

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN " IM RAIN "
DER STADT W A L L D Ü R N
ORTSTEIL GLASHOFEN

1. Allgemeine Angaben

Die Stadt Walldürn liegt in Neckar-Odenwaldkreis und besteht aus der Kernstadt und 9 Ortsteilen.

Die Gemarkungsfläche 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 Wallfahrt- und Garnisonsstadt.

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

Die Stadt Walldürn hat nach dem Stand vom 30.06.1985 einen Einwohnerstand von 10.367 wobei 7.225 auf die Kernstadt entfallen.

Glashofen ist ein Ortsteil der Stadt Walldürn und hat der Zeit 250 Einwohner.

Verkehrsmäßig ist der Ortsteil über die K 3910 und K 3912 an die Kernstadt und das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

2. Übergeordnete Planung

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

Der bereits vorhandene und größten Teils ausgefüllte Teil des Baugebietes ist im Flächennutzungsplan als bestehend ausgewiesen. Im Hinblick auf die geringe Gebietsgröße von 0,8 ha beider Teile und aus Gründen der Wirtschaftlichkeit soll der Bebauungsplan in einem Abschnitt realisiert werden. In Anlehnung an den Bedarfzeitraum von 15 Jahren ist somit der Gesamtumfang aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Erforderlichkeit der Planneufestsetzung

Über einen Teil des räumlichen Bereiches des Bebauungsplanes "Im Rain II" ist ein genehmigter Bebauungsplan vorhanden (Bebauungsplan "Rain" genehmigt am 11.09.1974). Dieser genehmigte Bebauungsplan weist 9 Bauparzellen für Wohnbebauung aus. Dieses Baugebiet war durch eine Stichstraße mit Wendepflaster an die Gemeindeverbindungsstraße erschlossen. Im Zuge der Planneufestsetzung wird die Erschließungsstraße von 5,50 m auf 5,00 m reduziert und nur einseitiger Gehweg angeordnet. Durch die Neufestsetzung kommt die Wendepflaster in Wegfall, da eine Fortführung des Erschließungsweges mit weiterer Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße Reinhardsachsen-Glashofen erfolgen soll.

Dem unmittelbar an das Baugebiet angrenzenden und teilweise im Bebauungsplangebiet gelegenen Busunternehmen wird dadurch Rechnung getragen, daß das Gelände der bestehenden Bushalle als Mischgebiet (MI₁) festgesetzt wird. Der obere Bereich gegenüber der Wohnbebauung als MI₂ ausgewiesen wird mit der Einschränkung, daß in diesem Gebiet Wohn- und Büroräume mit den dazugehörigen PKW-Garagen zulässig ist.

4. Aufhebung

Die Aufhebung (Siehe Aufhebungsplan) ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des der Zeit genehmigten Bebauungsplanes.

Zweck der Aufhebung und Neufestsetzung sollen reduzierte Fahrbahnbreite, Wegfall eines Gehweges und die Wendeplatte sein. Die Erschließungskosten gestalten sich dadurch kostengünstiger.

5. Lage des Baugebietes

Die Lage des Baugebietes ist aus dem beige-fügten Übersichtsplan ersichtlich. Es grenzt unmittelbar an die vorhandene Ortsbebauung an und wird im nord-östlichen Teil von der Gemeindeverbindungsstraße, im süd-westlichen Teil von der Talaue begrenzt.

6. Begründung der getroffenen Festsetzungen

Siehe Erforderlichkeit der Planneufestsetzung.

7. Flächengliederung

Die Gesamtgröße der Fläche über den räumlichen Bereich der Neufestsetzung (Im Rain) beträgt 1,624 ha.

Die Bruttobaulandflächen betragen:

WA-Gebiet	0,990 ha
MI ₁ -Gebiet	0,185 ha
MI ₂ -Gebiet	
Straßen- und Wege- flächen	0,140 ha
Versorgungsfläche (Trafostation mit Zugang)	0,009 ha
Flächen für die Landwirtschaft	0,300 ha
	<hr/>
Gesamtfläche	1,624 ha

=====

Das gesamte Plangebiet beinhaltet 12 Wohnbauzellen, wovon 5 bereits bebaut sind.

Im MI₁-Gebiet ist eine Omnibusgarage untergebracht.

8. Erschließung und Bodenordnung

Die Anbindung des Plangebietes an das Verkehrsnetz erfolgt mit einem zweimaligen Anschluß an die Gemeindeverbindungsstraße Reinhardsachsen-Glashofen.

9. Kosten

Die Gesamtkosten der Erschließung, Ver- und Entsorgung werden wie folgt ermittelt:

Straßen- und Wegebau	DM 160.000,--
Straßenbeleuchtung	DM 10.000,--
Kanalisation	DM 85.000,--
Stromversorgung mit Trafostation	DM 35.000,--
Wasserversorgung	DM 42.000,--
<hr/>	
Gesamtkosten	DM 335.000,-- =====

Laut Satzung der Stadt Walldürn tragen die An-
lieger 90 % der Erschließungskosten für Straßen-
und Gehwegbau einschl. Straßenbeleuchtung. Auf
die Stadt Walldürn entfallen 10 %.

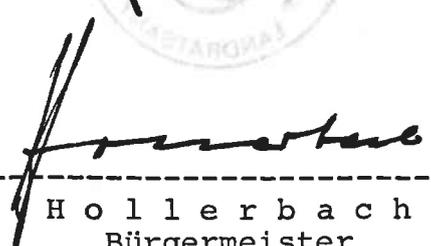
Die Stromversorgungsbeiträge werden nach den
Bedingungen des Badenwerkes festgelegt, Ent-
wässerung und Wasserversorgung sind durch
städt. Satzung geregelt.

Aufgestellt:
Walldürn, den 03. März 1986

Der Planfertiger:

Für die Stadt
Walldürn:




Hollerbach)
Bürgermeister.