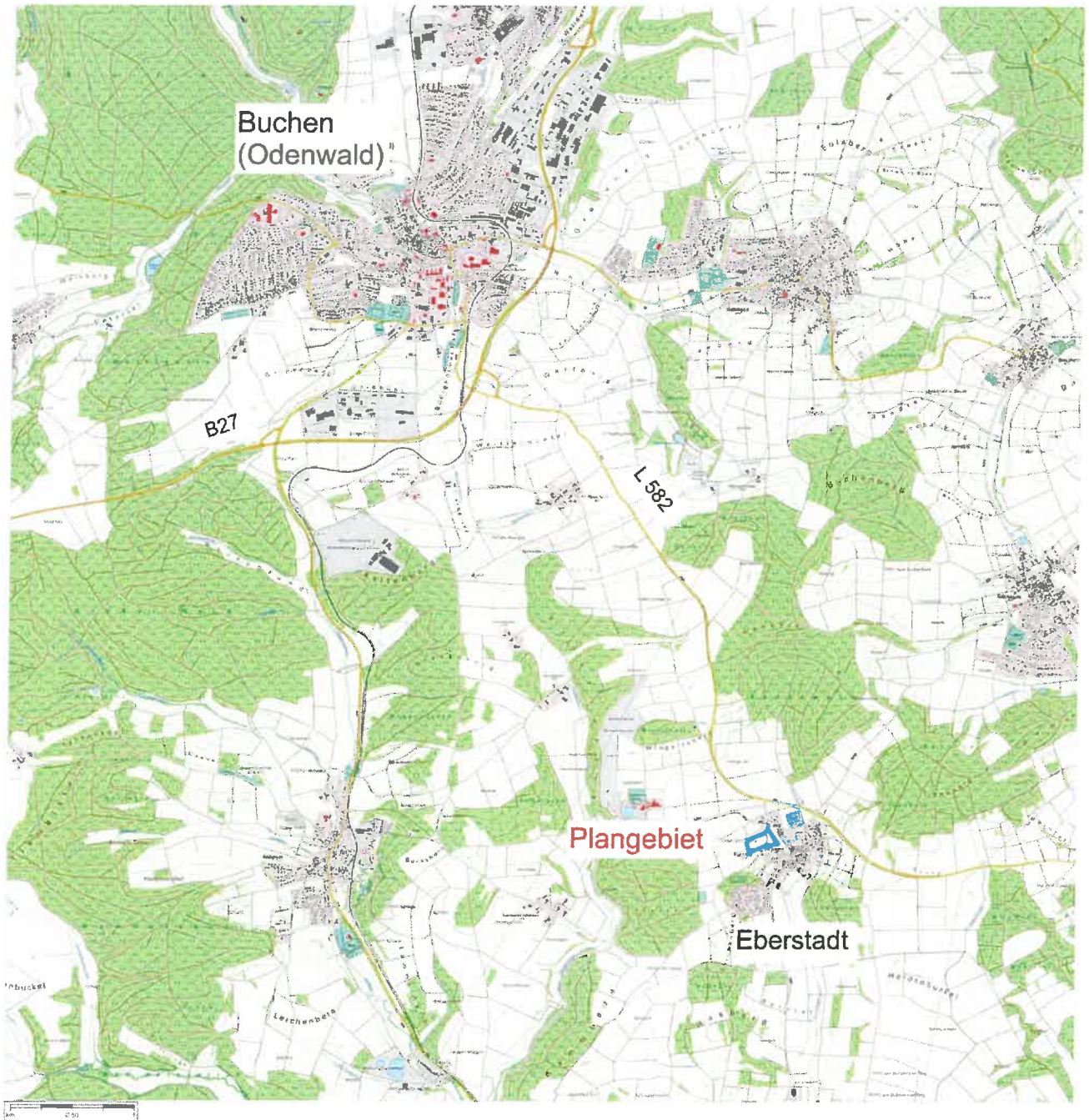
1 Allgemeine Angaben zur Stadt

Die Stadt Buchen (Odenwald) liegt im Neckar-Odenwald-Kreis im Norden von Baden-Württemberg. Sie gehört mit ihren 14 Stadtteilen zur Metropolregion Rhein-Neckar. Buchen liegt als Mittelzentrum auf der Verbindungsachse der beiden Mittelzentren im Westen Mosbach, mit einer Entfernung von ca. 27 km und im Osten Tauberbischofsheim, mit einer Entfernung von ca. 33 km.

Der Stadtteil Eberstadt befindet sich 6 km süd-östlich von der Stadt Buchen entfernt. Eberstadt liegt im Bauland am Übergang zum Odenwald, im Dreieck der Großstädte Mannheim, Würzburg und Heilbronn.

Die Stadt Buchen mit ihren Stadtteilen hat eine Gesamteinwohnerzahl von 18 120 Personen, davon leben ca. 500 Einwohner im Stadtteil Eberstadt. Die Angaben sind Stand Oktober 2019. Die Gesamtfläche der Stadt umfasst rd. 139 km², davon entfallen rd. 6,4 km² auf den Stadtteil Eberstadt.

Abbildung 1: Auszug aus Topografischen Karte 1:10000 LGL Baden-Württemberg 2014



2 Lage und Abgrenzung des Baugebiets

Das geplante Wohngebiet "Höhlenblick" liegt am nord-westlichen Ortsrand des Stadtteils Eberstadt. Im Norden grenzt die Wohnbebauung des "Seckacher Wegs" an. Die Wohnbebauung entlang der "Rathausstraße" schließt im Osten an. Ein Feldweg mit

anschließenden landwirtschaftlichen Flächen begrenzt das Plangebiet südlich und westlich.

Das Gebiet befindet sich in einer Hanglage mit einem gleichmäßig verlaufenden Gefälle von ca. 10 %, von Süden nach Norden fallend.

Der Geltungsbereich wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt. Vollständig einbezogen sind die Flurstücke Nr. 9040, 9041, 9042, 9043, 9044, 9045, 9046, 9051, 9052, 9053 und 9054. Das Flurstück Nr. 7628, "Seckacher Weg" ist nur mit einer Teilfläche aufgenommen.

Abbildung 2: Luftbild (Quelle LUBW)



3 Übergeordnete Planung

Das Ziel der Landesplanung für die Region Rhein-Neckar ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahre 2014 formuliert und begründet.

Die Stadt Buchen zählt zu den Mittelzentren der Metropolregion Rhein-Neckar.

Sie ist in der großräumigen Entwicklungsachse (Miltenberg) – Walldürn – Buchen (Odenwald) – Osterburken – Adelsheim – (Möckmühl) aufgenommen.

Regional gehört Buchen zur Entwicklungsachse Mudau – Buchen (Odenwald).

Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen formuliert der Regionalplan seine Ziele und Grundsätze wie folgt:

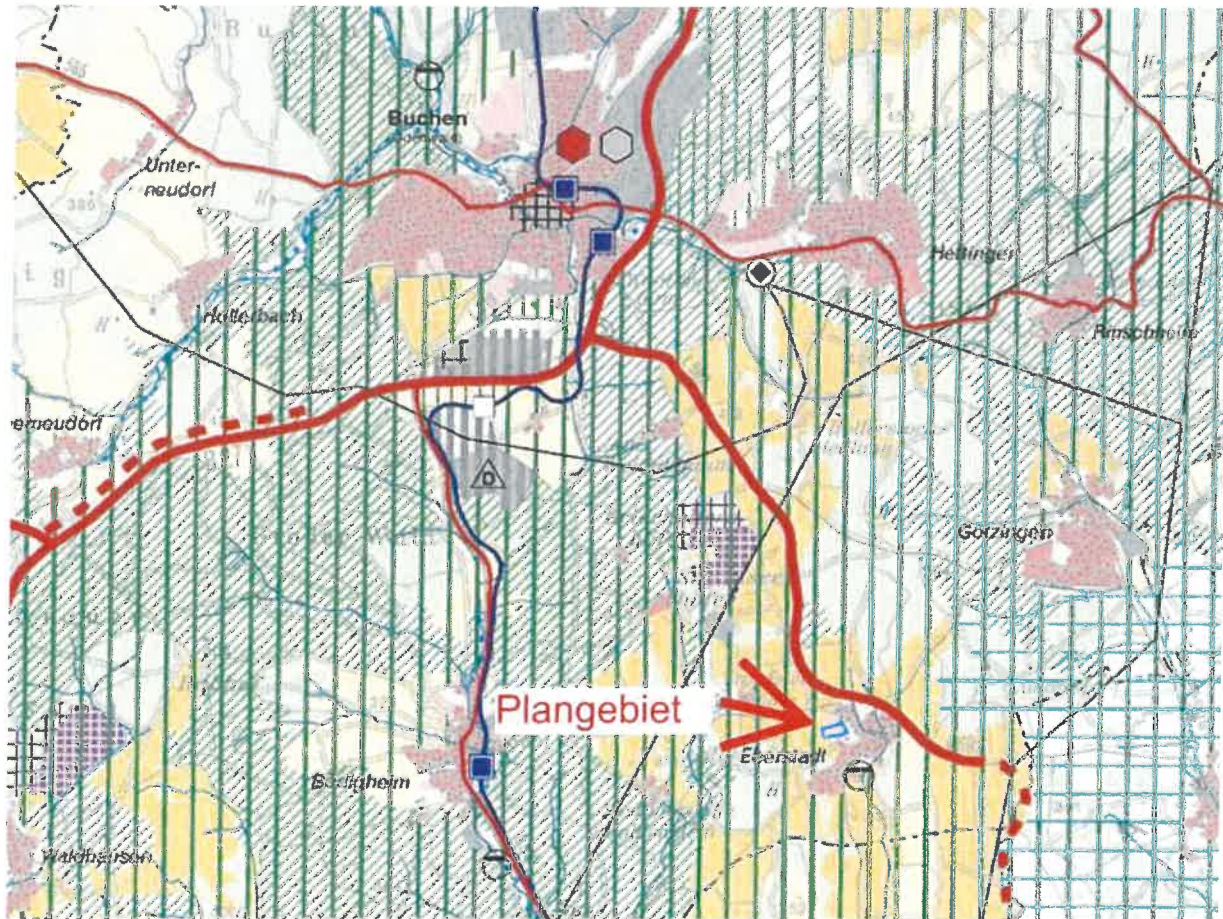
Im Rahmen der Wohnbauflächenentwicklung sollen zusätzliche Wohnbauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten und nachhaltigen Versorgung in der Metropolregion Rhein-Neckar sich an flächensparenden Siedlungskonzepten orientieren, unmittelbar an der bestehenden Siedlungsstruktur anknüpfen sowie vorrangig in räumlicher Nähe zu den Haltestellen des regionalbedeutsamen ÖPNV konzentriert werden.

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte als geplante Siedlungsfläche Wohnen (N) ausgewiesen und schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an.

Eberstadt hat drei Haltestellen des ÖPNV, die nächstliegende Haltestelle "Rathaus" liegt 6 Gehminuten, ca. 400 m vom geplanten Wohngebiet "Höhlenblick" entfernt.

Die Stadt Buchen liegt im Programmgebiet "Naturpark Neckartal-Odenwald".

Abbildung 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte – Blatt Ost des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (Quellenangabe: Verband Region Rhein-Neckar)



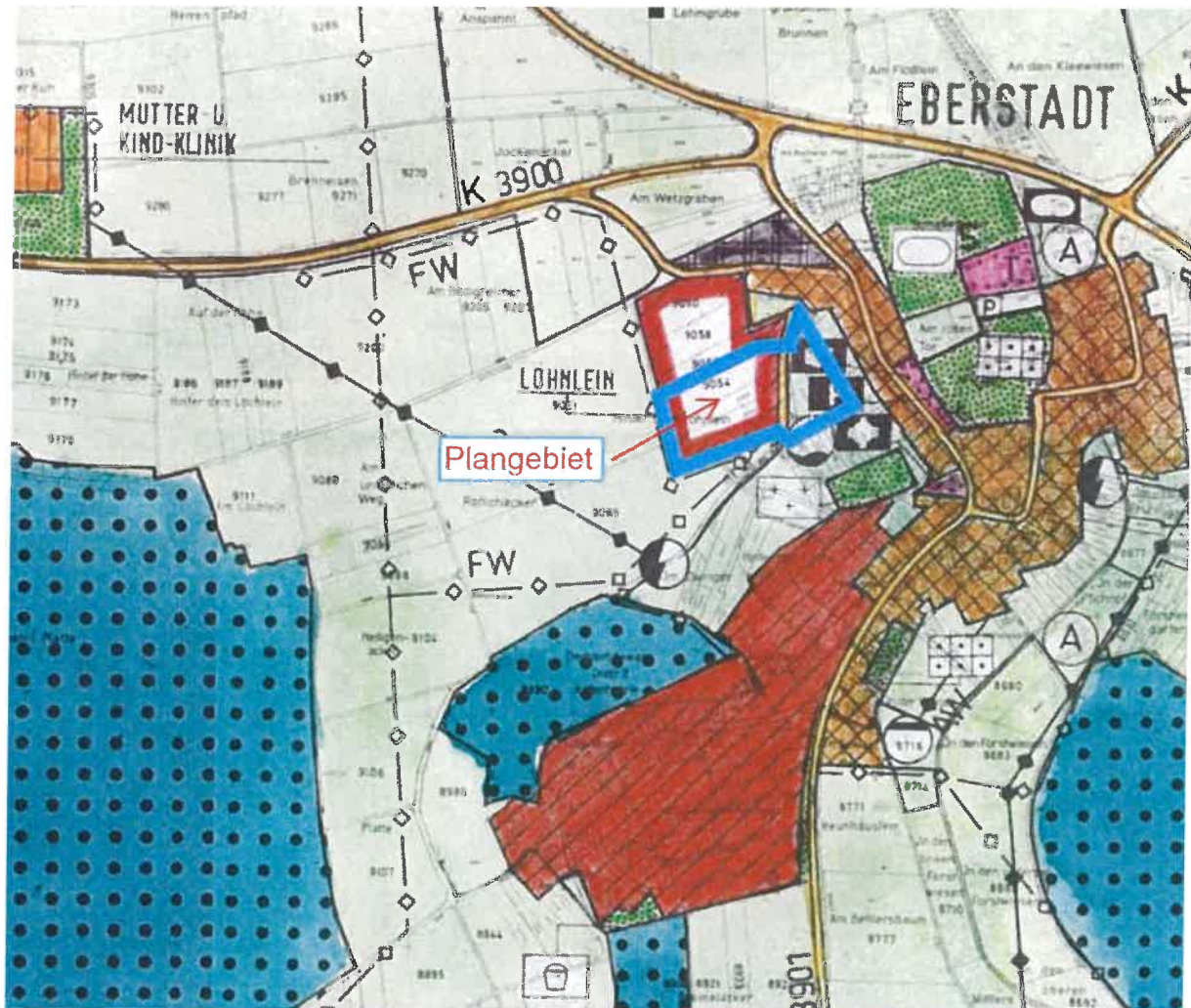
4 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist mit seiner geplanten Wohnbaufläche und angrenzenden Grünfläche aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans aus dem Jahre 2013 ist das Plangebiet als geplantes Wohngebiet im Gewinn "Löhnlein" und als Grünfläche festgesetzt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Buchen, Stadtteil Eberstadt, Fortschreibung 2013



5 **Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Buchens Stadtteil Eberstadt ist eine attraktive Wohngemeinde mit Gewerbeansiedlung. Eberstadt liegt in unmittelbarer Nähe zur Stadt Buchen, dem Mittelzentrum mit Gewerbe- und Industriebetrieben.

Nachdem im aktuellen Baugebiet "Sensenbrunnensteige" nur noch 6 Bauplätze unbebaut sind und der Stadt davon nur noch ein Bauplatz zum Verkauf übrig ist, möchte die Stadt Buchen den Bebauungsplan "Höhlenblick" aufstellen.

Durch die Schaffung von 15 neuen Bauplätzen soll die Entwicklung von Wohnbauflächen gefördert und der Bedarf von Neubauflächen für die nächsten Jahre gedeckt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist es, die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet zu schaffen.

Des Weiteren wird durch die Festsetzung der Grünfläche die bestehende Streuobstwiese in ihrem Bestand gesichert und deren Schutz für Natur und Landschaft gesetzlich geregelt.

Nach § 2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist.

6 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierzu werden umfassend erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren können von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

Von den Verfahrenserleichterungen "Verzicht auf Umweltprüfung" wird Gebrauch gemacht.

Zur Klärung der Grundzüge der Planung und planungsrelevanten Belange findet dennoch eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit statt.

7 Aufhebung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird nicht in bereits bestehende Bebauungspläne eingegriffen.

8 Bestandserhebung

Durch das Plangebiet führt die Ortsstraße "Seckacher Weg". Der "Seckacher Weg" ist auf eine Breite von ca. 4,00 m asphaltiert. Zu beiden Seiten entwässern Gräben.

Entlang der westlichen Seite des Wegs verläuft eine Obstbaumreihe. Dahinter erstreckt sich auf der künftigen Wohnbaufläche eine landwirtschaftliche Wiesenfläche.

Entlang der östlichen Wegseite befinden sich ein dichter Bewuchs aus Laubgehölzen, teilweise Obst- und Nussbäume sowie Hecken. Die dahinter liegende Wiesenfläche ist mit Obstbaumreihen bepflanzt. Diese Fläche östlich des "Seckacher Wegs" erfährt Bestandsschutz.

9 Daten zum Baugebiet

9.1 Flächenbilanz

Die Flächen innerhalb des Baugebiets verteilen sich wie folgt:

| | | |
|---|---------------------------------|--------|
| Gesamtfläche des Plangebiets | 20.351 m ² (2,04 ha) | |
| Nettobauland (Wohngebiet) | 11.350 m ² | 55,8 % |
| <i>davon: bebaubare Fläche (0,4)</i> | 4.540 m ² | |
| Verkehrsflächen | 2.462 m ² | 12,1 % |
| <i>davon: Straßenfläche (incl. Feldweg)</i> | 2.360 m ² | 11,6 % |
| <i>Fußweg</i> | 102 m ² | 0,5 % |
| Grünfläche | 6.509 m ² | 32,0 % |
| Versorgungsfläche | 30 m ² | 0,1 % |

9.2 Städtebauliche Bilanz

| | |
|--|-----------------------|
| Baugrundstücke | 15 |
| durchschnittliche Bauplatzgröße | 760,00 m ² |
| Wohneinheiten | |
| max. 2 WE pro Einfamilienhaus | max. 30 |
| Annahme: 1,5 WE pro Einfamilienhaus | 23 |
| Bruttowohndichte ohne private Grünfläche | |
| 2,3 Einwohner je WE | 38 Einw./ha |

10 Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

10.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wurde für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Um ein Wohngebiet mit hohem Wohnwert zu ermöglichen und zur Vermeidung von hohen Verkehrsbelästigungen und Nutzungsunverträglichkeiten werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO nicht zugelassen.

Dies wären Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Sie werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

10.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

Entsprechend der örtlich stark nachfragenden Wohnformen wurden als offene Bauweise nur Einzelhäuser festgesetzt. In den Einzelhäusern sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Eine zu starke, somit ortsuntypische Verdichtung wird damit umgangen.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

Die Anordnung der Baugrenzen erfolgte in hangparalleler Ausrichtung zur Topografie. Des Weiteren wurden sie entsprechend der Grundstücksgrößen großzügig gestaltet.

10.3 Höhe der baulichen Anlagen

Mit den durchgängigen maximalen Traufhöhen von 6,50 m bzw. 5,00 m und Firsthöhe von 9,00 m wird eine zweigeschossige Bebauung an der Hanglage ermöglicht und damit eine Einbindung an das Ortsbild erreicht. Die Firsthöhe bei Flachdächern wird auf max. 7,50 m begrenzt, um überhöhte Ansichten der Gebäude zu verhindern.

Als Dachformen sind alle Dachformen einschließlich Flachdach, auch als Gründächer, mit einer Dachneigung DN von 0 - 45 Grad zugelassen, um dem modernen Charakter der heutigen Bebauung Rechnung zu tragen.

10.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke dienen, sind, sofern es sich um Gebäude handelt, bis zu einer max. Größe von 40 m³ umbauter Raum auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Terrassenüberdachungen können bis zu einer Fläche von 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

Stellplätze sind im Gegensatz zu Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Daraus ergibt sich ein größerer Spielraum, den ruhenden Verkehr auf Privatgrundstücken unterzubringen. Dies wiederum verringert den möglichen Konflikt mit parkenden Autos auf öffentlichen Verkehrsflächen.

Weitere Konflikte und Behinderung im öffentlichen Verkehrsraum werden mit der Festsetzung des Mindestabstands von 5,00 m von der Garagenfront zur öffentlichen Verkehrsfläche minimiert.

Stellplätze, Garagenzufahrten und Fußwege sind mit versickerungsfähigem Belag auszustatten und dürfen nicht vollständig versiegelt werden.

Anfallendes Oberflächenwasser wird getrennt erfasst und abgeleitet.

10.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden ebenfalls festgesetzt. Dies wäre zum einen die Festsetzung der bestehenden Streuobstwiesen, als solche. Der Erhalt des Bestandes bekommt somit eine gesetzliche Regelung. Festsetzungen mit Vorgabe der Baufelddräumung und Gehölzrodungen wurden getroffen. Regelungen für den Umgang mit dem Schutzgut Boden sind festgesetzt.

Festgesetzt wurden auch die Vorgaben zur Beschichtung von Dach- und Fassadenmaterialien.

Eine Gesamtfläche von 1.508 m² verteilt auf die privaten Grundstücksflächen ist als Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Zusätzlich zur Festsetzung der Streuobstwiesen müssen 6 bestehende Obstbäume entlang des "Seckacher Wegs" erhalten bleiben.

Mit diesen Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft kann der Eingriff durch die Bebauung minimiert werden.

Zweckbestimmung Streuobstwiese:

Die vorhandene Fläche östlich des "Seckacher Wegs" erhält Bestandschutz als Grünfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese. Der Erhalt des Bestands bekommt somit eine gesetzliche Regelung und eine besondere Wertigkeit.

Während den Bauarbeiten wird die Lebensstätte der Streuobstwiese mit ihrem Bestand durch einen Bauzaun geschützt. Damit wird das Befahren von schweren Baumaschinen und mögliche Nutzung als Lagerflächen verhindert.

Die Störungen und Beeinträchtigung der Streuobstwiese werden weitgehend vermieden.

Mit den Festsetzungen von insektenschonender Beleuchtung und der Durchgrünung von gebietsheimischen Gehölzen im Baugebiet kann die Störung und Beeinträchtigung der Streuobstwiese durch das Baugebiet gemindert werden.

10.6 Gestaltung und Nutzung der Gebäude und unbebauter Flächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Befestigungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszustatten, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG).

Pro Grundstück ist ein Solitärbaum zu pflanzen.

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens ist die Anlage von Schottergärten unzulässig.

10.7 Äußere Gestaltung baulicher Art

Zur Anpassung an die umliegenden Baugebiete und an die landwirtschaftlichen Flächen und somit zur Einbettung in das Landschaftsbild ist die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an den Gebäuden unzulässig. Der Einbau von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen als Alternativenergie ist davon ausgenommen.

10.8 Dachform und Dachneigung

Die örtlichen Bauvorschriften sind nach neuesten Gesichtspunkten festgelegt worden. Ausschlaggebend war dabei die Anpassung an die angrenzende Bebauung.

Die Dachformen sollen heutigen Gesichtspunkten entsprechen und um die individuelle Gestaltung zu ermöglichen, nicht vorgeschrieben werden. Sie können frei gewählt werden.

Hierbei müssen wegen Verwitterungsgefahr Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen beschichtet werden.

Begrünte Dächer werden ausdrücklich zugelassen.

Gebäude mit Flachdach sind zugelassen, werden jedoch mit einer Firsthöhe von 7,50 m begrenzt, damit maximal 2 Vollgeschosse erstellt werden können.

10.9 Einfriedungen, Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Einfriedungen in offener Form sind im angrenzenden Bereich zu den Verkehrsflächen in ihrer Höhe begrenzt. Mit einer max. Höhe von 1,00 m und einem Abstand von 0,50 m von den öffentlichen Flächen wirkt die Einfriedung dennoch aufgelockert. Einfriedungen als Hecken sind mit standortheimischen Heckengehölzen gemäß Arten- und Sortenliste auszubilden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Pro Grundstück ist zusätzlich zu den Pflanzgeboten ein Solitärbaum zu pflanzen.

11 Eingriffe und Umweltbelange

Die Umweltbelange i. S. von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bust. a BauGB wurden gemäß § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7, Abs. 8 BauGB durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Walter Simon in einer entsprechenden Umweltbetrachtung ermittelt und bewertet. Die Unterlagen sind als Teil 2 der Begründung beigelegt. Des Weiteren wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt.

11.1 Umweltbelange

Durch den Bebauungsplan entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Zur Vermeidung und Verminderung dieses Eingriffs werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Allgemeiner Bodenschutz

- Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen
- Beschichtung metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Insektenschonende Beleuchtung
- Vorgezogene Gehölzrodung und Baufeldräumung
- Vergrämung von Zauneidechsen
- Erhalt von Obstbäumen und des Streuobstbestands
- Bepflanzung der Baugrundstücke (gebietsheimische Sträucher und mind. ein Laubbaum je Baugrundstück)

Auf die weiteren Ausführungen in Teil 2 wird hingewiesen.

11.2 Erläuterungen zum Klimaschutz

Um dem Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes Rechnung zu tragen und den Bau von regenerativen Energiequellen zu fördern, wurde bei der Anordnung der Baufenster berücksichtigt, dass die Hauptdachflächen in südlicher Richtung ausgerichtet werden können. Ferner besteht die Möglichkeit, Gründächer mit der Integration von Solaranlagen zu erstellen.

Durch das Pflanzgebot entlang und zwischen den Grundstücken entstehen "grüne Strahlen und Speichen", die eine Verbindung mit dem Umland herstellen.

Durch eine geringe Bebauungsdichte bei großzügig bemessenen Baugrundstücken und durch die Pflanzgebotstreifen zwischen den Baugrundstücken wird ein Belüftungseffekt gewährleistet.

Im Zuge der Erschließung der Maßnahme wird durch Beimischungen in den bituminösen Fahrbahndecken eine hellere Oberfläche erzeugt, um die Rückstrahlung zu erhöhen und damit eine Aufheizung des Belages zu vermindern.

Durch die Wahl der Grundflächenzahl wird die Versiegelung der Fläche begrenzt.

Mit dem Bau von Gründächern werden ein Rückhalt bzw. eine Verlangsamung des Regenwasserabflusses und eine Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse erreicht.

Zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses ist in den Festsetzungen festgeschrieben, dass alle Stellflächen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind.

Auch der Bau von privaten Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen (Zisternen) führt zu einer Rückhaltung und Entlastung der Kanalisation bzw. des Vorfluters bei Starkregen.

Das ausgewiesene Wohngebiet wird im Trennsystem entwässert.

Von Seiten der Stadt werden die Eigentümer auf die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser ausdrücklich hingewiesen, um hierdurch eine Reduzierung des Regenwasserabflusses zu erreichen.

Zusammenfassend ergibt sich mit den genannten Maßnahmen eine dem Standort angemessene klimagerechte Planung.

In der Betrachtung der Umweltbelange Teil 2 der Begründung wird nochmals auf die Belange des Klimaschutzes eingegangen.

11.3 Erläuterungen zum Artenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden der "Seckacher Weg" ausgebaut, eine Stichstraße neu angelegt und die Grundstücke bebaut.

Beim Ausbau des "Seckacher Wegs" wird durch die Räumung der Wegeseitenflächen in die Lebensstätten beidseits des Wegs eingegriffen und beim Bau der Stichstraße wird die westliche Fläche gequert.

Bei der Räumung der Bauflächen besteht die Gefahr, dass Zauneidechsen, die hier überwintern, getötet oder verletzt werden.

In den Flächen außerhalb der Bauflächen sind Bäume und Sträucher zum Erhalt festgesetzt. Bei den Bauarbeiten besteht die Gefahr, dass diese Flächen befahren oder zur Lagerung benutzt und dass die Gehölze beschädigt werden.

Um dies zu verhindern wird folgende Vorgehensweise festgesetzt:

- Aufstellen von Bauzäunen zum Schutz der Zauneidechsen

- Fällungen vorhandener Bäume und Sträucher in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar
- Mäharbeiten im Abstand von maximal 14 Tagen mit Abräumung des Mähgutes
- Ab Ende April wird eine fachkundige Umweltbaubegleitung den Baubereich nochmals begutachten.

Detaillierte Ausführungen hierzu sind in den schriftlichen Festsetzungen aufgeführt.

Auf die weitere Einschätzung zum besonderen Artenschutz wird hingewiesen (siehe Fachunterlagen Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Walter Simon).

12 Erschließung

12.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die erforderliche Erschließung des Gebiets erfolgt zum einen über die bereits bestehende Straße "Seckacher Weg", welche im Zuge der Erschließungsarbeiten entsprechend den verkehrstechnischen Anforderungen ausgebaut werden soll. Von dieser Straße zweigt eine erforderliche Erschließungsstraße als Stichstraße mit Wendeanlage ab. Sie verläuft in westliche Richtung auf einer Länge von 155,00 m. Eine weitere Stichstraße mit Wendeanlage zweigt von der vorangegangenen Stichstraße in südlicher Richtung ab.

Ihre Straßenlänge beträgt ca. 40,00 m.

Die Planungsgrundlagen der Wendeanlagen erfolgten nach RASt 06, ein zweiseitiger Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug).

Die Straßenbreiten wurden mit 6,00 m ohne Gehwege großzügig gewählt.

12.2 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Oberflächenwasser soll nach Westen abgeleitet und dort einem bestehenden Grabensystem zugeführt werden, das wiederum in den "Krummebach" mündet. Hierdurch und durch eine zusätzlich geplante Rückhaltung kann eine verzögerte Ableitung durch die Ortschaft, insbesondere bei

starken Regenereignissen, erreicht werden. Das Schmutzwasser soll über den "Seckacher Weg" an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Die detaillierte Planung und Definition des Rückhaltevolumens wird bis zum Satzungsbeschluss mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss am bestehenden Netz im "Seckacher Weg".

Die Stromversorgung erfolgt über die Einrichtungen der NetzeBW. Für die Erstellung einer benötigten Umspannstation wurde eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Die ausgewiesene Fläche beträgt 5,5m x 5,5m.

Die Telekommunikationsleitungen sollen für das schnelle Internet in Glasfaser ausgeführt werden.

12.3 Erschließungskosten

Erschließungskosten für die Stadt Buchen fallen für Straßen, Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung an.

13 Planverwirklichung

Das Bebauungsplanverfahren soll bis zum Frühjahr 2020 abgeschlossen werden.

Die Stadt beabsichtigt, direkt im Anschluss mit den Erschließungsarbeiten zu beginnen.

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
DER STADT BUCHEN, STADTTEIL EBERSTADT,
"HÖHLENBLICK"

TEIL 2, UMWELTBETRACHTUNG DES ING.-BÜRO WALTER SIMON
