

BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN "DITTERSBERG II"
DER STADT W A L L D Ü R N
IM OT REINHARDSACHSEN

1. Allgem. Angaben

Reinhardsachsen ist ein Ortsteil der Stadt Walldürn und liegt in einer Entfernung von 9 km zur Kernstadt.

Der Ortsteil erfüllt innerhalb des Stadtgebietes die Funktion einer landwirtschaftlichen Siedlungseinheit mit Erholungscharakter.

Die Gesamtmarkungsfläche des OT Reinhardsachsen umfaßt 550 ha und zeigte am 31.12.1980 einen Einwohnerstand von 143 auf.

2. Übergeordnete Planung

Im Flächennutzungsplan ist ein Sondergebiet für die Erholung vorgesehen, welches durch den Bebauungsplan "Dittersberg II" abgedeckt werden soll. Abweichungen vom Flächennutzungsplan sind nicht vorgesehen.

3. Erforderlichkeit

Um den Aussagen des Flächennutzungsplanes gerecht zu werden, hat die Stadt den vorliegenden Bebauungsplan mit der festgesetzten Sondergebietsnutzung für die Erholung in Ferienhäusern erstellt.

4. Aufhebung

Der Bebauungsplan "Dittersberg" umfaßt 2
Gebietsteile, bestehend aus:

einem Sondergebiet für die Erholung
und

aus einem räumlich getrennten Gebietsteil
für Wohn- und Zubehörseinrichtungen für das
Sondergebiet.

Diese räumliche Trennung hat sich nicht be-
währt. Deshalb hat der Träger in der Vergangen-
heit im Benehmen mit der Stadt in einem
Ferienhaus Zubehörseinrichtungen geschaffen,
die im Rahmen der fortlaufenden Befüllung des
Gebietes jedoch nicht ausreichend sind und
ein größeres Gebäude erforderlich machen.
Dieses Gebäude würde aber innerhalb des
Strukturgefüges des Baugebietes stören. Des-
halb wird im Rahmen der Neufestsetzung am Ge-
bietseingang eine größere Baufläche notwendig.

Im Rahmen der Befüllung mit Ferienhäusern hat
sich herausgestellt, daß die Erschließungsein-
richtungen sehr kostenaufwendig sind. Daher hat
die Stadt im Benehmen mit den Trägern öffentlicher
Belange eine Verdichtung innerhalb dem Geltungs-
bereich angestrebt, um so die Kosten je Platz-
einheit rentierlicher zu gestalten.

Um diese beiden Ziele verwirklichen zu können,
war es notwendig den Bereich des Sondergebietes
aufzuheben und neu festzusetzen.

Der räumlich getrennte Bereich, wie vor erwähnt,
bleibt unverändert, um darin künftig weiteren
evt. Anforderungen gerecht zu werden.

Da der alte Bebauungsplan die Bezeichnung "Dittersberg" trug und ein Teil weiterhin aufrecht erhalten bleibt, jedoch das Sondergebiet im Gewann Dittersberg liegt, wurde auch für die Neuplanung der Gewannname beibehalten und mit "Dittersberg II" bezeichnet.

5. Lage des Baugebietes

Die Lage ergibt sich aus dem beigegeführten Auszug des Flächennutzungsplanes.

Die umgebenden Nutzungen sind forst- und landwirtschaftliche Flächen.

Das Plangebiet hat ein gleichmäßiges Nord/Südgefälle zum Ort.

Das Gebiet ist landschaftlich gut angebunden, durch die das Gebiet umgebenden Waldflächen.

6. Begründung der wesentlichsten Festsetzungen

Das Gebiet wurde wie eingangs erwähnt als Sondergebiet für die Erholung, entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzungen wurde in Anpassung an die Topographie für 1- und 2-Geschosse festgesetzt. Eingeschossige Gebäude ohne Unterkellerung für den Bereich der Ferienhäuser; zweigeschossig für die großflächige Versorgungseinrichtung.

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen sollen zum Ausdruck bringen, daß das Gebiet Erholungsfunktion und in Relation zu den Grundstücksflächen eine geringe bauliche Verdichtung erfährt. Damit sind die Voraussetzungen gegeben,

daß auch in den Freiflächen ein zusätzliches Erholen gewährleistet wird.

Im Gebiet wurde grundsätzlich die offene Bauweise festgesetzt, um damit die Ortsrandlage zu dokumentieren und eine Eingrünung zu ermöglichen, die ein weiteres Anbinden in die Landschaft gewährleistet. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mittels Baugrenze festgesetzt, die relativ großzügig ausgelegt wurden, um so keine zu starre Baukörperformation zu erzwingen. Die Symbole der Firstrichtungen wurden teilweise wahlweise zugelassen, um hierdurch noch ein freieres Gestalten zu ermöglichen.

In Anbetracht der geringen Baumasse würde eine bessere Gliederung möglich.

Um dem Ruhebedürfnis der Bürger innerhalb der Erholungsanlage gerecht zu werden, wurden auf den Einzelgrundstücken Stellplätze und Garagen nicht zugelassen. Dafür wurden am Gebietsrand Gemeinschaftsstellplätze und Garagen festgesetzt, auf denen nur den verkehrlichen Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen werden darf.

Durch die bauliche Verdichtung innerhalb des Geltungsbereiches war es notwendig, daß noch im Bebauungsplan "Dittersberg" bestehende Waldflächen teilweise in Anspruch genommen wurden wegen des zusätzlichen vorgeschriebenen Waldabstandes. Damit aber die Landschaft hierwegen keinen Schaden nimmt, wurden auf diesen Flächen ersatzweise Pflanzgebote angeordnet.

Zum Schutz und der Sicherstellung der umgebenden Wälder wurden nachrichtlich Waldab-

standsflächen in die Planung aufgenommen und festgesetzt, daß in Abständen von 50 m in die Rauchschorneine Funkenfänger einzubauen sind.

Zum Schutz der Erholungsfunktion wurde festgesetzt, daß nur umweltfreundliche Brennstoffe verwendet werden dürfen.

7. Flächengliederung

Die Größe der gesamten Planungsfläche (SO-Gebiet) beträgt 10,75 ha.

Diese Brutto-Baulandfläche teilt sich wie folgt auf:

Flächen der Baugrundstücke (Netto-Bauland)	7,80 ha
Verkehrsflächen (Straßen, Wege und Parkplätze)	1,55 ha
Grünflächen und Spielflächen	1,20 ha
Versorgungsflächen	0,20 ha

Gesamtfläche	10,75 ha
	=====

Die Einzelerienhausparzellen betragen 128 Stück. An Gemeinschaftsstellplätzen und Garagen sind 165 geplant.

8. Erschließung und Bodenordnung

Das Sondergebiet umfaßt den West- und Südhang des Dittersberg im oberen Bereich und grenzt südlich an die Gemeindeverbindungsstraße Glashofen-Reinhardtsachsen an.

Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über die im Jahre 1972 ausgebaute Gemeindeverbindungsstraße Glashofen-Reinhardtsachsen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine 5,50 m Breite Erschließungsstraße mit einem beiderseitigen 0,75 m breiten Verkehrsgrünstreifen. Die von der Erschließungsstraße ausgehenden Stichwege als Zugangswege zu den Ferienhäusern sind 3,00 m breit und nur bedingt befahrbar.

An die Haupteerschließungsstraße angebunden sind Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen vorgesehen.

Die Wasserversorgung erfolgt unter Anschluß an das vorhandene Ortsnetz (Fernwasserversorgung). Der Gesamtentwurf der Wasserversorgung wurde bereits am 11.5.1973 durch das Wasserwirtschaftsamt genehmigt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein Kanal-Mischsystem. Die gesamten Abwässer werden über einen Hauptsammler der Zentralkläranlage zugeleitet. Die Kläranlage ist für 720 EGW ausgelegt.

Die Versorgung des Baugebietes mit Energie erfolgt über die Badenwerk AG. Flächen für die Errichtung von Trafostationen sind im Baugebiet ausgewiesen.

Die Beheizung der Gebäude kann sowohl mit zentralen Heizungen als auch mit Einzelöfen erfolgen.

Aus Gründen der Luftreinhaltung und dem Erholungscharakter des Gebietes Rechnung tragend darf die Beheizung nicht mit dem Energieträger "Öl" erfolgen. Ausgenommen hiervon sind die Gebäude im SO 2-Gebiet.

Die Entsorgung (Hausmüll) erfolgt über zentral aufgestellte Müllbehälter.

Für die Bedürfnisse des täglichen Bedarfes sowie Verwaltung ist am Rande des Ferienhausgebietes eine entsprechende Fläche (SO 2) ausgewiesen.

9. Erschließungskosten (aufgrund der Änderung)

Straßen und Wege	DM 285.000,--
Gemeinschaftsstell- plätze für Pkw	DM 128.000,--
Kanalisation	DM 180.000,--
Wasserversorgung	DM 80.000,--
Straßenbeleuchtung	DM 42.000,--

gesamt	DM 715.000,--
	=====

Aufgestellt: Walldürn/Hardheim, den 3. Juli 1981

Der Planfertiger:



HOHMANN + SÖLCH

DIPL. INGE. FREIE ARCHITEKTEN

6969 HARDHEIM - TEL. 06283/1524

Die Stadt

Walldürn



(Hollerbach)
Bürgermeister