

**Begründung zur  
2. Bebauungsplanänderung**

**„Vorderer Wasen“**

**Änderung durch vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

**Stadt Walldürn**



# Inhaltsverzeichnis

	<i>Seite</i>
<b>1.0 Allgemeines .....</b>	<b>1</b>
<b>2.0 Übergeordnete Planung .....</b>	<b>1</b>
<b>3.0 Räumlicher Geltungsbereich / Standortsuche.....</b>	<b>1</b>
<b>4.0 Erforderlichkeit des Baugebietes.....</b>	<b>2</b>
<b>5.0 Erläuterung der wesentlichen Festsetzungen .....</b>	<b>2</b>
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	
5.2 Verkehrserschließung	
5.3 Ver- und Entsorgung	
5.4 Dachlandschaft	
5.5 Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern	
<b>6.0 Flächenbilanz .....</b>	<b>3</b>
<b>7.0 Ausfertigungsvermerk .....</b>	<b>3</b>

# BEGRÜNDUNG

## ZUR 2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

### „VORDERER WASEN“

#### DER STADT WALLDÜRN

### 1.0 Allgemeines

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

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

### 2.0 Übergeordnete Planung

Über das Gesamtgebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes liegt ein genehmigter und rechtskräftiger Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1982 vor. Die mit dieser Bebauungsplanänderung überplante Fläche ist als Sonderbaufläche -Fremdenverkehr- 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 05.03.1993, 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).

Weiterhin liegt der in Neuaufstellung stehende Flächennutzungsplan 2015 (Beschlussfassung 1997) des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim – Walldürn vor. Dessen Offenlegung ist bereits durchgeführt worden und ein abschließender Feststellungsbeschluss der Verbandsversammlung wurde, am 28.03.2001, gefasst. Das Genehmigungsverfahren wurde bereits eingeleitet. Diese Änderungsplanung deckt sich zukünftig mit den Aussagen dieses neuen Flächennutzungsplanes.

Der Bedarf für die Ausweisung dieser Baufläche kann somit nachgewiesen werden.

### 3.0 Räumlicher Geltungsbereich / Standortsuche

Die Lage des Änderungsbereiches ist aus dem als Anlage 1 beigelegten Übersichtsplan und dem Bebauungsplan - Lageplan genau ersichtlich. Nördlich schließt die Pater - Josef - Ecksteinstraße als Haupterschließungsstraße an. Der Änderungsbereich selbst befindet sich im Norden des Baugebietes Vorderer Wasen und ist im Süden und Westen bereits von Wohnbebauung umgeben. Im Osten befindet sich das Übergangswohnheim „Maria Rast“. Die Bebauungsplanänderung umfasst in ihrem Geltungsbereich eine ca. 0,763 ha große Fläche.



## **4.0 Erforderlichkeit des Baugebietes**

Die bisherige Planung in dem Änderungsbereich verfolgte das Ziel, die ausgewiesene Fläche dem Geschosswohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Dieser Bedarf besteht durch strukturelle Veränderungen nicht mehr. Allerdings besteht eine sehr hohe Nachfrage nach Bauland für den Ein- und Zweifamilienwohnungsbau. Dieser Bedarf kann kaum noch gedeckt werden, da die Stadt Walldürn keine Bauplätze mehr zur Verfügung stellen kann. Dies macht eine Bebauungsplanänderung unbedingt erforderlich, um schnell baureife Grundstücke zur Verfügung zu stellen und bestehende Baulücken zu schließen. 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.

## **5.0 Erläuterung der wesentlichen Festsetzungen**

### *5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung*

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt 9 Bauplätze. 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).

### *5.2 Verkehrserschließung*

Die Planung sieht vor, 5 Bauplätze von der Küllstetter Straße und 4 Bauplätze vom Mainzer Ring aus zu erschließen, wobei hier nur eine Erschließung von Osten her vorgesehen ist. Die Zufahrtsmöglichkeiten zu den Grundstücken werden durch einzelne gekennzeichnete Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie durch bereits gebaute Pflanzquartiere etwas eingeschränkt. Dem Bauherr bleiben jedoch noch relativ viele Möglichkeiten zur Gestaltung der Grundstückszufahrten. Ein Grundstück im Nordwesten wird über einen Erschließungsweg von der Küllstetter Straße aus angebunden, der als öffentliches Weggrundstück festgesetzt wird und eine Ausbaubreite von ca. 3,50 m erhält. Hierfür muss ein Teil eines festgesetzten und bereits gebauten Fußweges entfernt werden. Der verbleibende Teil des Fußweges wird an diesen Erschließungsweg angeschlossen. Die Grünfläche im Norden des Änderungsbereiches wird als öffentliche Grünfläche bis zur Waldabstandsgrenze vorgesehen. Die bisherigen Zufahrten und Stellplätze in diesem Bereich werden aufgehoben. Erhalten wird die dargestellte und bereits gebaute Parkplatzfläche. Auch hier wurde ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten vorgesehen, zur zusätzlichen Sicherung der Grünflächen.

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

### *5.3 Ver- und Entsorgung*

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist durch bereits vorhandene Anlagen und Einrichtungen sichergestellt. Die Wasserversorgung des Gesamtgebietes kann durch Ergänzung vorhandener Anlagen und Leitungen gesichert werden. Die Abwasserleitungen des Schmutzwassers können an das bestehende Entwässerungsnetz angeschlossen werden.

### *5.4 Dachlandschaft*

Die Festsetzungen von Dachform und Dachneigung richten sich nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

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

Zur besseren Eingliederung des Gebietes sind auf den gekennzeichneten Flächen bodenständige Gehölze, einheimische Laubbäume oder Obstbäume anzupflanzen, um den natürlichen Grüngürtel zum angrenzenden Wald zu erweitern (siehe Pflanzenliste Grünordnungsplan vom 05.03.1993).

## 6.0 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 0,763 ha. Die Bruttofläche unterteilt sich wie folgt:

Nettoflächen:

1. WA 1 - Gebiet (private Grundstücksfläche)	<b>0,618 ha</b>
2. Verkehrsfläche allg.	<b>0,028 ha</b>
2.1 Parkplatzfläche	0,005 ha
2.2 Straßenverkehrsfläche	0,005 ha
2.3 Fußweg	0,009 ha
2.4 Gehweg	0,009 ha
3. öffentliche Grünfläche	<b>0,117 ha</b>
<b>GESAMTFLÄCHE (Brutto)</b>	<b>0,763 ha</b>

## 7.0 Ausfertigungsvermerk

**Aufgestellt:**

Walldürn, den 23.04.2001

**Der Planfertiger:**

Verbandsbauamt  
Walldürn

  
Withopf

**Für die Stadt Walldürn:**

  
Joseph  
Bürgermeister

### AUSFERTIGUNGSVERMERK :

Der Inhalt dieser Anlage zur 2. Bebauungsplanänderung „Vorderer Wasen“ der Stadt Walldürn auf der Gemarkung Walldürn, stimmt mit dem Satzungsbeschluss der Stadt Walldürn vom 25.06.2001 überein.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planänderungsverfahren wurden eingehalten.

Walldürn, den 28.06.2001

  
Joseph  
Bürgermeister

