

BEGRÜNDUNG

„ZUM BBPL. GÜTLEINSACKER II“ in Walldürn - Altheim

1. Allgemeines

Die Stadt Walldürn liegt im Neckar-Odenwald-Kreis und besteht aus der Kernstadt und 9 Ortsteilen. Die Gesamtgemarkungsfläche beträgt 10.588 ha, wobei auf den Ortsteil Altheim 2.209 ha entfallen.

Die Einwohnerzahl in Walldürn beträgt nach dem Stand vom 21.03.96 11364. Davon entfallen auf den Ortsteil Altheim 1302 Einwohner.

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

Der Ortsteil Altheim ist verkehrsmäßig über die L 518 an das überörtliche Verkehrsnetz 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 GVV liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan von 1982 vor, der im Zuge einer Fortschreibung durch Teilaufhebung des BBPL Gütleinsacker von 1972 und Neufestsetzung des BBPL Gütleinsacker I von 1994 geändert wurde.

Bestandteil des BBPL Gütleinsacker war ein durch das Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis genehmigter Entwicklungsplan.

Aus dem 2. Bauabschnitts des städtebaulichen Entwicklungsplanes wurde der BBPL Gütleinsacker II entwickelt.

3. Lage des Plangebietes

Die Lage des Plangebietes ist aus dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan ersichtlich. Es grenzt im Westen an den 1. BA. des Gütleinsacker I und im Süden an die geplante Erweiterungsfläche des 3. BA. Im östlichen und nördlichen Bereich schließt die freie Feldlage an und wird von zwei Feldwegen umgrenzt.

Das Plangebiet weist nach Süden ein Gefälle auf. Die Höhenlage des Baugebietes beträgt 353 m bis 374 m ü. NN.

4. Erforderlichkeit der Neuplanung und Neufestsetzung

Der Entwicklungsplan dokumentiert rechtsverbindlich die einzelnen Bebauungsplanabschnitte des rechtskräftigen Bbpl. Gütleinsacker, welcher Zug um Zug im Bedarfsfalle entsprechend den neuen Bedürfnissen teilaufgehoben und neu festgesetzt werden soll.

Mit dem Bbpl. Gütleinsacker II wird der 2. BA. neu festgesetzt und der Bbpl. Gütleinsacker in diesen Teilbereichen aufgehoben.

Da der 1. BA. fast vollständig bebaut und verplant ist, steigt die Nachfrage nach Bauland für Ein.- bzw. Zweifamilienwohnhäuser in Altheim wieder verstärkt an. Ziel der Neufestsetzungen ist es dem Rechnung zu tragen und die Art und das Maß der baulichen Nutzung auf die aktuelle und zukünftigen Bedürfnisse abzustimmen.

5. Erläuterung der wesentlichen Festsetzungen

Das Gesamte Baugebiet wird im Gegensatz zum überholten Plan nicht mehr als reines, sondern als allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) festgesetzt.

Mit der Ausweisung eines allg. Wohngebietes sind nach § 4 BauNVO nicht nur Wohngebäude zulässig, sondern auch die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke. von den in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nur die unter Punkt 1 und 2 erwähnten Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gestattet.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Um das Landschaftsbild nicht erheblich zu beeinträchtigen, sind nur Einzelhäuser mit höchstens zwei Vollgeschoßen zugelassen. Die max. Höhe der Gebäuden wird durch eine festgesetzte Trauf.- und Firsthöhe begrenzt. Der exponierten Lage wegen können gegliederte Baukörper mit Sattel- oder Walmdächer errichtet werden. Die Firstrichtungen können sowohl senkrecht als auch parallel zur Baugrenze bzw. Straße gewählt werden.

Garagenstandorte sind an solchen Lagen zwingend festgesetzt, wo der Zuschnitt des Grundstückes und die Gestaltung des Straßenraumes dies erforderlich machen.

Das Verkehrsgrün soll zur Auflockerung des Straßenraumes beitragen.

Die Festsetzungen über die Vorgartengestaltung sollen eine städtebaulich unerwünschte Nutzung als Arbeits- und Lagerfläche verhindern.

Die Beschränkung der Höhe der Einfriedungen auf max. 1,00 m soll die offene Gestaltung des Baugebietes unterstützen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, daß eine großzügige Bebauung möglich ist. Die Grund.-und Geschoßflächenzahl wurden nach dem Maß der baulichen Nutzung gewählt.

Die festgesetzten Dachformen mit Sattel- und Walmdächern erlauben eine Dachneigung von 25-38°. Die Dachlandschaft soll so an die Örtlichkeit angepaßt werden.

6. Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Die Aufhebung und die Neuplanung eines Teilbereiches des ehemaligen Bbpl. „Gütteleinsacker-Lindenberg I-Brügel-Gehre „ bedeutet für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes gegenüber der bisherigen Planung keine weitere Beeinträchtigung.

Es werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen und die Bauweise wird nicht weiter verdichtet. Eine Ausweisung von Ausgleichsflächen oder Ersatzmaßnahmen nach § 8 a BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Die Größe des Änderungs.-und Neufestsetzungsbereiches über den Bbpl. Gütteleinsacker II beträgt 3,648 ha

1.0 Bruttobaufläche	3,648 ha
2.0 Nettobaufläche	
<u>2.1 WA-Gebiet</u>	<u>2,715 ha</u>
<u>2.2 Verkehrsflächen</u>	<u>0,480 ha</u>
2.2.1 Straße und Gehweg	0,445 ha
2.2.2 Parkflächen	0,011 ha
2.2.3 Verkehrsgrün	0,024 ha
<u>3.0 Grünflächen öffentlich</u>	<u>0,453 ha</u>
	3,648 ha

Das Plangebiet des 2. Bauabschnittes beinhaltet 34 Bauparzellen für Wohngebäude.

8. Erschließung und Bodenordnung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die unmittelbare Anbindung an bereits bestehende Erschließungsstraßen des 1. BA. und sollen zum 3. BA. weiterführen. Die Trassenführungen des Entwicklungsplanes von 1994 wurde übernommen. Ebenso liegen die Grundstückseinteilungen und die Umfassungsgrenze dem zu Grunde. Im oberen Hangbereich erfolgt die Erschließung durch Stichstraßen die je mit einem Wendehammer ausgebildet werden. Für den ruhenden Verkehr wurden insgesamt 9 öffentliche Stellplätze ausgewiesen.

Nördlich der Hauptachse entsteht ein 1,50 m breiter Gehweg.

Das gesamte Plangebiet ist mit einem Kanalnetz versehen, die Ableitung erfolgt in das allgemeine Kanalnetz zur Kläranlage.

Die Wasserversorgung wurde unter Anschluß an das örtliche Leitungsnetz hergestellt, ebenso die Stromversorgung über das Netz der EVS. Über den gesamten Planbereich des Gütteleinsacker wurde eine bodenordnende Maßnahme durchgeführt.

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 30.04.1997

Der Planfertiger
Verbandsbauamt :
Walldürn



Für die Stadt Walldürn:


Joseph
Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK :

Der Inhalt dieser Anlage des Bebauungsplan „Gütleinsacker II“ der Stadt Walldürn auf der Gemarkung Altheim, stimmt mit dem Satzungsbeschluss der Stadt Walldürn vom 02. Juni 1997 überein.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planaufstellungsverfahren wurden eingehalten.

Walldürn, den 05. Juni 1997


JOSEPH
Bürgermeister

