

**BEGRÜNDUNG ZUR**

**AUFHEBUNG UND NEUAUFSTELLUNG DES**

**BEBAUUNGSPLANES "DÖRRWIESEN I"**

**IN WALLDÜRN, OT HORNACH**

**INHALT**

1. ALLGEMEINES	SEITE 1
2. ZWECK DER AUFHEBUNG UND NEUAUFSTELLUNG	SEITE 2
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	SEITE 3
4. LAGE DES PLANGEBIETES	SEITE 4
5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	SEITE 4
6. NATUR UND LANDSCHAFT	SEITE 9
7. VERKEHRSERSCHLIEBUNG	SEITE 10
8. VER- UND ENTSORGUNG	SEITE 11
9. FLÄCHENBILANZ	SEITE 11

**1. ALLGEMEINES**

DIE STADT WALLDÜRN UMFABT 9 ORTSTEILE UND DIE KERNSTADT. ZUSAMMEN MIT DEN GEMEINDEN HARDHEIM UND HÖPFINGEN BILDET SIE DEN GEMEINDEVERWALTUNGS-VERBAND "HARDHEIM - WALLDÜRN".

DER ORTSTEIL HORNACH HAT DERZEIT 223 EINWOHNER, WÄHREND DIE GESAMTZAHL DER EINWOHNER VON WALLDÜRN 11.152 PERSONEN BETRÄGT.

## 2. ZWECK DER AUFHEBUNG UND NEUAUFSTELLUNG

BEREITS IM JAHR 1968 WURDE FÜR DAS GEBIET "DÖRRWIESEN" EIN BEBAUUNGSPLAN AUFGESTELLT. DIESER PLAN ENTHIELT DIE DARSTELLUNG EINES ALLGEMEINEN WOHNGEBIETES MIT 12 BAUPLÄTZEN UND EINES ANGRENZENDEN GEWERBEGEBIETES. DAS ZIEL DER PLANUNG WAR, DEN BAUINTERESSENTEN DER GEMEINDE HORNBACH BAUGRUNDSTÜCKE ANZUBIETEN, DA IM BEBAUTEN ORTSTEIL KEINE ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN BESTANDEN. DAS GEBIET WURDE IN EIN ALLGEMEINES WOHNGEBIET UND IN EIN GEWERBEGEBIET GETEILT, UM NICHT NUR WOHNBAUFLÄCHE VORZUHALTEN, SONDERN AUCH, UM DEN ORTSANSÄSSIGEN HANDWERKS- UND KLEINBETRIEBEN ERWEITERUNGSFLÄCHE BEREITZUSTELLEN.

DIESER PLAN IST AM 24.01.1969 IN KRAFT GETRETEN. MIT DER AUFSTELLUNG EINES NEUEN BEBAUUNGSPLANES "DÖRRWIESEN I" SOLL DIESER PLAN AUFGEHOBEN WERDEN. DIE NEUAUFSTELLUNG IST ERFORDERLICH, DA IM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN "DÖRRWIESEN" NUTZUNGSUNVERTRÄGLICHKEITEN IM BEREICH DES GEWERBEGEBIETES SOWIE ÜBER EIN SICH IM AUßENBEREICH BEFINDLICHES WOHNHAUS VORLIEGEN. DER BESCHLUSS ZUR NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES DÖRRWIESEN I WURDE AM 28.09.1992 GEFABT.

DA DIE GRUNDZÜGE DER PLANUNG BERÜHRT WERDEN, Z.B. ÄNDERUNG VOM ALLGEMEINEN WOHN-IN EIN MISCHGEBIET, IST EINE NEUAUFSTELLUNG MIT BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ERFORDERLICH.

DIE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES VON ALLGEMEINEM WOHNGEBIET UND GEWERBEGBIET SOLLEN IN EIN DORFGEBIET MIT ZWEI UNTERSCHIEDLICHEN QUALIFIKATIONEN (MD 1 UND MD 2) GEÄNDERT WERDEN. DIESE ÄNDERUNG ENTSPRICHT DER TÄTSÄCHLICH VORHANDEN NUTZUNG DES GEBIETES.

### **3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

DER GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND HARDHEIM - WALLDÜRN VERFÜGT ÜBER EINEN GENEHMIGTEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VOM 06.05.1982. EIN NEUER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN WIRD ZUR ZEIT ERSTELLT. DRINGENDE BEBAUUNGSPLANVERFAHREN WURDEN IM PARALLELVERFAHREN ZUM SICH IN NEUAUFSTELLUNG BEFINDLICHEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANVERFAHREN ERSTELLT.

DAS GEBIET "DÖRRWIESEN I" WIRD BISHER IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN AUF DER GESAMTEN FLÄCHE ALS WOHNGEBIET AUSGEWIESEN, DAS IM BEBAUUNGSPLAN ENTHALTENEN GEWERBEGBIET IST IM RECHTSKRÄFTIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN NICHT ENTHALTEN.

DIE JETZTIGE PLANUNG SIEHT EINE AUSWEISUNG ALS DORFGEBIET VOR, DA SICH AM ORTSLAGERAND EIN LANDWIRTSCHAFTLICHER BETRIEB BEFINDET, DER JETZT MIT IN DEN GELTUNGSBEREICH AUFGENOMMEN WIRD. DIE IM BEBAUUNGSPLAN ABWEICHENDE DARSTELLUNG VOM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN LÄBT SICH JEDOCH MIT DEM ENTWICKLUNGSGRUNDSATZ NACH § 8 (2) BauGB VEREINBAREN. DAS GESAMTE GEBIET WIRD KÜNFTIG ALS DORFGEBIET (MD1 UND MD2) AUSGEWIESEN, UM DIE NUTZUNGSVERTRÄGLICHKEIT VON BEBAUUNGSPLAN UND FLÄCHENNUTZUNGSPLAN SICHERZUSTELLEN.

#### **4. LAGE DES PLANGEBIETES**

DAS PLANGEBIET LIEGT AM ÖSTLICHEN ORTSRAND DES ORTSTEILES GROB-HORNBACH IM GEWANN DÖRRWIESEN. IM SÜDEN GRENZT DAS GEBIET AN DIE RIPPBERGER STRASSE (K 3968) AN. ES UMFABT EINE FLÄCHE VON 4,3 HA.

#### **5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

ALS ART DER NUTZUNG WIRD EIN GEGLIEDERTES DORFGEBIET FESTGESETZT, DIE FÜR IM UMFELD LIEGENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBE EINE WEITERENTWICKLUNG ERMÖGLICHT. ZUR WAHRUNG DER GEBIETSTYPIK WURDE EIN LANDWIRTSCHAFTLICHER BETRIEB MIT EINBEZOGEN. DIE RESTLICHE FLÄCHE WURDE DER WOHNUNGSNUTZUNG VORBEHALTEN.

DER NORDWESTLICHE TEIL MD 1 STELLT EIN UNEINGESCHRÄNKTES DORFGEBIET NACH § 5 BauNVO DAR. IN DIESEM TEIL BEFINDET SICH DER LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEB. ZULÄSSIG SIND IM MD 1 GEBIET NACH § 5 (2) BauNVO

- WIRTSCHAFTSSTELLEN LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHER BETRIEBE UND DIE DAZUGEHÖRIGEN WOHNUNGEN UND WOHNGEBÄUDE,
- KLEINSIEDLUNGEN EINSCHLIEßLICH WOHNGEBÄUDE MIT ENTSPRECHENDEN NUTZGÄRTEN UND LANDWIRTSCHAFTLICHE NEBENERWERBSSTELLEN,
- SONSTIGE WOHNGEBÄUDE
- BETRIEBE ZUR BE- UND VERARBEITUNG UND SAMMLUNG LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHER ERZEUGNISSE,
- SONSTIGE GEWERBEBETRIEBE.

DER ÖSTLICHE TEIL DES BAUGEBIETES STELLT EIN EINGESCHRÄNKTES DORFGEBIET (MD 2) DAR, ZULÄSSIG SIND

- SONSTIGE WOHNGEBÄUDE
- EINZELHANDELSBETRIEBE,  
SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN SOWIE BETRIEBE  
DES BEHERBERGUNGSGEWERBES.

SEIT DER NOVELLIERUNG DER BauNVO 1990 DIENEN DORFGEBIETE NICHT MEHR "VORWIEGEND" DER UNTERBRINGUNG DER WIRTSCHAFTSSTELLEN LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHER BETRIEBE UND DEM WOHNEN (§ 5 (1) BauNVO). DER SCHWERPUNKT DIESER AUSSAGE LAG DARIN, DIE WOHNNUTZUNG NUR UNTERGEORDET ZUZULASSEN.

ES SOLL EIN "GRUNDSÄTZLICHE(S) GLEICHGEWICHT VON LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBEN, WOHNEN SOWIE HANDWERK UND GEWERBE ..." GESCHAFFEN WERDEN (BIELENBERG, KRAUZZBERGER, SÖFKER; BAUGESATZBUCH, LEITFADEN UND KOMMENTIERUNG, 1990).- DAMIT SOLL DEM STRUKTURWANDEL IM LÄNDLICHEN RAUM RECHNUNG GETRAGEN WERDEN.

DIE ÄNDERUNG DER NUTZUNGSART IM BEBAUUNGSPLAN ERFOLGT, UM EINE REALITÄTSNAHE EINSTUFUNG DES GEBIETES VORZUNEHMEN. DURCH DIE ÄNDERUNG IN EIN DORFGEBIET WERDEN AUCH DIE IMMISSIONSBELASTUNGEN DES LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBES FÜR DIE WOHNNUTZUNG MITBERÜCKSICHTIGT. SO ERHÄLT DER LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEB EINE RECHTSGRUNDLAGE AUCH WEITERHIN BETRIEBEN ZU WERDEN. DIE ÄNDERUNG IN EIN DORFGEBIET DIENT U.A. DER STANDORTSICHERUNG UND BESTANDSERHALTUNG DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBE INNERHALB DER DORFSTRUKTUR.

DIE UNTERTEILUNG DES DORFGEBIETES ERFOLGT AUF DER GRUNDLAGE DES § 1(4) BauNVO. DANACH DARF IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZT WERDEN, DAB BESTIMMTE ARTEN VON NUTZUNGEN, DIE ALLGEMEIN ZULÄSSIG SIND, ALS

NICHT ZULÄSSIG ERKLÄRT WERDEN KÖNNEN, WENN DIE ALLGEMEINE ZWECKBESTIMMUNG DES BAUGEBIETES GEWAHRT BLEIBT. SO WIRD DAS GESAMTE PLANGEBIET IN ZWEI UNTERSCHIEDLICH QUALIFIZIERTE DORFGEBIETE MD 1 UND MD 2 UNTERTEILT. DIE GRENZE LIEGT ZWISCHEN DER BEBAUUNG AN DER HAMBRUNNER STRABE, DER BEBAUUNG DER STRABE "IN DEN DÖRRWIESEN" UND ENTLANG DES BRUNNENWEGES.

IN DEM EINGESCHRÄNKTEN DORFGEBIET MD 2 SOLL DIE ANSIEDLUNG VON WEITEREN LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBEN NICHT MEHR ERMÖGLICHT WERDEN, DA KEIN BEDARF GEGEBEN IST. ZULÄSSIG SIND NACH § 5 (2) BauNVO 1990 IM MD 2 GEBIET:

- SONSTIGE WOHNGEBÄUDE,
- EINZELHANDELSBETRIEBE, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN SOWIE BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES, DIE DER VERSORGUNG DES GEBIETES DIENEN

DIE NACH § 5 (2) NR. 5 BauNVO ZULÄSSIGEN BETRIEBE WERDEN NOCHMALS AUF DIE BESCHRÄNKT, DIE FÜR DIE GEBIETSVERSORGUNG ERFORDERLICH SIND, SO WIE ES AUCH NACH § 4 (2) NR. 2 BauNVO FÜR ALLGEMEINE WOHNGEBIETE ZULÄSSIG IST.

DIE NACH § 5 (3) BauNVO 1990 AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGEN VERGNÜGUNGSTÄTTEN NACH § 4 a (3) NR. 2 BauNVO 1990 WERDEN NICHT ZUGELASSEN.

DIE MAXIMALE GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) WIRD VON 0,3 AUF 0,4 UND DIE MAXIMALE GESCHOBFLÄCHENZAHL (GFZ) VON 0,5 AUF 0,8 FESTGESETZT. DA EINIGE GRUNDSTÜCKE VERKLEINERT WURDEN, WAR DIESE NEUFESTSETZUNG NOTWENDIG, ABER AUCH UM EINE HÖHERE AUSNUTZUNG DER

GRUNDSTÜCKE ZU ERREICHEN. DIE IN DER BauNVO 1990 FESTGELEGTE OBERGRENZE FÜR DORFGEBIETE VON EINER GRZ MIT 0,6 UND EINER GFZ MIT 1,2 SIND DAMIT NOCH WEIT UNTERSCHRITTEN.

ALS BAUWEISE WERDEN IM MD 2-GEBIET NUR EINZELHÄUSER ZUGELASSEN, DA DIES AUCH DER BEREITS BESTEHENDEN NUTZUNG ENTSPRICHT. DIE ZUKÜNFTIGE NEUBEBAUUNG SOLL SICH HARMONISCH IN DIE BEREITS BESTEHENDE BEBAUUNG EINFÜGEN. TROTZ DER BISHER FESTGESETZTEN OFFENEN BEBAUUNG WURDEN TATSÄCHLICH NUR EINZELHÄUSER ERRICHTET. DER CHARAKTER DES MD 2-GEBIETES, DAS BEREITS ZU MEHR ALS 50% BEBAUT IST, SOLL ERHALTEN BLEIBEN.

IM MD 1-GEBIET, IN DEM AUCH GEWERBEBETRIEBE ZULÄSSIG SIND, IST DIE OFFENE BAUWEISE FESTGESETZT, DIE EINE GEBÄUDELÄNGE VON MAXIMAL BIS ZU 50 M ZULÄSST. DIE DACHNEIGUNG WIRD GEÄNDERT. BISHER WAR EINE DACHNEIGUNG VON 22° - 30° FESTGESETZT. ZUKÜNFTIG SOLL DIE DACHNEIGUNG 25° - 38° BETRAGEN, UM AUCH DEN FERTIGHAUSBAU ZUZULASSEN.

NEBENGEBÄUDE, STELLPLÄTZE UND GARAGEN DÜRFEN NICHT MEHR AUßERHALB DER BAUGRENZEN ERRICHTET WERDEN. STELLPLÄTZE UND GARAGEN SIND NUR INNERHALB DER BAUGRENZEN UND AUF DEN BESONDERS DAFÜR AUSGEWIESENEN FLÄCHEN ZUZULÄSSIG.



## 6. NATUR UND LANDSCHAFT

NÖRDLICH DES BRUNNENWEGES SIND GEGENÜBER DEM AUBENBEREICH PFLANZBINDUNGEN VORGESEHEN, UM EINEN GEORDNETEN ÜBERGANG IN DIE FREIE LANDSCHAFT ZU GEWÄHRLEISTEN. AN DER ÖSTLICHEN GRENZE DES PLANUNGS- GEBIETES WERDEN AUF EINIGEN GRUNDSTÜCKEN (FLST.- NR. 2027, 2022/4, 2017/6, 2017/7) GRÜNFLÄCHEN AUS- GEWIESEN. DIESE AUSWEISUNG ERFOLGT, UM EINE BEBAU- UNG MIT NEBENGEBÄUDEN IM RÜCKWÄRTIGEN BEREICH BEI DIESEN BESONDERS GROßEN GRUNDSTÜCKEN ZU VERHIN- DERN. DAMIT WIRD DEM NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ RECHNUNG GETRAGEN UND DER ORTSRAND BEGRÜNT. ZUR BEPFLANZUNG SIND GENERELL NUR EINHEIMISCHE STRÄUCHER UND LAUBHÖLZER ZU VERWENDEN. ZUM AUSGLEICH DER STREUOBSTWIESEN WERDEN PFLANZ- GEBOTE VORGESEHEN. ZUM SCHUTZ DES BODENS SIND FOLGENDE HINWEISE ZU BERÜCKSICHTIGEN (§§ 4 UND 5 BODENSCHUTZGESETZ BADEN-WÜRTTEMBERG):

1. IN DEN NICHT ZUR BEBAUUNG VORGESEHENEN BE- REICHEN SIND BODENVERDICHTUNGEN ZU VERMEIDEN, UM DIE NATÜRLICHE BODENSTRUKTUR VOR ERHEBLICHEN UND NACHHALTIGEN VERÄNDERUNGEN ZU SCHÜTZEN.
2. BEI ALLEN BAUMABNAHMEN IST HUMOSER OBERBODEN (MUTTERBODEN) UND UNTERBODEN GETRENNT AUSZU- BAUEN, VORRANGIG EINER WIEDERVERWENDUNG ZUZU- FÜHREN UND BIS DAHIN GETRENNT ZU LAGERN.
3. ALS LAGER SIND MIETEN VORZUSEHEN, DIE DEN ER- HALT DER BODENFUNKTIONEN NACH § 1 BodSchG GE- WÄHRLEISTEN (SCHÜTTHÖHE MAX. 2 M, SCHUTZ VOR VERNÄSSUNG ETC.)

4. DER PLANUNGSTRÄGER HAT AUF DEN STANDORT EINES ORDNUNGSGEMÄß ZUGELASSENEN UND BETRIEBENEN ZWISCHENLAGERS FÜR ERDAUSHUB, MÖGLICHST IM PLANGEBIET, HINZUWEISEN.
5. FALLS BEI DER DURCHFÜHRUNG VON BODENARBEITEN GERUCHLICH UND/ODER SICHTBARE AUFFÄLLIGKEITEN BEMERKT WERDEN, DIE AUF BODENVERUNREINIGUNGEN HINWEISEN, IST DIE STADT WALLDÜRN UNVERZÜGLICH ZU VERSTÄNDIGEN.

## **7. VERKEHRSERSCHLIEBUNG**

DIE IM-BISHERIGEN PLAN DARGESTELLTE ERSCHLIEBUNG DURCH DEN BRUNNENWEG UND DIE STRAßE "IN DEN DÖRRWEISEN" BLEIBT BESTEHEN. SIE WIRD JEDOCH NOCH DURCH 2 PRIVATWEGE UND EINEN FELDWEG ERGÄNZT. DER NÖRDLICH VON DER STRAßE "IN DEN DÖRRWIESEN" ABZWEIGENDE PRIVATWEG (FLST.-NR. 2024/2) DIENST DER ERSCHLIEBUNG EINES WEITEREN BAUGRUNDSTÜCKES. DER NEU GEPLANTE FELDWEG AN DER NORDWESTLICHEN GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES STELLT DIE ZUFAHRT ZU DEN ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN GRUNDSTÜCKEN (FLST.-NR. 2340, 2338, 2329 UND 2328) DAR, DIE BISHER ÜBER DEN BRUNNENWEG ERSCHLOSSEN WAREN. DIE DURCH DIE VERGRÖßERUNG DES GELTUNGSBEREICHES NEU HINZUGEKOMMENEN GRUNDSTÜCKE MIT DEN FLURSTÜCK-NR. 2022/1 UND 2023/1 WERDEN DURCH DIE BESTEHENDEN STRAßEN WIE RIPPBERGER STRAßE (FLST.-NR 2022/2) UND BRUNNENWEG (FLST.-NR. 2023/1) ERSCHLOSSEN.

## 8. VER- UND ENTSORGUNG

DIE VER- UND ENTSORGUNG IST DURCH DEN BEREITS IM JAHR 1968 AUFGESTELLTEN BEBAUUNGSPLAN GESICHERT UND IM BESTAND VORHANDEN

## 9. FLÄCHENBILANZ

MD - GEBIETE		3,114 HA
MD1 - GEBIET	0,850 HA	
MD2 - GEBIET	2,264 HA	
VERKEHRSFLÄCHEN		0,611 HA
STRABENVERKEHRSFLÄCHE	0,198 HA	
GEHWEGFLÄCHE	0,054 HA	
FELDWEG	0,130 HA	
PRIVTWEG	0,044 HA	
VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBE- STIMMUNG		
ANLIEGERSTRABE	0,185 HA	
GRÜNFLÄCHEN		0,564 HA
ÖFFENTLICHE	0,032 HA	
PRIVATE	0,532 HA	
FLÄCHEN FÜR VERSOR- GUNGSANLAGEN		0,018 HA
		<hr/>
	GESAMTFLÄCHE	4,307 HA

AUFGESTELLT:  
WALLDÜRN, DEN 13. DEZEMBER 1993  
FÜR DIE STADT WALLDÜRN:



  
\_\_\_\_\_  
J O S E P H  
B Ü R G E R M E I S T E R

VERBANDSBAUAMT:

  
\_\_\_\_\_  
A U Z I N G E R

Landratsamt  
Mörsch, den 12. Sep. 94  
Angezeigt gem. § 17 Abs. 1 u. 3 BauGG

