

Begründung zum Bebauungsplan

„Vorderer Wasen“

Änderung durch vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Stadt Walldürn



BEGRÜNDUNG

ZUR BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

„VORDERER WASEN“ DER STADT WALLDÜRN

1. Allgemeines

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

2. Übergeordnete Planung

Über das Gesamtgebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1982 vor.

Die mit dieser Bebauungsplanänderung überplante Fläche ist teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Sonderbaufläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt.

Allerdings wurde in Verbindung mit dem seit dem 05.03.1993 rechtskräftigen Bebauungsplan „Vorderer Wasen“ eine Fortschreibung dieses Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Der Bebauungsplan Vorderer Wasen ist durch amtliche Bekanntmachung vom 05. März 1993, nach erfolgter Genehmigung durch das Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, rechtskräftig geworden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Vorderer Wasen ergibt sich hinsichtlich der Größe und Lage keine Veränderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan (Rechtskraft seit 05.03.1993), allerdings tritt eine neue Nutzung im Änderungsbereich ein.

Die bisher ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan soll zu einem **allgemeinen Wohngebiet (WA)** geändert werden.

Der in Neuaufstellung stehende Flächennutzungsplan 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim - Walldürn (Beschlusfassung 97), dessen Offenlegung bereits durchgeführt und ein abschließender Wirksamkeitsbeschuß der Verbandsversammlung gefaßt wurde, wird demnächst in das Genehmigungsverfahren gebracht. Diese Bebauungsplanänderung im Vorderen Wasen deckt sich in Größe und Lage mit den Aussagen des neuen Flächennutzungsplanes. Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber dem neuen kommenden Flächennutzungsplan von einer Gemeinbedarfsfläche in ein allgemeines Wohngebiet geändert.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Die Lage des Änderungsbereiches ist aus dem als Anlage 1 beigelegten Übersichtsplänen und dem Bebauungsplan - Lageplan genau ersichtlich.

4. Erforderlichkeit des Baugebietes

Da der Bedarf für eine Gemeinbedarfsfläche in diesem Gebiet des Vorderen Wasen nicht mehr besteht, allerdings die Nachfrage nach Bauland immer mehr ansteigt und der Bedarf kaum noch gedeckt werden kann, ist eine Neuüberplanung unbedingt erforderlich geworden. Ein für dieses Gebiet vorgesehener Kindergarten wurde bereits an anderer Stelle errichtet.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, all dem Rechnung zu tragen und die Art und das Maß der baulichen Nutzung auf die allgemeinen örtlichen Bedürfnisse abzustimmen.

5. Erläuterung der wesentlichen Festsetzungen

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend der Festsetzungen im genehmigten Bebauungsplan Vorderer Wasen übernommen. Hierbei wird für den Änderungsbereich das allgemeine Wohngebiet **WA 1** gemäß Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt (siehe auch Nutzungsschablone).

Die Erschließung der Grundstücke im Südwesten des Gebietes wird über Zufahrten gesichert, die durch Änderung einzelner bereits vorhandener Parkplätze in Grundstückszufahrten hergestellt werden. Hierzu ist geplant einzelne Parkplätze zu speziell ausgebildete Zufahrten umzubauen, deren Lagen und Größen im Bebauungsplan ersichtlich sind. Um diese Zufahrten eindeutig erkennbar zu machen, werden diese jeweils rechts und links mit Pflanzbeeten von den zu erhaltenden Parkplätzen abgetrennt. Die Einfahrtsbereiche zu den Grundstücken sind genau definiert und im Plan festgelegt worden.

Die Zufahrten zu den Grundstücken im Nordosten werden nur durch einzelne gekennzeichnete Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten etwas eingeschränkt.

Die Anbindung des Plangebietes an das Verkehrsnetz ist durch die bereits ausgebauten Sammel - und Anliegerstraßen gegeben.

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist durch bereits vorhandene Anlagen und Einrichtungen sichergestellt und wird speziell im geänderten Planungsgebiet zusätzlich über Leitungsrechte laut Einzeichnung im Bebauungsplan gesichert.

Die Wasserversorgung des Gesamtgebietes kann durch Ergänzung vorhandener Anlagen und Leitungen gesichert werden.

Die Abwasserleitungen des Schmutzwassers können an das bestehende Entwässerungsnetz angeschlossen werden.

Die Stromversorgung erfolgt über das bereits vorhandene Kabelnetz.

Aufgestellt:
Walldürn, 28.06.1999

Der Planfertiger:
Verbandsbauamt
Walldürn


WITHOPF

Für die Stadt Walldürn:


JOSEPH
-Bürgermeister-

Ausfertigungsvermerk:

Der Inhalt dieser Anlage zur Bebauungsplan - Änderung „Vorderer Wasen“ der Stadt Walldürn, auf der Gemarkung Walldürn, stimmt mit dem Satzungsbeschuß der Stadt Walldürn, vom 28.09.1999, überein.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planänderungsverfahren wurden eingehalten.

Walldürn, 08.10.1999


JOSEPH
-Bürgermeister-



(Siegel)