

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN "SPITZENACKER II"

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 10.588 ha, wobei auf die Kernstadt 3.557 ha entfallen.

Die Kernstadt erfüllt innerhalb des Gesamtstadtgebietes Schwerpunktfunktion mit Industrie, Handel und Gewerbe.

Sie ist Wallfahrts- und Garnisonsstadt.

Verkehrsmäßig ist die Kernstadt direkt an die B 27 und B 47 angebunden.

Die Stadt Walldürn hat nach dem Stand vom 31.12.1982 einen Einwohnerstand von 10.373, wobei 7.208 auf die Kernstadt entfallen.

2. Übergeordnete Planung

-----

Die Stadt Walldürn bildet zusammen mit Hardheim und Höpfingen den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn. Der Sitz der Verwaltung ist in Walldürn. Über das Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan vor.

Hinsichtlich der Größe des Baugebietes und dessen Nutzung ist eine Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan gegeben.

3. Erforderlichkeit der Planneufestsetzung  
-----

Über den gesamten räumlichen Bereich des Baugebietes ist bereits ein genehmigter Bebauungsplan vorhanden. Dieser entspricht jedoch in wesentlichen Teilen nicht den Bestimmungen und Anforderungen gemäß BBauG und BauNVO, weshalb eine Überarbeitung und Neufestsetzung erforderlich wird.

Der räumliche Geltungsbereich sowie Art der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

4. Aufhebung  
-----

Über das Gebiet es neu festzusetzenden Bebauungsplanes "Spitzenacker II" bestehen 2 rechtsgültige Bebauungspläne mit der Bezeichnung "Spitzenacker". Der am 22.12.1966 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan umfaßt das Gebiet zwischen Schillerstraße und Umgehungsstraße B 47 (Aufhebungsplan I).

Der seit dem 8.11.1976 gültige Bebauungsplan umfaßt das übrige Gebiet des neuen Bebauungsplanes "Spitzenacker II" (Aufhebungsplan II). Diese beiden Bebauungspläne werden aufgehoben und durch den Bebauungsplan "Spitzenacker II" neu festgesetzt.

Die Aufhebung wurde erforderlich, da beide Bebauungspläne im zeichnerischen und schriftlichen Teil nicht den Anforderungen der Bauleitplanung bzw. der Baunutzungsverordnung entsprechen.

Außerdem wurde als Abgrenzung gegen die B 47 (Umgehungsstraße) ein privater Pflanzbereich ausgewiesen. Die vom Bund im Zuge des Baues der Umgehungsstraße nicht benötigten Grundstücksteile wurden an die angrenzenden Privateigentümer veräußert. Diese Grundstücksteile einschl. der Böschung zur B 47 sind in den Planbereich aufgenommen und als Pflanzbereich ausgewiesen.

Der räumliche Geltungsbereich der Neufestsetzung deckt sich mit den beiden aufzuhebenden Bebauungsplänen.

#### 5. Lage des Baugebietes

-----

Die Lage des Baugebietes ergibt sich aus dem beigefügten Auszug des Flächennutzungsplanes. Im südlichen Teil wird es durch die Umgehungsstraße B 47 begrenzt. Nordöstlich schließt sich das Industriegebiet Dreisteinheumatte an. Als Haupterschließungsstraße führt die ausgebaute Kreisstraße K 3910 durch das Planungsgebiet.

Die umgebenden Nutzungen sind teilweise Gewerbe- und Industrieflächen sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Das Planungsgebiet ist nahezu eben. Im unteren Teil gegen die B 47 ist ein leichtes Nord/Südgefälle vorhanden.

## 6. Begründung der getroffenen Festsetzungen

-----

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes hat der Bebauungsplan verschiedene Nutzungsfunktionen und gliedert sich in ein Gewerbegebiet, ein Mischgebiet und ein allgem. Wohngebiet.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde in Anpassung an die Erforderlichkeit und der topographischen Verhältnisse für das Gewerbegebiet, Mischgebiet und allgem. Wohngebiet mit max. 2 Geschosse festgesetzt.

Die Grund- und Geschößflächenzahlen wurden jeweils nach dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung den festgesetzten Geschößflächenzahlen gewählt.

Gewerbegebiet	0,8,	1,6
Mischgebiet	0,4,	0,8
allgm. Wohngebiet	0,4,	0,8

Damit ist gewährleistet, daß im Gewerbegebiet eine größere Verdichtung und wirtschaftlichere Nutzung der Grundstücke erfolgen kann.

Den Wohnbereichen wird damit Rechnung getragen, daß in wesentlichen Teilen die gewünschte Einzelhausbebauung festgelegt wurde.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mittels Baugrenze festgesetzt, die relativ großzügig ausgelegt sind, um so keine starre Baukörperformation entstehen zu lassen.

Das Gewerbegebiet, welches von einer Firma bebaut und beansprucht wird, dient vorwiegend der Lagerung und dem Verkauf von Baustoffen und Streusalz.

Damit ist gewährleistet, daß die Immissions-schutzwerte gegenüber der Wohnbebauung unter der Zulässigkeit liegen. Durch die abgestufte bauliche Nutzung, Gewerbegebiet, Mischgebiet, Wohngebiet, wird den einzelnen Gebieten ebenfalls Rechnung getragen.

Der Einbindung in die Landschaft und der bereits bestehenden Bebauung wurde dadurch Rechnung getragen, daß Dachformen als Satteldach und Walmdach vorgesehen wurden.

Die Symbole der Firstrichtungen wurden teils wahlweise zugelassen, um hierdurch noch ein freieres Gestalten der Gebäudeformen zu ermöglichen.

Der Übergang zwischen den Wohngrundstücken südlich der Schillerstraße zur Umgehungsstraße B 47 wurde als kleingärtnerische Dauernutzung ausgewiesen.

Damit ist eine sinnvolle Verwertung der Rest- und Böschungsflächen entlang der B 47 gewährleistet. Private Anpflanzungen mit Sträuchern und Gehölzen sind dort erwünscht.

Gegen die freie Landschaft im Gewann "Lindig" und im Bereich des Heidesportplatzes werden Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung ausgewiesen.

## 7. Flächengliederung

-----

Die Größe des gesamten Planungsgebietes beträgt ca. 13,72 ha.

Diese Brutto-Baulandfläche teilt sich wie folgt auf:

Fläche des Gewerbegebietes	=	2,40 ha
Fläche des Mischgebietes	=	1,60 ha
Fläche des allgem. Wohngebietes	=	6,83 ha
Grünflächen u. landw. Nutzflächen	=	1,80 ha
Verkehrsflächen (Straßen, Wege)	=	<u>1,12 ha</u>

Gesamtfläche = 13,72 ha

## 8. Erschließung und Bodenordnung

-----

Die Anbindung des Plangebietes an das Verkehrsnetzes erfolgt über die bereits ausgebaute Kreisstraße K 3910, die auch zentral das gesamte Gebiet verkehrsmäßig erschließt. Im Süden wird das Plangebiet durch die Umgehungsstraße B 47 begrenzt.

Die innere Erschließung erfolgt über die bereits ausgebaute Schillerstraße mit einer Breite von 5,50 m und einem Gehweg von 1,50 m sowie über einen verkehrsberuhigten Wohnweg mit Anbindung an die vorhandene Kantstraße.

Die Wasserversorgung erfolgt unter Anschluß an das vorhandene Ortsnetz (Fernwasserversorgung).

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein Kanalmischsystem. Die gesamten Abwässer werden über einen Hauptsammler der Zentralkläranlage zugeleitet.

Das gesamte Plangebiet wird an das städt. Gasnetz angeschlossen.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom erfolgt unter Anschluß an die bestehenden städt. Stromleitungen durch die Stadtwerke. Es ist grundsätzlich Verkabelung vorgesehen.

Im größten Teil des Baugebietes sind bereits bodenordnende Maßnahmen durchgeführt.

Für den restlichen Teil (westlich gegen die Kantstraße) wird derzeit ein Umlegungsverfahren nach dem Bundesbaugesetz durchgeführt.

9. K o s t e n

-----

Diese Gesamtkosten werden wie folgt ermittelt:

Straßen- und Wegebau	631.000,-- DM
Kanalisation	278.000,-- DM
Wasserversorgung	82.000,-- DM
Gasversorgung	61.000,-- DM
Stromversorgung	48.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	34.000,-- DM

---

Gesamtkosten 1.134.000,-- DM

=====

Von den Gesamtmaßnahmen sind bisher  
ca. 64 % hergestellt.  
Somit verbleiben noch ca. DM 408.000,--.  
Davon können durch Erschließungsbeiträge  
ca. 90 % über Erschließungsbeitragssatzungen  
erhalten werden.  
Die Restkosten von ca. 12 % sind durch die  
Gemeinde zu erbringen und werden in einem  
der nächsten Haushalte mit ca. 50.000,-- DM  
eingestellt.

Aufgestellt: 6968 Walldürn, den 28. Feb. 1993

Der Planfertiger:

Stadt Walldürn  
- Holzbauamt -

Die Stadt

Walldürn



*[Handwritten Signature]*  
(Hollerbach)  
Bürgermeister

(Bürgermeister)