

Dipl.-Ing. Heinrich Hohlwegler, Ingenieurbüro für Bauwesen

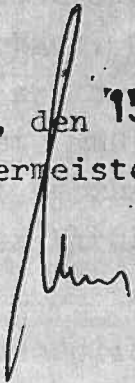
Stadt Walldürn
Ortsteil Altheim

Bebauungsplan Gewann "Lindenberg I, Gütleinsäcker, Brügel, Gehre"

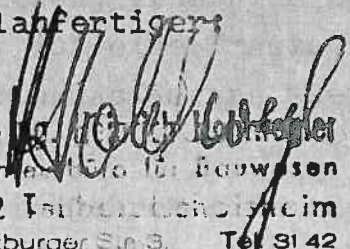
B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines
2. Geplante Maßnahme
3. Technische Angaben
 - 3.1 Straßen
 - 3.2 Kanalisation und Abwasserreinigung
 - 3.3 Wasserversorgung
 - 3.4 Energieversorgung
 - 3.5 Bodenordnende Maßnahmen
4. Kosten

Walldürn, den 15. März 1973
Der Bürgermeister:



Tauberbischofsheim, den 15.3.1973
Der Planfertiger:


Dipl.-Ing. Heinrich Hohlwegler
Ingenieurbüro für Bauwesen
6972 Tauberbischofsheim
Würzburger Str. 3, Tel. 31 42

Begründung

1. Allgemeines

Die frühere Gemeinde Altheim, jetziger Ortsteil von Walldürn, sah sich infolge innerörtlicher Umstrukturierung, Eigenwachstum und Zuzug gezwungen, Bauland in größerem Maße bereitzustellen. Bislang genehmigte Bebauungsplangebiete sind größtenteils ausgelastet, so daß beabsichtigt ist, die Gewanne "Gütleinsäcker und Lindenberg I" als Wohngebiet auszuweisen. Hinzu kommt als Bestandteil des Bebauungsplanes eine Erweiterung der Gewerbegebiete in den Gewannen "Brügel" und "Gehre", da entsprechender Bedarf bei den ansässigen Betrieben besteht. Für den Ortsteil Altheim läuft z.Zt. das Genehmigungsverfahren für einen Flächennutzungsplan, worin das Bebauungsplangebiet entsprechend ausgewiesen ist.

Bestimmend für die Wahl dieses Geländes waren:

- a) die Erwerbsmöglichkeiten der Grundstücke durch die Gemeinde
- b) günstige Süd- und Südwesthanglage
- c) Nutzung bisher landwirtschaftlich geringwertigen Bodens

Das Bebauungsplangebiet liegt nördlich des alten Ortskerns und schließt sich nahtlos an die vorhandene Bebauung an, wie im Übersichtslageplan 1:5000 ersichtlich.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt bis auf den südlichsten Teil über 3 Punkte:

- a) Einmündung Ortsstraße zum Bundeswehrdepot
- b) Zufahrtsstraße vom bisherigen Gewerbegebiet
- c) Erschließungsstraße im Baugebiet Gewann "Hofäcker"

Eine günstige Verbindung ist zur L 518 nach Rinschheim gegeben. Die Zufahrtsstraße von der L 579 zum Gewerbegebiet "Brügel" wird z.Zt. ausgebaut. Da die Einmündung zur L 579 in der Nähe des Friedhofes sehr spitzwinklig und für den Schwerlastverkehr nicht ausreichend ist, muß im Zuge der Ortskernsanierung eine neue Zufahrtsmöglichkeit geschaffen werden. Im Gespräch ist eine Trassenführung nördlich der Kirche und des Friedhofes durch das Gewann "Seitzengärten".

Die Zufahrtsmöglichkeiten zum Gewerbegebiet "Gehre" sind gegeben durch die L 518 nach Rinschheim und die Ortsverbindungsstraße nach Walldürn.

Erweiterungen des ca. 32 ha großen Baugebietes sind nur nach Osten hin möglich, da südlich an die vorhandene Bebauung angeschlossen wird, westlich der Kirnaubach die natürliche Grenze bildet und nördlich das Einzugsgebiet des Bundeswehrdepot angrenzt.

Wie bereits erwähnt, ist der Boden landwirtschaftlich gesehen von geringer Qualität. Unter einer humosen Deckschicht stehen schwere Mergel, in tieferen Lagen leichter und schwerer Felsen an. In den Gewerbegebieten "Brügel" und "Gehre" dürfte leichter bis schwerer Boden anstehen.

2. Geplante Maßnahme

Die Geländeneigung im Baugelände liegt zwischen 10 und 25 %. Entsprechend der Strukturierung der Gemeinde war davon auszugehen, daß hauptsächlich der Typ des Einzelhauses verlangt wird.

Zur Auflockerung des Gesamtbildes werden Gruppen von verdichteten Flachbauten diagonal durch das Baugebiet angeordnet.

Neben den verdichteten Flachbauten und den Individualbauten sind weiter 2- und 3-geschossige Wohnblöcke u.a. als Mietwohnungen für Bundeswehrangehörige vorgesehen.

Durch höhenmäßiges Versetzen und Staffelung der Wohnbauten wird versucht, eine optimale Besonnung der Grundstücke zu erreichen.

Die Häusertrauben und -gruppen werden so erstellt, daß eine abschnittsweise Erschließung den geforderten Bedarf an Bauplätzen angeglichen werden kann.

Um einen Großteil des ruhenden Verkehrs vom Straßenbereich fernzuhalten, werden seitlich Parkflächen angeordnet.

Dem Bedarf an Ruhezeiten wird durch Kinderspielplätze und Grünflächen Rechnung getragen. Außerdem wird darauf hingewiesen, daß für Wohnblöcke eigene Kinderspielplätze angelegt werden müssen.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sind durch Planzeichen und die schriftlichen Festsetzungen bestimmt.

3. Technische Angaben

3.1 Straßen

Der HAUPTerschließungsring erhält folgenden Querschnitt:

Fahrbahnbreite:	6,5 m	
beidseitiger Gehweg:	je 1,5 m	Gesamtbreite: 11,3 m
Grünstreifen:	1,8 m	

Im Bereich von Parktaschen (Breite: 2,3 m) verengt sich ein Gehweg auf 1.0 m.

Durch diesen Querschnitt ist ein zweispuriger Verkehr mit zusätzlichem ruhenden Verkehr ohne Behinderung möglich. Die mittlere Verbindungsstraße hat eine Gesamtbreite von 8,5 m. Davon entfallen auf die Fahrbahn 5,5 m, auf die beidseitigen Gehwege je 1,5 m. Die Stichstraßen mit einer Gesamtbreite von 7,5 m erhalten durchweg die gleiche Fahrbahnbreite, jedoch einseitigem Gehweg von 1,5 m und anderseitigem Schrammbord mit 0,50 m.

Fußwege mit Leitungsrecht sind 3.0 m breit angelegt, damit sie notfalls befahrbar sind.. Normale Fußwege werden 2.0 m breit.

Die Einmündung der HAUPTerschließungsstraße in die Ortsstraße zum Bundeswehrdepot ist nach Abstimmung mit der Straßenbaubehörde konstruiert.

Die Straße im Gewerbegebiet erhält eine Fahrbahnbreite von 6,5 m mit einseitigem Gehweg 1,5 m und Schrammbord 0,5 m. Auf zusätzliche Parktaschen wird verzichtet, da die Betriebe meist eigene Parkmöglichkeiten vorsehen.

Geländeschnitte verdeutlichen zusätzlich die Lage der Straßen und Gebäude zum vorhandenen Gelände.

3.2 Kanalisation und Abwasserreinigung

Erste Untersuchungen des Ortsnetzes ergaben, daß die Kapazität der Leitungen fast erreicht ist.

Für die Entwässerung des Baugebietes gilt daher, möglichst viel Abwasser separat abzuleiten.

Bis auf den südlichsten Baugebietstreifen und östlichen Teil einschl. Gewerbegebiet werden die Abwässer dem Einmündungspunkt Ortsstraße zum Bundeswehrdepot zugeleitet. Hier soll zunächst in den ersten Bauabschnitten die Reinigung in einer Kleinkläranlage erfolgen, die im Seitenraum der Depotzufahrt erstellt werden kann. Zum Zeitpunkt der Erstellung einer Kläranlage für Altheim erfolgt dann die zentrale Reinigung der Abwässer.

Der Erschließungsentwurf für die Kanalisation und Straßen ist in Arbeit und wird der Genehmigungsbehörde nach Fertigstellung vorgelegt.

3.3 Wasserversorgung

Das Neubaugebiet wird an die Hochzone des örtlichen Versorgungsnetzes angebunden. Die Lage des neuen Hochbehälters garantiert einen ausreichenden Wasserdruck.

3.4 Energieversorgung

Gegen den Anschluß und die Versorgung des Gebietes bestehen nach Auskunft der Energieversorgung Schwaben als stromversorgende Stelle keine grundsätzlichen Bedenken. Nach Abstimmung mit der EVS sind Grundstücke für entsprechende Trafostationen ausgewiesen.

3.5 Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde ist im Besitz des größten Teiles des verplanten Geländes. Der Erwerb des restlichen Geländes erfolgt im Meßbrief- oder Umlegungsverfahren.

4. Kostenvoranschlag

Die nachstehend aufgeführten Kosten sind überschläglich nach dem derzeitigen Preisniveau errechnet.

1. Straßenbau	DM 3.100.000.--
2. Parkplätze	DM 420.000.--
3. Wasserversorgung	DM 1.000.000.--
4. Kanalisation	DM 2.100.000.--
5. Abwasserreinigungsanlage	DM 30.000.--
6. Öffentliche Grünanlagen und Kinderspielplätze	DM 200.000.--
	<hr/>
Endsumme	DM 6.850.000.--
	=====