

BEGRÜNDUNG

„ zum BBPL. KNORRACKER“ in Walldürn - Reinhardsachsen

1. Allgemeines

Die Stadt Walldürn liegt im Neckar-Odenwald- Kreis und besteht aus der Kernstadt und neun Ortsteilen. Die Gesamtmarkungsfläche beträgt 10.588 ha.

Die Einwohnerzahl in Walldürn beträgt nach dem Stand vom 31. März 1997 11790.

Davon entfallen auf den Ortsteil Reinhardsachsen 196 Einwohner.

Die Stadt Walldürn ist Wallfahrts- und Garnisonsstadt und erfüllt innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn Schwerpunktfunktion mit Industrie und Handel.

Der Ortsteil Reinhardsachsen ist verkehrsmäßig an die K 3914 angebunden.

2. Übergeordnete Planung

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

Über das Gesamtgebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1982 vor. Derzeitig wird der Flächennutzungsplan jedoch neu aufgestellt.

Die mit diesem Bebauungsplan überplante Fläche ist noch nicht als Baufläche im rechtskräftigen FNP enthalten.

Der Bedarf für die Ausweisung dieser Baufläche kann nachgewiesen werden (siehe Punkt 7). Es wird im Parallelverfahren eine FNP-Änderung vorgenommen, um eine Übereinstimmung der Bauleitpläne zu erhalten und um darzustellen, wie sich das neu geplante Mischgebiet in die Umgebungsbebauung und Nutzung einfügt.

3. Räumlicher Geltungsbereich/Standortsuche

Das Plangebiet schließt östlich zur Ortsrandlage an und verbindet diese im Südosten mit dem Friedhof Madonnenländchen.

Ein Großteil des neuen Baugebietes wird westlich durch ein privaten Parkwald tangiert und wird so von der Gemeindeverbindungsstraße auf natürliche Weise abgeschirmt. Diese Waldfläche wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert und durch eine Waldumwandlung durch die Forstdirektion Karlsruhe aus dem Waldverband entlassen.

Um die freie Wiesenfläche zwischen Parkwald und öffentliche Grünfläche entlang der Gemeindeverbindungsstraße optimal ausnutzen zu können, entstehen hier drei weitere Bauplätze.

Im nördlichen Geltungsbereich befindet sich ein Friedhof mit Berücksichtigung der geplanten Erweiterungsfläche. Angrenzend hierzu liegt eine großzügige Grünfläche

teils im Privaten und teils im öffentlichen Besitz, die so größtenteils erhalten bleiben soll.

Im Nordosten, außerhalb des Geltungsbereiches, grenzt ein privater Mischwald an. Da sich dieser Mischwald im Waldverband befindet, wird die vorgeschriebene Abstandsfläche von mind. 30.0 m als Freihaltezone von einer Bebauung ausgeschlossen.

Das gesamte Baugebiet wird im Osten von landwirtschaftlicher Grünfläche tangiert.

Das Baugebiet hat eine Höhenlage von ca. 327 bis 357 m ü. NN.

Nach Nordosten hin steigt das Gelände mit durchschnittlich 16 % an.

Die künftige Baugebietsfläche ist bisher als landwirtschaftliche Wiesenfläche genutzt. Der Bebauungsplan Knorracker umfaßt mit seinem räumlichen Geltungsbereich eine ca. 2,356 ha große Fläche und eine Bruttoauflage von ca. 1,26 ha.

Andere Planungsalternativen stehen mangels möglichen Grunderwerbs der Stadt Walldürn bzw. dem Ortsteil Reinhardsachsen nicht zur Verfügung.

Außerdem liegt die betroffene Fläche außerhalb des Naturparks Neckartal-Odenwald und bietet sich als Lage zwischen der bereits bestehenden Bebauung am Besten an.

4. Erforderlichkeit des Baugebietes

Da die Stadt Walldürn keine Bauplätze in Reinhardsachsen zur Verfügung stellen kann, steigt die Nachfrage nach Bauland für Wohngebäude und sonstigen Gebäuden verstärkt an.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, dem Rechnung zu tragen und die Art und das Maß der baulichen Nutzung auf die dörflichen Bedürfnissen abzustimmen.

Gleichzeitig wird eine Flächenreduzierung von ca. 0,50 ha Bauerwartungsland im bereits überholten Flächennutzungsplan von 1982 vorgenommen, um den Bedarf im neuen Baugebiet decken zu können und kein verfälschtes Überangebot an Bauerwartungsland zu erhalten.

5. Erläuterungen der wesentlichen Festsetzungen

Das Baugebiet mit insgesamt 12 Bauplätzen wird als Mischgebiet festgesetzt. Die Einschränkung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet möchte man bewußt nicht eingehen, um auch ein Ansiedeln der folglich aufgelisteten Nutzungsarten ermöglichen zu können.

Das Mischgebiet dient sowohl dem Wohnen als auch der gewerblichen Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört. Ebenfalls sind Geschäfts- und Bürogebäuden zugelassen.

Die Anlagen für Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen nicht zugelassen werden.

Die ausnahmsweise zugelassene Nutzung nach § 6 Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Andererseits bietet sich die in Anspruch genommene Fläche für eine erhöhte Nutzung nicht an.

Die Anzahl der Wohnungen sind auf max. drei festgesetzt. Diese Festsetzungen sind notwendig, damit unerwünschte Umstrukturierung in Reinhardsachsen vorgebeugt werden kann. Die dörfliche Struktur soll erhalten bleiben.

Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Entsprechend dem Einschrieb im Plan sind nur Einzelhäuser zulässig. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und der Ortsrandlage dürfen die Gebäude entsprechend dem Einschrieb bis zweigeschossig (Ein- bis Zweifamilienhäuser) errichtet werden.

Die Trauf- und Firsthöhe wurde mit Rücksicht auf die prägnante Hanglage festgesetzt. Die Grundstücksgröße für diese Wohnform liegt zwischen ca.7 und ca.10 ar.

Gestaltung der Grundstücksflächen

Große Sorgfalt wird auf die Gestaltung der unbebauten Flächen gelegt. Zum einen soll so wenig wie möglich unbebaute Fläche befestigt werden, d.h. die Stellplätze und ihre Zufahrten bzw. die Gargagenzufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Materialien versehen werden. Zum anderen sind die Freiflächen der bebauten Grundstücke landschaftsgärtnerisch bzw. als Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten. Entsprechend den Festsetzungen ist je Grundstück mindestens ein großkroniger einheimischer Laubbaum anzupflanzen.

Verkehrerschließung

Die Erschließung der 9 neuen Bauplätze, erfolgt über die Anbindung der Zufahrtsstraße zum Feriendorf Madonnenländchen, welche über die GVSTR Reinhardsachsen -Glashofen an das überörtliche Verkehrsnetz und dem Dorfgebiet angebunden ist. Die Stichstraße (4,75 m breit) wird am Ende mit einem ausreichend großen Wendehammer ausgebildet.

Um eine sichere Fußverbindung zum Dorfgebiet gewährleisten zu können, führt in Verlängerung der Stichstraße ein 2,00 bis 3,00 m breiter Gehweg nach Nordwesten ab.

Ver.- und Entsorgung

Die Ver.- und Entsorgung des Baugebietes ist durch bereits vorhandene Anlagen und Einrichtungen sicherzustellen.

Die Wasserversorgung des Gesamtgebietes kann durch Ergänzung vorhandener Anlagen und Leitungen gesichert werden. Hierzu werden zur Vermeidung von Verkeimung Ringleitungen angestrebt.

Die Abwasserleitung des Schmutzwassers kann an das bestehende Entwässerungsnetz (über Leitungsrechte) angeschlossen werden.

Die Stromversorgung erfolgt im Kabelnetz über die definierte Umspannstation.

Dachlandschaft

Die Festsetzung von Dachform und Dachneigung richtet sich nach den ortsüblichen Gestaltungsmerkmalen. Flachdächer werden aus städtebaulichen und technischen Gründen nicht zugelassen, ausgenommen bei begrünten Garagendächern.

Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Zur Eingliederung des Baugebietes in die Landschaft wird in den hinteren Bereichen der Grundstücke ein Pflanzgürtel festgesetzt. Die privaten Flächen die zur freien Landschaft angrenzen, dienen teilweise als Ausgleich für den zu rodenden Abschnitt des § 24a-Gehölzes (Feldhecke angrenzend zur öffentl. Grünanlage).

Hierfür wurde eine Pflanzenliste festgesetzt, dessen Arten mit dem zu beseitigenden Feldgehölz identisch ist.

Weiterhin sind die vorhandenen bodenständige Gehölze, einheimische Laubbäume und Obstbäume zu erhalten und neu anzupflanzen um den natürlichen Grüngürtel zu erweitern.

Die Außenanlagen der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

6. Grünordnung

Das Baugebiet stellt aufgrund der Versiegelung und geänderten Bodennutzung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 8 a BNatSCHG auszugleichen ist.

Da es sich nur um ein kleines Baugebiet handelt, wurden eine Reihe von Grünordnungsmaßnahmen direkt in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Festsetzungen binden an eine ökologische Orientierung des Baugebietes um der exponierten Lage wegen, der Umwelt so wenig Schaden wie möglich zuzuführen.

Bestandsbewertung

Im Bereich des Bebauungsplanes, der im Übergangsbereich von Siedlung und Landschaft liegt und von mehreren Waldinseln umgeben ist, finden sich unterschiedlich beeinflusste Nutzungsstrukturen vor. Sie reichen von Friedhofs- und Lagerflächen über freie Wiesen- und Waldflächen bis zur artenreichen Feldhecke und extensiv genutzte Obstbäume.

Um möglichst die Schwere des Eingriffes in Natur und Landschaft als Folge der Planung zu minimieren, wurde zum einen versucht, den vorhandenen Bestand soweit möglich zu berücksichtigen, in die Planung zu integrieren und zu erhalten. Zum anderen werden für die verbleibenden Beeinträchtigungen sinnvolle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getroffen.

Im Rahmen der Bewertung wird festgestellt, in wie weit die einzelnen Naturgüter den Anforderungen nach § 1 NatSCHG Bad.-Württ. entsprechen. Dabei handelt es sich um die Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, um den Erhalt von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Natur und Landschaft.

Die einzelnen Landschaftselemente werden unterschieden in :

- Bereiche mit besonderer Bedeutung
- Bereiche mit allgemeiner Bedeutung
- Bereiche mit geringerer Bedeutung

Die Bewertung beschränkt sich nur auf einen Teilbereich des Bebauungsplanes. Dies betrifft die Fläche die umgenutzt wird, da sich die Eingriffe auf diesen Raum beschränken.

Boden

Bereich mit besonderer Bedeutung, 1,42 ha überprägter Naturboden.

Durch frühere Landnutzungsform noch stärker veränderter Boden mit von Menschen weitgehend unbeeinflusste Sekundärentwicklung.

Bereich mit geringerer Bedeutung. 0,15 ha befestigter Boden, zusammenhängende bebaute Bereiche mit höheren Anteil versiegelter Lagerflächen.

Wasser

Bereich mit besonderer Bedeutung.

Die Grundwassersituation ist mittlerweile durch die extensiven Grünlandnutzung einer geringeren Stoffeintragsrisiko ausgesetzt und ist somit von besonderer Bedeutung für den Wasserhaushalt.

Klima/Luft

Bereich mit besonderer bis allgemeiner Bedeutung.

Als Kaltluftleitbahn, die zur Frischluftversorgung und Lufterneuerung von Reinhardsachsen beiträgt, hat der Osthang eine besondere Bedeutung für das Klima. Seine Leistungsfähigkeit ist allerdings dadurch eingeschränkt, daß das Gebiet von mehreren Seiten durch Siedlungsflächen und Straßen umlagert wird.

Arten- und Biotoppotential

Bereich mit besonderer Bedeutung.

Als naturnahes Landschaftselement mit einer standortheimischen Artenausstattung ist das Biotop nach § 24 a NatSCHG ein Bereich mit besonderer Bedeutung für das Arten- und Biotoppotential.

Als halbnatürliches Landschaftselement sind auch die extensiven Obstbaumbestände auf dem Grünland mit besonderer Bedeutung einzustufen.

Bereich mit allgemeiner Bedeutung.

Hier ist besonders das artenreiche Grünland von allgemeiner Bedeutung zuzumessen. Es hat gerade einen Umbruch von intensiver Ackernutzung zur extensiven Wiesenfläche mit Anreicherung mehrerer heimischer Pflanzenarten hinter sich.

Landschaftsbild/Erholung

Ein Bereich von besonderer Bedeutung ist das Landschaftsbild.

Der Bereich ist durch seine natürlichen landschaftsprägenden Oberflächenformen insbesondere durch die Shilhouttenwirkung des Höhenrückens von kleinen Waldinseln umgeben, als wichtiger Landschaftsbestandteil auch für die Erholung einzustufen.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Boden

Auf die *baubedingte Eingriffe* durch Verdichtung der Böden wird unter den Aspekt Wasser näher erläutert.

Anlage bedingte Eingriffe in den Boden entstehen grundsätzlich durch die bauliche Nutzung des Gebietes, womit die Fläche nicht mehr als Standort für die natürliche Vegetation und Funktion zur Verfügung stehen. Der Verlust dieser Flächen wiegt insofern besonders schwer, da es sich überwiegend um Flächen besonderer Bedeutung handelt. Besonders gravierend fallen die Bereiche der Versiegelungen durch den Totalverlust aus.

Wasser

Baubedingte Eingriffe in das Grundwasser können entstehen, wenn die Böden außerhalb der überbauten, versiegelten oder aufgefüllten Flächen mit schweren Baumaschinen befahren werden. Hierbei kann es zu Verdichtungserscheinungen kommen, welche die Grundwasserneubildung senken.

Erhebliche *anlagebedingte Eingriffe* stellen die Baukörper sowie Zufahrten und die Verkehrswege dar. Sie bedeuten durch Versiegelung der Bodenoberfläche den Verlust von Flächen mit Grundwasserneubildungsrate.

Luft/Klima

Als *anlagebedingte Eingriffe* ist die Zunahme der Versiegelung bzw. der Ausdehnung der Siedlungsflächen zu werten. Somit nehmen die klimatischen Problemflächen gegenüber der freien Landschaft weiter zu. Außerdem werden Flächen versiegelt, die einen Beitrag zur Kaltluftproduktion leisten. Jedoch muß erwähnt werden, daß der Eingriff in die Kaltluftleitbahn weniger schwer betroffen eingestuft werden kann, da diese durch die beidseitig angrenzende Siedlungsflächen ohnehin schon beeinträchtigt werden.

Arten- und Biotoppotential

Als erheblichen Eingriff ist im Zusammenhang mit der Bebauung des nördlichsten und der oberen östlichen Grundstücke zu bewerten. Die Ausweisung der Baufläche bedeuten nachhaltig schwere Eingriffe, da hier ein Lebensraum für wild lebende Tier- und Pflanzenarten mit besonderer und allgemeiner Bedeutung verloren gehen.

(Beseitigung von ca. 50 qm geschütztes Feldgehölz sowie 7 Streuobstbäume und 2 Laubbäume). Zu indirekten Beeinträchtigungen kommt es an der verbleibenden Vegetation, da die Bebauung dichter heranrückt und Unruhe in das intakte Biotop bringen wird.

Landschaft/Erholung

Anlagebedingte Eingriffe in die Landschaft sind insofern zu verzeichnen, daß mit der Bebauung eine schöne Hanglage mit natürlichen Erholungswert für das Auge verloren geht.

Maßnahmen

Nachfolgend werden die landschaftspflegerischen Maßnahmen dargestellt, gegliedert in Minimierungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen.

Die konkreten textlichen Festsetzungen, die sich aus den Maßnahmen ableiten, sind dem Anhang des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Nummern der jeweiligen Festsetzung sind in Klammern gesetzt.

Minimierungsmaßnahmen

Nach § 11 NatSCHG Bad. Württ. Ist der Verursacher eines Eingriffes gehalten, sein Vorhaben so zu planen, daß vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht auftreten. Vermeidbare- und Minimierungsmaßnahmen besitzen daher Priorität vor Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen.

Vermeidung und Minimierung baubedingter und anlagebedingter Eingriffe

- Erhalt der nicht von der Bebauung tangierten Bäume und Sträucher (13.6).
- Der Eingriff in benachbarte Vegetationsbestände ist bei der Durchführung aller Arbeiten grundsätzlich unzulässig. (11.1).
- Verwendung von nur einheimischer Arten zur Neuanpflanzung (13.3.1/13.5)
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Herstellung von Hofzufahrten, Stellplätzen und Gehwege (11.2).
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung (11.3).
- Vorschriften, schonender Umgang mit dem Boden (22.2 bis 22.5).
- Durchgrünung des Baugebietes (11.4/13.1).
- Einbezug von privaten und öffentlichen Grundstücken als Grünfläche in den Geltungsbereich, um diese Flächen einer möglichen Bebauung zu entziehen.
- Errichtung von nur maßstabs- und proportionsgerechter Bauten, sowie die Wahl von naturraum- und regionaltypischer Bauformen.
- Die gewählte lockere Bauweise entspricht in ihrem Charakter der bestehenden Bebauung in Reinhardsachsen.

Ausgleichsmaßnahmen

Trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft bestehen.

Dazu gehören im Bezug auf Grundwasser und Boden den Verlust von Flächen durch Bebauung, Zufahrten, Stellplätze und Gehwege. Hinsichtlich des Klimas bleibt die Zunahme der überbauten Siedlungsflächen als Eingriff bestehen, sowie durch die Bebauung der Kaltluftleitbahn und Kaltluftproduktion. Allerdings wird durch die Begrünung der Grundstücke und Gebäude bereits eine Teilkompensation erreicht. Unter dem Aspekt des Arten- und Biotoppotential ist nach wie vor der Verlust des teilweise zu entfernende Biotops an der Glashofener Str. und die Beseitigung von Streuobst- und Laubbäume festzustellen. Dies ist durch gärtnerisch gestaltete und gepflegter Flächen nicht vollständig auszugleichen. Außerdem verbleiben indirekte Beeinträchtigungen des bestehenden Biotops bestehen. Das Landschaftsbild und dessen Erholungsfaktor ist nach wie vor beeinträchtigt durch den optischen Verlust des ortsbildprägenden Bergwiesenhanges.

Zum Ausgleich dieser Eingriffe sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Eine Pflanzbindung auf privater Grundstücksfläche zur freien Landschaft. Hier ist die Errichtung einer Feldhecke geplant, deren Artenliste mit der potentiellen natürlichen Vegetation übereinstimmt. Damit eine zeitnahe Bepflanzung erfolgen kann, ist spätestens 1 ½ Jahren nach Fertigstellung des Bauvorhabens die Pflanzung vorzunehmen (11.1.3).

- Entwicklung einer 0,17 ha großen extensiven Streuosbstwiese in Anbindung an den bestehenden Waldtrauf auf landwirtschaftlicher Brachfläche (11.1.1)
- Es erfolgt eine Reduzierung von 0,50 ha ausgewiesenen Bauerwartungsland an anderer Stelle in Reinhardsachsen.

Eingriff- Ausgleichsbilanz

Der Eingriff wird durch die Begrenzung des Baugebietes auf das unbedingte Maß minimiert. Eine weitere Verkleinerung des Baugebietes würde schließlich die Wirtschaftlichkeit und Rentabilität in Frage stellen. Ebenso würde das Planungsziel unter geringerer Flächeninanspruchnahme nicht erreicht, da eine erhöhte Dichte die entsprechende Wohnqualität und auch die verbleibenden ökologischen Funktionen mindern würde.

Der Eingriff ist somit nicht vermeidbar, da mit diesem Bebauungsplan im Ort notwendige Baugrundstücke für die Wohnbebauung erschlossen werden und die heimische Bevölkerung keinen Zugriff auf die bestehenden Baulücken innerorts haben.

Insgesamt stehen der 0,17 ha großen Ausgleichsfläche eine Versiegelung von 0,99 ha* gegenüber. Unter Wertung der umfassenden Bepflanzung vorgegebenen ökologischen Aufwertung der zuvor genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geht die Stadt Walldürn von einer weitestgehenden Kompensation des Eingriffes aus.

* 0,99 ha = 80% mögl. Überbauung und Versiegelung durch d. Verkehrsfläche.

7. Bedarfsermittlung

Da diese Baufläche im Flächennutzungsplan noch nicht ausgewiesen ist, ist der Bedarf zunächst noch nachzuweisen.

Bei der Bedarfsermittlung ist davon auszugehen, daß der Eigenbedarf an Bauflächen umgerechnet 15 % der jetzigen Bevölkerung entspricht. Die Bevölkerung von Reinhardsachsen weist zur Zeit 196 Einwohner auf.

196 Einwohner x 15 % = 29,8 Einwohner

Pro Bauplatz werden durchschnittlich 3 Einwohner angenommen:

29,8 EW / 3 EW = 10 Bauplätze

Aus dieser Berechnung ergibt sich ein Bedarf von ca. 10 Bauplätzen für die nächsten 10- 15 Jahre.

Um eine ordnungsgemäße Erschließung und eine sinnvolle Gliederung des Baugebietes zu erzielen entstehen insgesamt 12 neue Bauplätze.

Hiervon werden drei Bauplätze am Ortsausgang wegen der bereits möglichen Erschließung angeordnet. Die Freihaltezone um die Friedhofserweiterungsfläche wurde hierfür großzügig berücksichtigt.

Die 9 neuen Bauplätze werden an der geplanten Stichstraße erfolgen.

Die insgesamt 12 Bauplätze werden von der Stadt Walldürn umgelegt und mit einer Bauverpflichtung veräußert. Da in Reinhardsachsen etwa 10 Bauplätze erforderlich sind, und an andere Stelle im Flächennutzungsplan eine Flächenreduzierung von Bauerwartungsland in Reinhardsachsen vorgenommen wurde, ist der Bedarf für die Ausweisung dieses Baugebietes gegeben.

8. Flächenbilanz

8.1 Gesamtfläche des Planungsbereiches : 2,356 ha

8.2 Bruttobaufläche 1,263 ha

8.3 Nettoflächen

<u>MI-Gebiet (private Grundstücksfläche)</u>		<u>1,050 ha</u>
Fussweg	0,076 ha	
Verkehrsgrün	0,001 ha	
Strassenverkehrsfl.	0,078 ha	
<u>Verkehrsfläche allg.</u>		<u>0,155 ha</u>
<u>Versorgungsfläche</u>		<u>0,004ha</u>
öffentliche Grünfläche	0,213 ha	
Friedhof.- mit Erweiterfl.	0,168 ha	
Parkanlage	0,011 ha	
Private Grünfläche	0,277 ha	
<u>Grünflächen allg.</u>		<u>0,669 ha</u>
<u>Waldfläche</u>		<u>0,310 ha</u>
<u>Ausgleichsfläche (Streuobstbaumwiese)</u>		<u>0,168 ha</u>
GESAMTFLÄCHEN		2,356 ha

9. Kostenschätzung

Straße und Wegebau	DM	Werden im Zuge der Maßnahme noch ermittelt !
Straßenbeleuchtung	DM	
Kanalisation	DM	
Wasserversorgung	DM	
Gesamtkosten	DM	

Laut Erschließungssatzung der Stadt Walldürn tragen die Anlieger 90 % der Erschließungskosten für Straße und Gehwegebau einschließlich Straßenbeleuchtung.

Auf die Stadt Walldürn entfallen 10 %.

Die KAG (Kommunalabgaben) - Beiträge sind durch Satzung festgelegt.

Aufgestellt:

Walldürn, den 06. Juli 1998

Der Planfertiger
Verbandsbauamt :
Walldürn**Für die Stadt Walldürn:**Joseph
Bürgermeister**AUSFERTIGUNGSVERMERK :**

Der Inhalt dieser Anlage zum Bebauungsplan „Knorracker“ der Stadt Walldürn auf der Gemarkung Reinhardsachsen, stimmt mit dem Satzungsbeschluß der Stadt Walldürn vom 29. September 1998 überein.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planaufstellungsverfahren wurden eingehalten.

Walldürn, den 01. Okt. 1998


JOSEPH
Bürgermeister

(Siegel)