

**Begründung zur  
3. 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>1-2</b>
<b>5.0 Erläuterung der wesentlichen Festsetzungen .....</b>	<b>2</b>
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	
5.2 Überbaubare Grundstücksfläche	
5.3 Verkehrserschließung	
5.4 Ver- und Entsorgung	
5.5 Dachlandschaft	
5.6 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 3. 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 2001 vor. Der Bebauungsplan Vorderer Wasen ist durch amtliche Bekanntmachung vom 05.03.1993, nach erfolgter Genehmigung durch das Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, rechtskräftig geworden.

Die mit dieser Bebauungsplanänderung überplante Fläche ist als Wohnbaufläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan und als allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan dargestellt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes Vorderer Wasen ergibt sich hinsichtlich der Größe und Lage keine Veränderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan (Rechtskraft seit 05.03.1993).

Diese Änderungsplanung deckt sich zukünftig mit den Aussagen des Flächennutzungsplanes 2015. 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 beigefügten Übersichtsplan und dem Bebauungsplan-Lageplan genau ersichtlich. Nördlich schließt die Pater-Josef-Eckstein-Straße als Sammelstraße an. Der Änderungsbereich selbst befindet sich im Norden des Baugebietes Vorderer Wasen und ist im Süden, Osten und Westen bereits von Wohnbebauung umgeben. Die Bebauungsplanänderung umfasst in ihrem Geltungsbereich eine ca. 0,649 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 Zweifamilienwohnhausbau. Dieser Bedarf kann kaum noch gedeckt werden, da die Stadt Walldürn nur noch wenige Bauplätze 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 7 Bauplätze. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend den 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 Überbaubare Grundstückfläche*

Um eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen, ist es erforderlich die Baufenster relativ großzügig in Richtung Norden auszubilden. Dies steht auch in Abhängigkeit zur vorliegenden Lage des gesamten Baufeldes im Hinblick auf die Himmelsrichtung. Um eine Ausnutzung der Südlage aller Grundstück zu ermöglichen, wurde deshalb eine geringfügige Unterschreitung der Waldabstandsgrenze vorgesehen. Dies wurde mit dem zuständigen Forstamt im Vorfeld abgeklärt und als unbedenklich bestätigt.

### *5.3 Verkehrserschließung*

Die Planung sieht vor, 5 Bauplätze von der Küllstetter Straße und 2 Bauplätze von der Pater-Josef-Eckstein-Straße aus zu erschließen. Die Zufahrtsmöglichkeiten zu den Grundstücken werden durch einzelne gekennzeichnete Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie durch bereits gebaute Pflanzquartiere etwas eingeschränkt. Bei einigen Bauplätzen wurden aus erschließungstechnischen Gründen die Zufahrten durch Festsetzungen vorgegeben. Zwei Grundstücke im Nordwesten werden über einen privaten Erschließungsweg von der Pater Josef Eckstein Straße aus angebunden, der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Privatweg festgesetzt wird und eine Ausbaubreite von ca. 4,00 m erhält. Die Grünfläche im Nordosten des Änderungsbereiches wird zum Großteil als private Grünfläche beibehalten. 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.

### *5.4 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.

### *5.5 Dachlandschaft*

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

### *5.6 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 bzw. zu erhalten, 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. 0,649 ha. Die Bruttofläche unterteilt sich wie folgt:

Nettoflächen:

1. WA 1 - Gebiet (bebaubare private Grundstücksfläche)	<b>0,391 ha</b>
2. Verkehrsfläche allg.	<b>0,057 ha</b>
2.1 Parkplatzfläche	0,028 ha
2.2 Privatweg	0,008 ha
2.4 Gehweg	0,021 ha
3. private Grünfläche	<b>0,161 ha</b>
4. öffentliche Verkehrsbegleitgrünfläche	<b>0,040 ha</b>
<b>GESAMTFLÄCHE (Brutto)</b>	<b>0,649 ha</b>

## 7.0 Ausfertigungsvermerk

**Aufgestellt:**

Walldürn, den 30.06.2003

**Für die Stadt Walldürn:**



Joseph  
Bürgermeister

Planfertiger:

**Verbandsbauamt**  
**Burgstraße 3**  
**74731 Walldürn**




Withopf

### AUSFERTIGUNGSVERMERK :

Der Inhalt dieser Anlage zur 3. Bebauungsplanänderung „Vorderer Wasen“ der Stadt Walldürn auf der Gemarkung Walldürn, stimmt mit dem Satzungsbeschluss der Stadt Walldürn vom 30.06.2003 überein.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planänderungsverfahren wurden eingehalten.

Walldürn, den 01.07.2003



Joseph  
Bürgermeister



( Siegel )