

Bebauungsplan "Dittersberg"  
in Walldürn, Stadtteil Reinhardsachsen

B e g r ü n d u n g

1.) Allgemeines

Die frühere Gemeinde Reinhardsachsen, jetziger Stadtteil von Walldürn, sah sich infolge innerörtlicher Umstrukturierung und aufgrund der Nachfrage nach Erholungsgebieten veranlaßt, Bauland für diesen Zweck bereitzustellen. Bereits in den Jahren 1969 und 1970 wurden Verhandlungen mit Siedlungsträgern geführt. Nach dem Anschluß der Gemeinde Reinhardsachsen an die Stadt Walldürn beschloß der Gemeinderat einen Bebauungsplan aufzustellen, nachdem der Landesentwicklungsplan vom 22.6.1971 und 1972 diese Gebiete als Erholungsräume vorsieht.

Bestimmend für die Wahl des Plangebietes waren:

- a) landschaftlich schöne und ruhige Wohnlage,
- b) zweckmäßige Nutzung geringer Ertragsböden der Forst- und Landwirtschaft,
- c) Verbesserung der Struktur des Stadtteils Reinhardsachsen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, der in 3 Teilgebiete aufgliedert und am 12.4.1972 Gegenstand eines Planprüfungstermins war, sah nach der Baunutzung 90 % reines Wohngebiet vor. Dieser Entwurf wurde vom Regierungspräsidium nicht gutgeheißen. Bei der Besprechung am 12.7.1973 auf dem Regierungspräsidium unter Vorsitz des Regierungs-Vizepräsidenten wurde klargestellt, daß der Bereich Reinhardsachsen als Wohnsiedlungsstandort (WR) im Sinne des Bebauungsplanentwurfes nicht in Frage kommen kann. Das Landratsamt Mosbach hatte bzgl. der Größe der Flächenausdehnung Bedenken geäußert und wollte das Teilgebiet III (Gewann "Vorst") von der Bebauung ausschließen. Beim Teilgebiet III handelt es sich um die Fläche westlich des Ortskerns. Bei der Besprechung bestand von Seiten des Regierungspräsidiums Übereinstimmung, daß der im Bebauungsplanentwurf ausgewiesene Gesamtbereich, bestehend aus den lagemäßig getrennten Teilgebieten I, II und III, gemessen an der zu erwartenden Erfordernis einerseits und der zumutbaren Belastbarkeit sowohl der Landschaft als auch (in kommunalpolitischer Hinsicht) der Gemeinde andererseits keinesfalls

in vollem Umfang benötigt werden wird. Am 17.7.1973 war daher eine Geländebegehung durchgeführt worden mit dem Ziel, diejenigen Teilflächen des Planungsbereiches auszuscheiden, die sich bei einem Vergleich der Flächen untereinander am wenigsten eignen würden. Bewertungskriterien sollten sein: die Landschaft (mit Topografie und dem Verhältnis von Wald- und Feldlage) und die Beziehung zum Ort, der Verkehr (mit inneren und äußeren Erschließung), die Wirtschaftlichkeit und Ergiebigkeit eines eventuellen Standortes. Die Beachtung dieser Gesichtspunkte führte zu dem Ergebnis, das Teilgebiet III (westlich des Ortskerns) in die weiteren Planungsabsichten nicht mehr einzubeziehen, ebenso ein Teil des Gebietes II. Lediglich der ortsnahe Bereich (zwischen Gemeindeverbindungsstraße Reinhardsachsen - Glashofen und dem Tal) des Gebietes II kann bei weiteren Planungen im Zusammenhang mit dem Teilgebiet I berücksichtigt werden.

Entsprechend dieser Feststellung hat die Beratungsstelle für Bauleitplanung beim Regierungspräsidium in Zusammenarbeit mit der Abteilung Landwirtschaft, der Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege sowie der Forstdirektion einen Bebauungsvorschlag für das Feriengebiet ausgearbeitet.

## 2.) Geplante Maßnahme

### a) Sonder-Gebiet (SO)

Das Sondergebiet umfaßt den West- und Südhang des Dittersberges im oberen Bereich und ist bis auf die Teilgewanne Plattenacker Heckenacker und Wickenackerle bewaldet. Das Gebiet liegt südöstlich des Ortskerns und ist rd. 10,75 ha groß. Der Wald innerhalb der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, bestehend aus 13-, 18- und 36-jährigen Fichtenkulturen und Niederwald, wurde auf Gutheißung der Forstdirektion aus dem Waldverband ausgeschieden.

Das Sonder-Gebiet wurde nach Art der baulichen Nutzung als Sonder-Gebiet für 1-geschossige Ferienhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,2 ausgewiesen. In Anbetracht der schönen landschaftlichen Lage und der Topografie wurde die offene Bauweise gewählt. Um eine gewisse Gruppierung zu erreichen, wurden verschiedene Dachformen gewählt.

### b) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das WA-Gebiet umfaßt den Westhang zwischen Gemeindeverbindungsstraße Glashofen-Reinhardsachsen und dem Tal am Kaltenbach. Es

schließt sich nach Süden an das bestehende Rathausgebäude an. Das Gelände dient zum Ausbau der Freizeitanlagen und am Hang südöstlich des Rathauses ist Baugelände für den Bau von 5 Wohn- bzw. Geschäftshäuser (I + IU) in offener Bauweise vorgesehen. Das anschließende Gelände des Teilgewannes "Untere Berg" wurde zur Erstellung von Gebäuden für das Beherbergungsgewerbe, Hotel etc. nachrichtlich auf Empfehlung des Regierungspräsidiums in den Bebauungsplan aufgenommen. Das WA-Gebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 6,0 ha.

### 3.) Technische Angaben

3.1 Die verkehrsmäßige Erschließung geschieht in den einzelnen Baugebieten wie folgt:

SO-Gebiet = über die Gemeindeverbindungsstraße Glashofen-Reinhardtsachsen, die im Jahre 1972 neu ausgebaut wurde

WA-Gebiet = über die Kreisstraße Nr. 3914

3.2 Straßen = Fahrbahnbreite = 5,50 m

Gehweg entlang der Straße = 1,50 m breit

Parkplätze = 6,0 m tief

Fußwege im Gehzonenbereich = 2,0 m breit

Wege zu den Hausgruppen = 3,0 m breit (soweit bedingt befahrbar)

### 3.3 Kanalisation und Abwasserreinigung

Die Kanalisation im SO- und WA-Gebiet ist im Mischsystem vorgesehen. Der Kanalisationsentwurf über den Ortsteil Reinhardtsachsen mit den geplanten Neubaugebieten ist mit Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Adelsheim vom 26.2.73 gutgeheißen. Die Abwässer von sämtlichen Baugebieten werden über den Hauptsammler der geplanten Kläranlage zugeleitet. Der Standort der Kläranlage wurde in Verbindung mit dem Wasserwirtschaftsamt nördl. des Ortsteils Reinhardtsachsen an der Gemarkungsgrenze festgelegt.

### 3.4 Wasserversorgung

Die Neubaugebiete werden an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen. Der Gesamtentwurf über die Wasserversorgung wurde am 11.5.1973 vom Wasserwirtschaftsamt Adelsheim genehmigt.

### 3.5 Energieversorgung

Die Versorgung der Baugebiete mit Strom erfolgt durch das Bader

werk - Betriebsbüro - Tauberbischofsheim. Soweit Raumheizung mit elektr. Energie gewünscht wird, ist dies im begrenzten Maße - etwa 10 % des Planungsgebietes - möglich. Die erforderliche Genehmigung ist hierzu jeweils beim Badenwerk einzuholen. Baugrundstücke zur Errichtung von Trafostationen sind im Bebauungsplan ausgewiesen. Kabelstationen bzw. Schaltkästen sind auf Privatgrundstücken entlang der öffentlichen Straßen und Wege zu dulden.

### 3.6 Heizung

Die Beheizung der Gebäude kann mit Zentralheizungsanlagen oder Einzelöfen erfolgen. Aus Gründen der Umweltverschmutzung darf die Beheizung der Ferienhäuser im SO-Gebiet (außer dem Teilgebiet "Wickenackerle") nicht mit dem Energieträger Öl erfolgen. Im WA-Gebiet ist die Heizung mit Öl erlaubt. Für die elektr. Raumheizung gilt Ziffer 3.5.

### 3.7 Täglicher Bedarf

Im WA-Gebiet werden die der Versorgung der Baugebiete dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie des Beherbergungsgewerbes, soweit erforderlich, untergebracht.

### 3.8 Flächen der Baugebiete

#### SO-Gebiet

- |   |   |                           |
|---|---|---------------------------|
| a) Größe der gesamten Planungsfläche<br>(Brutto-Ferienbauland)                        | = | 10,75 ha                  |
|   |   | =====                     |
| b) Brutto-Wohnungsdichte (Ferienwohnungen<br>je ha bezogen auf das Brutto-Wohnbauland | = | 9,6 Ferienwohn.<br>je ha  |
| c) Die Grundstücksgrößen betragen zwischen 3 und 7 ar.                                |   |                           |
| d) Aufteilung der Brutto-Ferienbaulandflächen   |   |                           |
| 1. Flächen der Baugrundstücke   | = | 5,50 ha                   |
| 2. Verkehrsflächen (Straßen u. Parkplätze)  | = | 1,20 ha                   |
| 3. Freizeitflächen einschl. Spielplätze   | = | 3,80 ha                   |
| 4. Grünflächen  | = | <u>0,25 ha</u>            |
|   |   | Fläche SO-Gebiet 10,75 ha |
|   |   | =====                     |

#### WA-Gebiet

- |  |   |        |
|--|---|--------|
| a) Größe der gesamten Planungsfläche<br>(Bruttofläche) | = | 6,0 ha |
|  |   | =====  |
| b) Aufteilung der Brutto-Flächen                       |   |        |

1. Flächen für Baugrundstücke	=	0,44 ha
2. Verkehrsflächen (Straßen u. Parkplätze)	=	0,78 ha
3. Flächen für Freizeit	=	2,09 ha
4. Grünflächen	=	0,62 ha
5. Flächen für Hotels etc. (nachrichtl. in den Bebauungsplan aufgenommen)	=	<u>2,07 ha</u>
	Fläche WA-Gebiet	6,00 ha =====

### 3.9 Bodenordnende Maßnahmen

Der Erwerb des Geländes erfolgt durch den Bauträger und z. Teil durch die Stadt. Die Aufteilung der Bauplätze geschieht durch ein Meßbriefverfahren.

### 4.0 Kostenvoranschlag

Die nachstehend aufgeführten Kosten sind überschläglich nach dem derzeitigen Preisniveau ermittelt:

#### a) Straßen-u. Gehwegbau, Parkplätze und Straßenbeleuchtung

SO-Gebiet	=	DM 700.000,--	
WA-Gebiet	=	<u>DM 120.000,--</u>	= DM 820.000,--

#### b) Kanalisation

SO-Gebiet	=	DM 240.000,--	
WA-Gebiet	=	<u>DM 90.000,--</u>	= DM 330.000,--

#### c) Wasserversorgung

SO-Gebiet	=	DM 500.000,--	
WA-Gebiet	=	<u>DM 20.000,--</u>	= DM 520.000,--

#### d) Sammelkanal

= DM 230.000,--

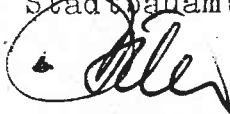
#### e) Kläranlage

= DM 450.000,--

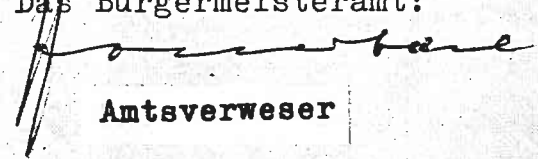
Gesamtkosten DM 2.350.000,--  
=====

Walldürn, den 15. Mai 1974

Stadtplanamt:



Das Bürgermeisteramt:



Amtsverweser