

Bebauungsplan "Schießmauer II"  
der Stadt Walldürn

---

Begründung:

=====

1.) Allgemeines (Aufhebung u. Neuplanung)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Schießmauer" waren rd. 2,7 ha Gelände für die spätere Errichtung einer Stadthalle bzw. Festplatz ausgewiesen.

Die bauliche Entwicklung im Gebiet Hollerstock, entlang der Jahnstraße sowie der Hornbacher Straße als Wohnbebauung war Anlaß zu Überplanung des genannten Gebietes.

Das zwischen Jahnstraße - Hornbacher Straße - und Ringstraße liegende Gelände wird gem. dem Bebauungsplan Schießmauer II nunmehr als Wohngebiet ausgewiesen.

Der Gemeinderat der Stadt Walldürn hat in seiner Sitzung vom 12. Sept. 1973 (öffentlicher Teil) eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Schießmauer und gleichzeitig die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schießmauer II" beschlossen.

Grundlage des Aufhebungsbeschlusses ist die zeichnerische Darstellung im Teilaufhebungsplan (Anlage 5), in welchem die räumlichen Grenzen der Teilaufhebung dargestellt sind.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation in diesem Gebiet, wonach der ursprüngliche Standort eines Festplatzes von einer 3-seitigen Wohnbebauung umschlossen wird, erscheint eine Verlegung in das nördlich gelegene Gebiet "Kleinflürlein" ratsam.

Im Bereich Kleinflürlein, im Anschluß an Schule, Schwimmhalle und neuem Sportplatz, ist die bessere städtebauliche Eingruppierung eines Festplatzes gegeben, zumal in diesem Gebiet in Kürze eine Mehrzweckhalle errichtet werden soll und die vorhandenen Parkflächen von Schule und Schwimmhalle eine optimale Nutzung erfahren.

Nachdem das Kasernengelände um ca. 100 m in östlicher Richtung stadteinwärts erweitert wurde, soll mit dem Bebauungsplan "Schießmauer II" ein Abschluß der Wohnbebauung gegen das Kasernengelände vollzogen werden.

Die Stadt Walldürn ist im Besitz des größten Teiles der Grundstücke in dem verplanten Gebiet, wodurch eine rasche und baldige Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden kann. Außerdem ist eine baldige optimale Nutzung der Ver- und Entsorgungsanlagen gegeben.

Das gesamte Gebiet wird im Meßbriefverfahren umgelegt, sodaß eine zeitraubende Baulandumlegung nach dem BBauG vermieden werden kann.

Außer den Grundstücken im Bebauungsplangebiet "Schießmauer II" ist die Stadt Walldürn nicht in der Lage, Grundstücke, welche für eine Wohnbebauung in Frage kämen, bauwilligen Bürgern anzubieten. Die Stadt Walldürn beabsichtigt mit dem Verkaufserlös die an das Bebauungsplangebiet "Schießmauer II" angrenzenden Grundstücke in Richtung Kaserne zu erwerben. Auf diesen Grundstücken war früher die Errichtung eines Soldatenheimes durch die KAS geplant. Diese Planung wird nicht mehr verwirklicht, da der Bund innerhalb des Kasernenbereiches zwischenzeitlich ein Teilsozialgebäude errichtet hat.

Die an die vorgesehene Bebauung "Schießmauer II" angrenzenden Grundstücke stehen im Eigentum der Kath. Kirchengemeinde.

- 2.) Das Bebauungsplangebiet "Schießmauer II" liegt südwestlich des Stadtkerns und wird umgrenzt von Hornbacher Straße - Jahnstraße und Ringstraße. Ein leichtes Gefälle von Hornbacher Straße zur Jahnstraße mit ca. 2 ‰ ist vorhanden.

Die Darstellung von Höhenschichtlinien in dem Bebauungsplan ist deshalb nicht erforderlich.

Das Bebauungsplangebiet gliedert sich in Reines Wohngebiet, als Bebauungsabschluß Allgem. Wohngebiet und Dorfgebiet (vorhandenes landwirtschaftl. Anwesen).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus Anlage 4.

./.

### 3.) Technische Angaben

#### 3.1 Straßen

##### a) Ringstraße (vorhanden)

Fahrbahnbreite	= 7.00 m	
Beiderseitige Gehwege mit je 1,50 m Breite	= 3.00 m	= Gesamtbreite 10.00 m

##### b) Straße A-B, B-E, C-D

Fahrbahnbreite	= 5.50 m	
einseitiger Gehweg	= 1.50 m	
Schrammbord	= 0.50 m	= Gesamtbreite 7.50 m

#### 3.2 Kanalisation

Die Entwässerung des gesamten Baugebietes ist im Mischsystem vorgesehen. Die Abwässer werden über den Hauptsammler der bestehenden Kläranlage zugeführt.

#### 3.3 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an das östliche Versorgungsnetz angeschlossen. Der Versorgungsbereich ist ausreichend, die Löschwasserversorgung gesichert.

#### 3.4 Stromversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom erfolgt über das städt. Versorgungsnetz mit Erdkabel.

#### 3.5 Gasversorgung

Das Baugebiet wird mit Stadtgas versorgt.

#### 3.6 Heizungsarten

Die Beheizung der Gebäude kann mit Zentralheizungsanlagen oder Einzelöfen erfolgen, wobei als Brennstoffe Holz, Kohle, Öl oder Stadtgas möglich ist.

### 3.7 Baugebiet

a) Größe der gesamten Planungsfläche (Brutto Rohbauland) rd.	= 2,70 ha
b) Größe der Wohnbaugrundstücke	= 7-800 qm
c) Aufteilung der Brutto-Wohnbauflächen	
1. WR-Gebiet	= 0,52 ha
2. WA-Gebiet	= 1,54 ha
3. Dorf-Gebiet	= 0,24 ha
4. öffentliche Flächen Straßen, Grünanlagen etc.	= 0,40 ha
	-----
	zusammen = 2,70 ha

### 3.8 Bauordnende Maßnahmen

Die Stadt Walldürn ist zu 60 % Eigentümerin des Geländes. Das restliche Gebiet wird im Meßbrief- oder Umlegungsverfahren als Baugelände ausgewiesen.

### 3.9 Erschließungskosten

Die nachstehend aufgeführten Kosten sind überschläglich nach dem derzeit gültigen Preisniveau ermittelt. Es handelt sich um Maßnahmen die noch auszuführen sind.

a) Straßen- und Gehwegbau einschl. Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung	DM 180.000,--
b) Kanalisation	DM 102.000,--
c) Wasserversorgung	DM 48.000,--
d) Stromversorgung	DM 43.000,--
e) Gasversorgung	DM 28.000,--
	-----
	DM 401.000,--

Dies ergibt einen Erschließungsaufwand von

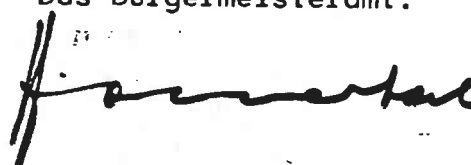
DM 140.000,-- / ha.

Walldürn, den 15. 3. 1974

Stadtbauamt:

i.A. 

Das Bürgermeisteramt:



(Bürgermeister)