

# **BEGRÜNDUNG**

## **" IM STEINIG "**

### **in Walldürn -Glashofen**

#### **1. Allgemeines**

Die Stadt Walldürn liegt im Neckar -Odenwald -Kreis und besteht aus der Kernstadt und weiteren neun Ortsteilen. Die Gesamtgemarkungsfläche beträgt 10.588 ha.

Die Einwohnerzahl in Walldürn nach dem Stand vom 21.03.1996 beträgt 11.364.

Die Stadt Walldürn ist Wallfahrts- und Garnisonsstadt und erfüllt innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim - Walldürn Schwerpunktfunktionen mit Industrie, Handel und Gewerbe.

Der Ortsteil Glashofen hat im März 96 insgesamt 282 Einwohner.

#### **2. Übergeordnete Planung**

Die Stadt Walldürn bildet zusammen mit den Nachbargemeinden Hardheim und Höpfingen den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn, mit Sitz in Walldürn.

Über das Gesamtgebiet des GVV liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1982 vor. Derzeitig wird dieser Flächennutzungsplan jedoch neu aufgestellt.

Die mit diesem Bebauungsplan überplante Fläche ist noch nicht als Baufläche im rechtskräftigen FNP enthalten. Der Bedarf für die Ausweisung dieser Baufläche kann nachgewiesen werden (siehe Punkt 6). Es wird im Parallelverfahren eine Flächennutzungsplanänderung vorgenommen, um eine Übereinstimmung der Bauleitpläne zu erhalten und um darzustellen, wie sich das neu geplante Dorfgebiet in die Umgebungsbebauung und Nutzung einfügt

#### **3. Räumlicher Geltungsbereich / Standortsuche**

Das Plangebiet schließt sich im Nordosten an die bestehende Ortslage an. Auf der westlichen Seite wird das Gebiet durch die Reinhardsachsener Str. begrenzt, von der auch durch eine Anbindung die Erschließung erfolgt. Im Süden wurde der Geltungsbereich auch auf die bestehende Ortslage ausgedehnt, um einen dort befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb und zwei weitere Bauplätze auf freiem Grundstück zu integrieren. Der östlich benachbarte Zimmereibetrieb wurde aus Wahrung des Immissions- und Bestandschutzes in den Geltungsbereich mit eingebracht. Sogleich wurde eine ausreichende Erweiterungsfläche berücksichtigt. Im Norden und Nordosten bildet das Baugebiet den neuen Ortsrand.

Bei der Standortsuche wurde anhand der Naturpark-Verordnung überprüft, welche Flächen in Frage kommen, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Verordnung liegen. Dabei bieten sich lediglich zwei Flächen an. Fläche A ist die für den Bebauungsplan ausgewählte, Fläche B liegt südöstlich des Zimmereibetriebes, nördlich angrenzend an die K 3913 Richtung Wettersdorf. Die Lage des Gebietes A wurde als günstiger angesehen, da sich die Erschließung durch eine einfache Stichstraße realisieren läßt und sich bereits auf der gegenüberliegenden Seite der Reinhardsachsener Str. Bebauung befindet. Die Fläche, die von der Naturpark-Verordnung ausgenommen wurde, ist für den Bedarf an Bauplätzen gerade ausreichend. Die Fläche B ist etwas größer, die Erschließung erfordert mehr Planungsaufwand. Durch die Entscheidung der Fläche A kann eine sinnvolle Ortsrandgestaltung vorgenommen werden. Es entsteht kein Siedlungssplitter.

Der Bebauungsplan " Im Steinig " umfaßt mit seinem räumlichen Geltungsbereich mit Ausgleichsfläche eine ca. 4,11 ha große Fläche.

#### **4. Erläuterung der wesentlichen Festsetzungen**

Das Baugebiet mit insgesamt 14 Bauplätzen wird als Dorfgebiet ausgewiesen. Eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet bietet sich nicht an, um den dörflichen Charakter des Ortsteils nicht zu zerstören und um der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung im MD 1-Gebiet Rechnung zu tragen.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner dienenden Handwerksbetrieben.

Der östliche Teilbereich wird zum Gewerbegebiet ausgewiesen und umfaßt mit Erweiterungsfläche 1.23 ha. Auf Lärmschutzmaßnahmen kann vorerst verzichtet werden, da die Immissionen vom umliegenden MD - Gebiet aufgefangen werden.

Werden jedoch bei einer Betriebserweiterung die zulässigen Werte überschritten, so sind auf der Freihaltezone auf Flst.Nr. 149 Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Zulässig sind nur nach § 8 (2) BauNVO folgende Nutzungen:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Von dem im Gewerbebetrieb ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO wird Nr. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### *Gliederung des Dorfgebietes*

Das Dorfgebiet wird nach § 1 (4) Nr. 1 BauNVO in zwei verschiedene Bereiche gegliedert, um den verschiedenen Interessen der Anlieger und Bauwilligen gerecht zu werden.

In dem MD 1- Gebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, diese Nutzung soll auch weiterhin gesichert sein. Durch die Festsetzung im Dorfgebiet werden die anderen Nutzung zur Rücksichtnahme auf die landwirtschaftlichen Betriebe verpflichtet.

Durch den Strukturwandel ist es nicht erforderlich weitere Nutzungen für landwirtschaftliche Nutzungen vorzuhalten. Daher wurde das MD 2- Gebiet gebildet, indem die landwirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen wird.

In dem MD 1 -Gebiet werden nach § 5 (2) BauNVO folgende Nutzungen zugelassen:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. Sonstige Wohngebäude,
6. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
8. Gartenbaubetriebe

In dem MD 2- Gebiet werden nach § 5 (2) BauNVO folgende Nutzungen zugelassen:

3. Sonstige Wohngebäude
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Von § 5 Abs. 2 BauNVO wird die Nr. 9 nicht zugelassen, das bedeutet, daß Tankstellen im gesamten MD- Gebiet nicht zugelassen sind.

Die nach § 5 (3) ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### *Begrenzung der Anzahl der Wohnungen*

Die Anzahl der Wohnungen pro Grundstück wird auf maximal drei festgesetzt. Diese Festsetzungen sind notwendig, damit unerwünschte Umstrukturierungen in Glashofen vermieden werden. Die dörfliche Struktur des Ortsteils soll erhalten bleiben. Das geplante Dorfgebiet soll den örtlichen Bedarf an Bauplätzen hauptsächlich für Ein- und Zweifamilienhäuser decken.

#### *Maß der baulichen Nutzung*

Die Festsetzungen der maximalen Anzahl von zwei Vollgeschossen und die Festsetzungen der Grund- und Geschoßflächenzahl wurde anhand des bestehenden Bedarfs nach Ein- oder Zweifamilienhäuser getroffen. Dabei besteht immer noch ein großer Gestaltungsspielraum. Die Trauf- und Firsthöhe wurde mit Rücksicht auf die leichte Hanglage festgesetzt.

#### *Bauweise*

Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, da sich das Baugebiet der benachbarten Bebauung anpassen soll.

Garagenstandorte wurden nur für die Bauplätze festgelegt, bei denen sich die Baugrenzen aus städtebaulichen Gründen weiter von der Straße entfernt befinden, oder um die Lage der Garage im Norden des Grundstücks zu ermöglichen.

### *Verkehrsflächen*

Um ein direktes Eingreifen der vorhandenen Vegetation und des Biotops entlang der Reinhardsachsener Straße zu verhindern, erfolgt eine sichere Erschließung über den vorhandenen Privatweg, der nun als öffentliche Straße mit 5,50 m Breite ausgebaut wird. Der Einmündungsraum wurde für Langholzfahrzeuge dimensioniert. Unter Anbindung einer 4,75 m breiten Stichstraße erfolgt die Erschließung der neuen Grundstücke. Ein Abzweig nach Osten soll eine spätere Erschließung des Geländes offenhalten. Im Einmündungsraum entsteht ein einseitiger Gehweg.

Von der Reinhardsachsener Str. aus wurde ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Zwischen dem Wendehammer und dem bestehenden Feldwege ist eine 3,00 m breite Verbindung durch einen Fuß- und Radweg vorgesehen.

### *Wasserflächen*

Der von Osten ankommende Wassergraben wird durch einen Grünstreifen von 7 bis 12 m Breite durch das Baugebiet geführt. Im Bereich der geplanten Straße ist eine Verdohlung erforderlich. Am westlichen Eckpunkt des offenen Wassergrabens wird das anfallende Oberflächenwasser durch einen Grünstreifen, der nördlich gelegenen Grundstücke, zugeführt. Von diesem Schnittpunkt aus führt ein Wegseitengraben entlang des Feldweges das Oberflächenwasser in den bestehenden Regenwasserkanal zum Kaltenbach ab. Die Oberflächenentwässerung der Stichstraße und der übrigen Grundstücke werden durch ein modifiziertes Trennsystem über das Leitungsrecht in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet. Diese Leitungen befinden sich unter dem öffentlichen Grünstreifen entlang der westlichen Grundstücksgrenzen.

### *Ver- und Entsorgungsanlagen*

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist durch den Anschluß an bereits vorhandene Anlagen und Einrichtungen sicherzustellen.

Die Wasserversorgung des Gesamtgebietes kann durch Ergänzung vorhandener Anlagen und Leitungen gesichert werden. Hierbei werden zur Vermeidung von Verkeimung Ringleitungen angestrebt.

Die Abwasserleitung des Schmutzwassers kann an das bestehende Entwässerungsnetz angeschlossen werden.

Die Stromversorgung erfolgt im Kabelnetz über eine vorhandene Umspannstation in unmittelbarer Nähe.

### *Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung*

Die Festsetzung von Dachform und Dachneigung richtet sich nach den ortsüblichen Gestaltungsmerkmalen. Flachdächer werden aus städtebaulichen und technischen Gründen nicht zugelassen, ausgenommen bei begrünten Garagendächern.

## *Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern*

Zur Eingliederung des Baugebietes in die Landschaft wird am nördlichen Rand des Baugebietes auf privater Fläche ein 4,00 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen. Die Pflanzenliste legt fest, welche Pflanzen zulässig sind.

Aus Gründen des Landschafts- und Naturschutzes soll die Böschung mit bestehendem Bewuchs und Biotop an der Reinhardsachsener Str. erhalten bleiben. Abgängige Apfelbäume werden nachgepflanzt.

Im Zuge der Straßenplanung sind zur optischen und ökologischen Aufwertung des Straßenraumes mehrere Pflanzquartiere vorgesehen.

Zum Schutz der bestehenden Grünanlage an der Kapelle werden die gesamten Grundstücke mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Die vorhandene Situation soll so erhalten bleiben.

### **5. Grünordnung**

Das Baugebiet stellt aufgrund der Versiegelung und geänderten Bodennutzung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 8 a BNatSchG auszugleichen ist.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist der erstellte Grünordnungsplan (Maßnahmenplan) unzureichend ausgeführt, so einigte man sich darauf, den Maßnahmenkatalog direkt in den Bebauungsplan einzuarbeiten und zur vollständigen Bewertung mit dem Bestandsplan und der Begründung des Grünordnungsplaner Weber zu ergänzen. (siehe Anlage Nr. 4)

*Das Baugebiet wurde ökologisch ausgerichtet um den Eingriff so gering wie möglich zu halten. Folgende wichtigste und wesentliche Beeinträchtigungen müssen jedoch wegen des Funktions- u. Wertigkeitsverlust ausgeglichen werden :*

- *Biotop i.S. § 24 a Abs.1 Nr.6 NatSchG entlang des Feldweges, wird von Bebauung tangiert*
- *Obstbaumreihe entlang der Reinhardsachsener Str. verliert offene Lage nach Osten*
- *Versiegelung von max.0,77 ha landwirtschaftlicher Fläche .  
(Neubaufäche MD 2- u.GE-Gebiet, Verkehrsfläche)*

#### **Ausgleich- u. Ersatzmaßnahmen:**

- *Errichten einer neuen Feldhecke i. S. § 24 a NatSchG auf Flst.Nr. 152 neben geplanten Retentionsbecken und Waldrand, nordöstlich des Baugebietes.*
- *Anpflanzen 8 hochstämmiger Obstbäume entlang des Feldweges.*
- *Entwicklung einer extensiven Obstbaumwiese in Anbindung nach Norden, auf intensiv genutztem Ackerland.*

Die Kosten für die Ausgleich- u. Ersatzmaßnahmen werden entsprechend auf die Anlieger umgelegt.

### **6. Bedarfsermittlung**

Da diese Baufläche im Flächennutzungsplan nicht ausgewiesen ist, ist der Bedarf zunächst noch nachzuweisen.

Bei der Bedarfsermittlung ist davon auszugehen, daß der Eigenbedarf an Bauflächen umgerechnet 15 % der jetzigen Bevölkerung entspricht. Die Bevölkerung von Glashofen weist zur Zeit 282 Einwohner auf:

282 Einwohner x 15 %	=42,3 Einwohner
Pro Bauplatz werden durchschnittlich 3 Einwohner angenommen:	
42,3 EW / 3 EW	= 14,1 Bauplätze

Aus dieser Berechnung ergibt sich ein Bedarf von etwa 14 Bauplätzen für die nächsten 10 Jahre. In dem Baugebiet " Im Steinig" werden im MD1- Gebiet 1 Bauplatz und im MD2- Gebiet 13 Bauplätze ausgewiesen. Der Bauplatz im MD-1 Gebiet ist bereits im privatem Besitz und ist bisher nach § 34 (Zusammenhang bebauter Ortsteile) beurteilt worden und somit nicht in der Bedarfsbilanz einzubeziehen. Die 13 Bauplätze im MD2- Gebiet werden von der Stadt Walldürn umgelegt und an die Bauwilligen mit einer Bauverpflichtung veräußert. Da in Glashofen etwa 14 Bauplätze erforderlich sind, ist der Bedarf für die Ausweisung dieses Baugebietes gegeben.

## 7. Flächenbilanz

### 7.1. Gesamtfläche des Planungsgebietes (Bruttofläche) :4,11 ha

### 7.2. Nettoflächen

MD 1	(bebaut)	0,83 ha	
MD 2	(neu außer Flst.Nr. 150)	1,10 ha	
<b>MD</b>			<b>1,93ha</b>
GE	(bebaut)	0,88 ha	
GE	(neu)	0,35 ha	
<b>GE</b>			<b>1,23 ha</b>
Feldweg		0,05 ha	
Fuß- u. Radweg		0,02 ha	
Parken/Verkehrsgrün		0,03 ha	
Strassenverkehrsfläche		0,18 ha	
<b>Verkehrsflächen</b>			<b>0,28 ha</b>
<b>Versorgungsflächen</b>			<b>0,01 ha</b>
Öffentliche Grünfläche			
Grünfläche mit Wassergraben		0,07 ha	
öffentliche Grünfläche		0,16 ha	
Private Grünflächen		0,11 ha	
<b>Grünflächen</b>			<b>0,34 ha</b>
Ausgleichsfläche			0,32 ha
<b>Gesamtflächen</b>			<b>4,11 ha</b>

## 8. Kostenschätzung

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen werden wie folgt geschätzt:

Straßen und Wegebau	ca.DM	
Straßenbeleuchtung	ca.DM	werden im Zuge der
Kanalisation	ca.DM	Maßnahme noch ermittelt !
Wasserversorgung	ca.DM	
Bepflanzung und Ersatzmaßnahmen	ca.DM	
<u>Gesamtkosten</u>	<u>ca. DM</u>	

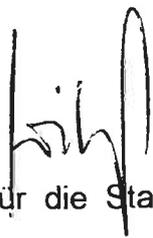
Laut Erschließungssatzung der Stadt Walldürn tragen die Anlieger 90 % der Erschließungskosten für Straßen und Gehwegbau einschließlich der Straßenbeleuchtung.

Auf die Stadt Walldürn entfallen 10 % der Kosten.

Die KAG (Kommunalabgaben) - Beiträge sind durch Satzung festgelegt.

Aufgestellt : 27. Jan. 1997  
Walldürn, den

Der Planfertiger  
**Verbandsbauamt**  
**Walldürn** :



Für die Stadt Walldürn:



**Joseph**  
Bürgermeister