

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN "DÖRREBRUNNEN"

DER STADT W A L L D Ü R N

1. ALLGEMEINE ANGABEN

DIE STADT WALLDÜRN LIEGT IM NECKAR-ODENWALD-KREIS UND BESTEHT AUS DER KERNSTADT UND 9 ORTSTEILEN. DIE GESAMTGEMARKUNGSFLÄCHE DES STADTGEBIETES BETRÄGT 10588 HA, WOBEI AUF DIE KERNSTADT 3557 HA ENTFALLEN.

DIE KERNSTADT ERFÜLLT INNERHALB DES GESAMTEN STADTGEBIETES SCHWERPUNKTFUNKTION MIT INDUSTRIE, HANDEL UND GEWERBE.

DIE STADT WALLDÜRN IST WALLFAHRTS- UND GARNISONSSTADT. VERKEHRSMÄßIG IST DIE KERNSTADT DIREKT AN DIE B 27 UND B 47 ANGEBUNDEN.

DIE STADT WALLDÜRN HAT NACH STAND VOM JUNI 1991 EINE EINWOHNERZAHL VON 11044, WOBEI AUF DIE KERNSTADT 7558 ENTFALLEN.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

DIE STADT WALLDÜRN BILDET ZUSAMMEN MIT DER GEMEINDE HARDHEIM UND HÖPFINGEN DEN GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND HARDHEIM-WALLDÜRN, MIT SITZ IN WALLDÜRN.

ÜBER DAS GEBIET DES GEMEINDEVERWALTUNGSVERBANDES LIEGT EIN GENEHMIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VOR, DIE FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG BEFINDET SICH DERZEIT IN DER FORTSCHREIBUNG, HINSICHTLICH GRÖÖE, LAGE UND NUTZUNG IST EINE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEGEBEN.

3. LAGE DES BAUGEBIETES

DIE LAGE DES BAUGEBIETES IST AUS DEM ALS ANLAGE BEIGEFÜGTEN ÜBERSICHTSPLAN ERSICHTLICH. ES GRENZT NORDWESTLICH AN DEN STADTKERN AN. DAS BAUGEBIET WIRD NORDWESTLICH DURCH DIE WESTLICHE ENTLASTUNGSSTRAÙE UND NORDÖSTLICH DURCH DEN KREUZWEG SOWIE IM SÜDEN DURCH DIE SANDGASSE UND SCHMALGASSE SOWIE DER BLUMENSTRAÙE ERSCHLOSSEN. IM NÖRDLICHEN BIS SÜDLICHEN BEREICH WIRD DAS BAUGEBIET VOM RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES STEINACKER-AUERBERG II SOWIE SÜDLICH DURCH DAS BEBAUUNGSPLANGEBIET KLEINFLÜRLEIN, KLEINFLÜRLEIN II BEGRENZT. DAS PLANGEBIET WEIST EIN SÜDNORDGEFÄLLE AUF.

4. ERFORDERLICHKEIT UND ZWECK DER PLANUNG

DER GESAMTE PLANBEREICH IST IM GÜLTIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ALS WOHNBAUFLÄCHE, GEMISCHTE BAUFLÄCHE UND GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG FRIEDHOF DARGESTELLT.

DURCH DEN NEUBAU DER WESTLICHEN ENTLASTUNGSSTRAßE WURDE EINE NEUABGRENZUNG DES ANSCHLIEßENDEN PLANGEBIETES "STEINACKER-AUERBERG" ERFORDERLICH.

* GLEICHZEITIG WIRD DER GESAMTE FRIEDHOFSBEREICH EINSCHLIEßLICH DER FRIEDHOFSERWEITERUNG NEU ABGEGRENZT UND IN DEN BEBAUUNGSPLAN "STEINACKER-AUERBERG" INTEGRIERT.

DER DURCH DEN BAU DER WESTLICHEN ENTLASTUNGSSTRAßE VERBLEIBENDE KLEINE TEILBEREICH SÜD-ÖSTLICH DER ENTLASTUNGSSTRAßE WIRD AUS DEM BEBAUUNGSPLAN "STEINACKER-AUERBERG" HERAUSGENOMMEN UND IN DAS NEUE PLANGEBIET "DÖRREBRUNNEN" AUFGENOMMEN.

DURCH DIE NEUORDNUNG DER FRIEDHOFSGRENZEN SIND DIE ABSTANDSVORSCHRIFTEN UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN NACH §§ 3 UND 8 BESTATTUNGSGESETZ EINGEHALTEN.

IN DEN SCHRIFTLICHEN FESTSETZUNGEN DES PLANGEBIETES IST DIES DARGESTELLT, WOBEI BESTATTUNGSGRENZE GLEICH FRIEDHOFSGRENZE IST. ÜBER DIE ABSTANDSFLÄCHE BIS ZUR FRIEDHOFSGRENZE IST EIN ÖFFENTLICHER BZW. PRIVATER GRÜNFLÄCHENBEREICH FESTGESETZT. DIE STADT WALLDÜRN BEABSICHTIGT SOWEIT MÖGLICH DEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHENBEREICH DER FLST.NR. 2387 ZU ERWERBEN.

BEDINGT DURCH DIE ÜBERGREIFENDEN ÄNDERUNGEN BZW. NEUFESTSETZUNGEN IN DEN PLANBEREICHEN "DÖRREBRUNNEN" UND "STEINACKER-AUERBERG" IST EINE TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES "STEINACKER-AUERBERG" ERFORDERLICH.

DER GESAMTE PLANBEREICH IST IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ENTHALTEN, WOBEI KLEINERE VERSCHIEBUNGEN BEI DER FRIEDHOFSGRENZE OHNE BEDEUTUNG SIND.

DAS PLANGEBIET "DÖRREBRUNNEN" IST BEREITS ZU 75% BEBAUT. FÜR EINE WEITERE GEORDNETE BEBAUUNG, AUCH IN BEZUG AUF DIE VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG, IST DAS ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG GEGEBEN.

5. BEGRÜNDUNG ZU DEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN

AUSGEHEND VON DER IM PLANGEBIET BEREITS VORHANDENEN WOHNBEBAUUNG DURCH EINZELHÄUSER, VON CA. 60 BAUPARZELLEN SIND BEREITS 45 BEBAUT, UND DEN ANGRENZENDEN PLANGEBIETEN "KLEINFLÜRLEIN II" UND "STEINACKER-AUERBERG II" SOWIE DER WESTLICHEN ENTLASTUNGSSTRAßE MIT ANGRENZENDEM FRIEDHOFSBEREICH WIRD DER PLANBEREICH "DÖRREBRUNNEN" ALS WOHNGEBIET MIT EINZELHAUSBEBAUUNG FESTGESETZT.

ZUR SINNVOLLEN ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES WIRD DER BEREICH BIS ZUM KREUZWEG UND DER RESTBEREICH BLUMENSTRAßE, SOWEIT ER NICHT IM GELTUNGSBEREICH "KLEINFLÜRLEIN" LIEGT, IN DAS PLANGEBIET AUFGENOMMEN.

DER WESENTLICHE TEIL DES PLANGEBIETES WURDE BISHER NACH § 34 BAUGB BEHANDELT UND DIE ERFOLGTE BEBAUUNG DANACH GENEHMIGT. DAS PLANGEBIET WIRD GEGLIEDERT IN WA-GEBIET NÖRDLICH DER SCHMALGASSE SOWIE MI-GEBIET ZWISCHEN SCHMALGASSE UND BLUMENSTRASSE.

DER ZWISCHEN BLUMENSTRASSE UND SCHMALGASSE VORHANDENE GARTENBAUBETRIEB LIEGT MIT SEINEM SCHWERPUNKT SOWIE DEN VERKAUFSRÄUMEN UND GEWÄCHSHÄUSERN IM BEBAUUNGSPLAN "KLEINFLÜRLEIN II" UND IST ZUR BLUMENSTRASSE ORIENTIERT.

IM PLANGEBIET SELBST BEFINDET SICH DAS WOHNHAUS DES EIGENTÜMERS SOWIE GARAGEN UND LAGERRAUM. EINE AUSDEHNUNG DES BETRIEBES GEGEN DIE SCHMALGASSE IST NICHT MEHR MÖGLICH. DIE VERTRÄGLICHKEIT ZU DEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN IST GEGEBEN, DA WEDER DIE NUTZUNG NOCH ZU ERWARTENDE LÄRMIMMISSIONEN SICH STÖRENDE AUSWIRKEN.

DIES GILT GLEICHERMAßEN FÜR DEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES LIEGENDEN FLORISTENBETRIEB (BLUMENFABRIK HESS).

DIE VORHANDENE GEBÄUDE- UND GRUNDSTÜCKSSITUATION ERLAUBT KEINE ERWEITERUNG UND AUSDEHNUNG DER NUTZUNG IN RICHTUNG PLANGEBIET, DA DAS VORHANDENE WOHNHAUS IM WESTLICHEN GRUNDSTÜCKSBEREICH EINE TRENNUNG ZU DEN BETRIEBSANLAGEN DARSTELLT. INSOWEIT IST AUCH HIER EINE VERTRÄGLICHKEIT MIT DEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN -MI- GEGEBEN.

DER IM PLANGEBIET VORHANDENEN BEBAUUNG RECHNUNG TRAGEND WERDEN FÜR DAS PLANGEBIET EINZELHÄUSER MIT MAX. ZWEIFESCHOSSIGER BAUWEISE FESTGESETZT. DIE WIRD DURCH TRAUUF- UND FIRSTHÖHENBEGRENZUNG GEREGLT.

DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN WERDEN SO FESTGESETZT, DAB EINE RELATIV GROßZÜGIGE BEBAUUNG MÖGLICH IST.

DIE GRUND- UND GESCHOßFLÄCHENZAHLEN WURDEN JEWEILS NACH DEM MAß DER BAULICHEN NUTZUNG UND DEN FESTGESETZTEN GESCHOßFLÄCHEN GEWÄHLT UND BETRAGEN:

ALLGEMEINES WOHNGEBIET: 0,4 - 0,8

MISCHGEBIET: 0,6 - 1,0

DER EINBINDUNG IN DIE LANDSCHAFT UND DER UMGEBENDEN BEBAUUNG RECHNUNG TRAGEND WURDEN SATTEL- UND WALMDÄCHER GEWÄHLT. DIE DACHNEIGUNG WURDE AUCH UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER VORHANDENEN BEBAUUNG MIT 25 - 40° GEWÄHLT. DIE FIRSTRICHTUNGEN BEI DEN SATTELDACHFORMEN WURDEN TEILS WAHLWEISE ZUGELASSEN, UM HIERDURCH EIN FREIES GESTALTEN DER GEBÄUDEFORMEN ZU ERMÖGLICHEN.

6. FLÄCHENGLIEDERUNG

GESAMTGRÖÖE DER FLÄCHE ÜBER DEN RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES "DÖRREBRUNNEN" BETRÄGT 5,08 HA.
DIE FLÄCHENGLIEDERUNG BETRÄGT:

1.0	1.1 VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	0,314 HA
	1.2 SAMMELERSCHLIEÖUNGSSTRAÖE	0,018 HA
	1.3 WEGE (FUÖWEG)	0,006 HA
2.0	2.1 GRÜNFLÄCHEN PRIVAT	0,098 HA
	2.2 GRÜNFLÄCHEN ÖFFENTLICH	
	2.2.1 ANLAGEN	0,072 HA
	2.2.2 VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN	0,022 HA
3.0	3.1 FLÄCHEN FÜR VERSORUNGSANLAGEN	0,030 HA
4.0	4.1 WOHNBAUFLÄCHEN (WA)	4,043 HA
	4.2 GEMISCHTE BAUFLÄCHEN (MI)	0,477 HA
GESAMTFLÄCHE		<u>5,08 HA</u>

DAS PLANGEBIET BEINHÄLTET CA. 60 BAUPARZELLEN FÜR WOHNGEBÄUDE,
DAVON SIND BEREITS 45 BEBAUT.

7. ERSCHLIEÖUNG UND BODENORDNUNG

DIE ANBINDUNG DES PLANGEBIETES AN DAS VERKEHRSSTRAÖENNETZ ERFOLGT MIT EINEM ANSCHLUÖ AN DIE WESTLICHE ENTLASTUNGSSTRAÖE SOWIE ANBINDUNG AN DEN THEODOR-HEUSS-RING. DIE WESTLICHE ENTLASTUNGSSTRAÖE HAT EINE AUSBAUBREITE VON 6 M MIT BEIDERSEITIGEM GEHWEG JE 1,50 M UND IST NICHT ZUM ANBAU VORGEGEHEN.
DIE INNERE ERSCHLIEÖUNG (WOHNSTRAÖEN) IST IN VERSETZTER FORM MIT EINER AUSBAUBREITE VON 4,75 M VORGEGEHEN.

DIE WASSERVERSORGUNG ERFOLGT UNTER ANSCHLUÖ AN DAS STÄDTISCHE LEITUNGSNETZ, DAS MIT BODENSEEWASSER VERSORGT IST.

DIE GAS- UND STROMVERSORGUNG ERFOLGT UNTER ANSCHLUÖ AN DIE STÄDTISCHEN NETZE DER STADTWERKE.
FÜR DAS GESAMTE PLANGEBIET IST EINE VERKABELUNG VORGEGEHEN.

DIE ABWASSERBESEITIGUNG ERFOLGT ÜBER EIN KANALMISCHSYSTEM, DIE GESAMTEN ABWÄSSER WERDEN DEM HAUPTSAMMLER ZUGELEITET, DER ZUR MECHANISCH-BIOLOGISCHEN KLÄRANLAGE FÜHRT (15.000 E - EGW).

ÜBER DAS GESAMTE PLANGEBIET WERDEN BODENORDNENDE MASSNAHMEN (BAULANDUMLEGUNG) EINGELEITET UND DURCHGEFÜHRT.

8. KOSTEN DER ERSCHLIEßUNG

DIE GESAMTKOSTEN DER ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG (OHNE DIE WESTLICHE ENTLASTUNGSSTRAßE) WERDEN WIE FOLGT ERMITTELT:

STRAßEN- UND WEGEBAU	DM	615.000,-
STRAßENBELEUCHTUNG	DM	41.000,-
KANALISATION	DM	164.000,-
STROMVERSORGUNG MIT TRAFOSTATION	DM	27.000,-
GASVERSORGUNG	DM	37.000,-
WASSERVERSORGUNG	DM	<u>52.000,-</u>
GESAMTKOSTEN	DM	<u>936.000,-</u> =====

LAUT ERSCHLIEßUNGSBEITRAGSSATZUNG DER STADT WALLDÜRN TRAGEN DIE ANLIEGER 90 % DER ERSCHLIEßUNGSKOSTEN FÜR STRAßE UND GEHWEGBAU EINSCHLIEßLICH STRAßENBELEUCHTUNG. AUF DIE STADT WALLDÜRN ENT-FALLEN 10 %.

DIE KAG (KOMMUNALABGABEN)-BEITRÄGE SIND DURCH SATZUNG FESTGE-LEGT.

AUFGESTELLT:

WALLDÜRN, DEN 20. JANUAR 1992

DER PLANFERTIGER
HOCHBAUAMT:

FÜR DIE STADT WALLDÜRN



(Signature)

(GEROLD)

(Signature)

JOSEPH
BÜRGERMEISTER