

# STADT BUCHEN

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT BUCHEN, STADTTEIL HAINSTADT, "IN DER SCHÜD III"

*FASSUNG VOM 04.10.2021  
10.05.2021*

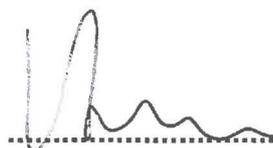
### Ausgefertigt

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 04.10.2021 überein.

Buchen, den 05.10.2021

### Planverfasser

Ing.-Büro Sack & Partner GmbH  
Adelsheim - Tauberbischofsheim



Bürgermeister



Dienstsiegel



Planverfasser

## Inhaltsverzeichnis

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | Allgemeine Angaben zur Stadt .....  | 1  |
| 2     | Lage und Abgrenzung des Baugebiets .....  | 2  |
| 3     | Übergeordnete Planung .....   | 4  |
| 4     | Flächennutzungsplan .....   | 5  |
| 5     | Schutzgut archäologisches Denkmal .....   | 6  |
| 6     | Erforderlichkeit der Planaufstellung .....  | 7  |
| 7     | Verfahren .....   | 8  |
| 8     | Aufhebung .....   | 8  |
| 9     | Bestandserhebung .....  | 9  |
| 10    | Daten zum Baugebiet .....   | 10 |
| 10.1  | Flächenbilanz .....   | 10 |
| 10.2  | Städtebauliche Bilanz .....   | 10 |
| 11    | Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften .....                           | 11 |
| 11.1  | Art und Maß der baulichen Nutzung .....   | 11 |
| 11.2  | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen .....                  | 11 |
| 11.3  | Höhe der baulichen Anlagen .....  | 11 |
| 11.4  | Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....   | 12 |
| 11.5  | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur<br>und Landschaft ..... | 12 |
| 11.6  | Gestaltung und Nutzung der Gebäude und unbebauter Flächen .....                               | 13 |
| 11.7  | Äußere Gestaltung baulicher Art .....   | 13 |
| 11.8  | Dachform und Dachneigung .....  | 14 |
| 11.9  | Einfriedungen und Stützmauern .....   | 14 |
| 11.10 | Geländeveränderungen .....  | 14 |
| 11.11 | Bestandsgebäude .....   | 15 |

---

|  |    |
|--|----|
| 12 Eingriffe und Umweltbelange .....       | 15 |
| 12.1 Erläuterungen zum Klimaschutz .....   | 15 |
| 12.2 Erläuterungen zum Artenschutz .....   | 16 |
| 13 Erschließung .....                      | 16 |
| 13.1 Verkehrstechnische Erschließung ..... | 16 |
| 13.2 Ver- und Entsorgung .....             | 17 |
| 13.3 Erschließungskosten .....             | 17 |
| 14 Planverwirklichung.....                 | 17 |

**BEGRÜNDUNG**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN**  
**DER STADT BUCHEN, STADTTEIL HAINSTADT,**  
**"IN DER SCHÜD III"**

---

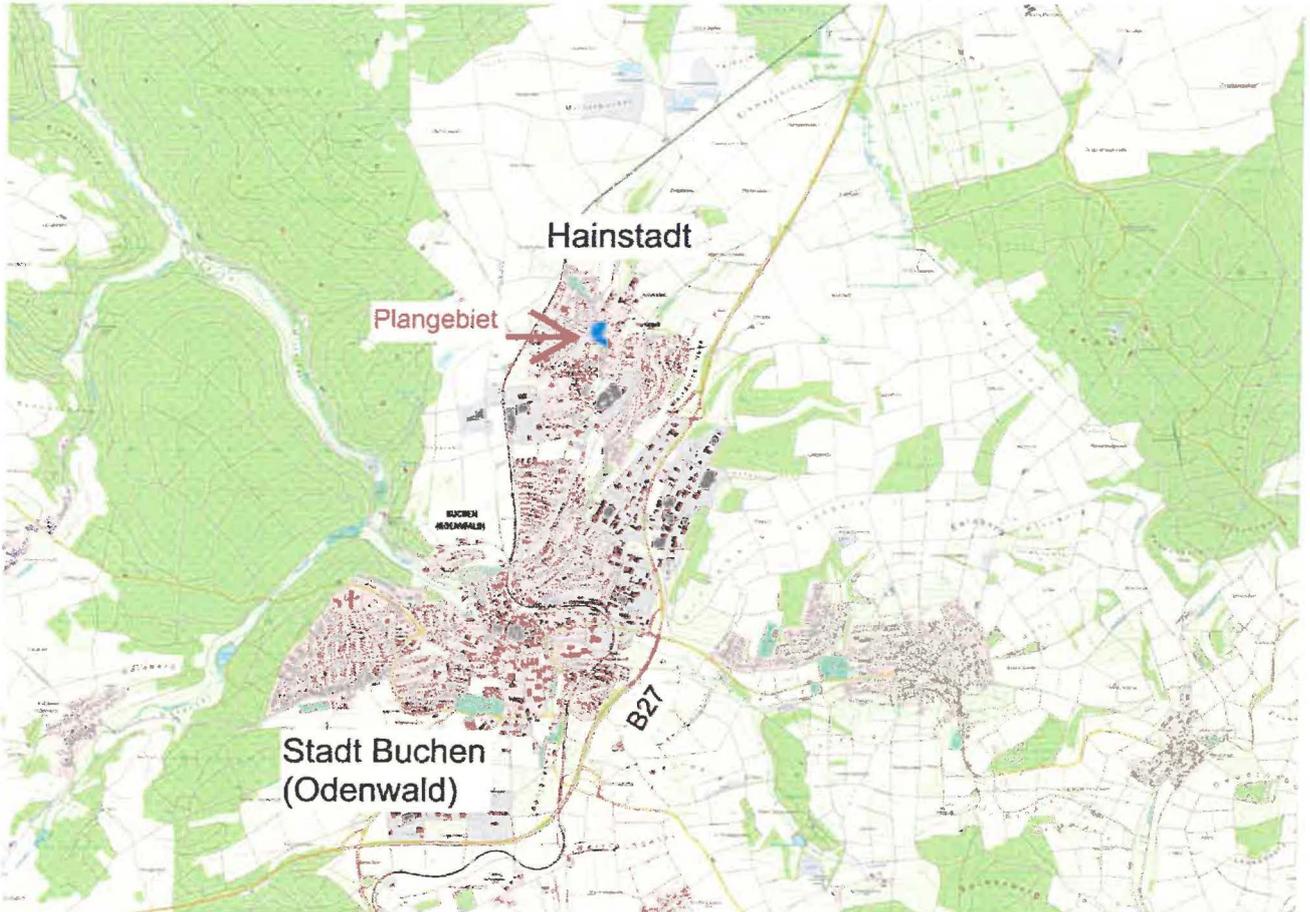
**1 Allgemeine Angaben zur Stadt**

Die Stadt Buchen (Odenwald) liegt im Neckar-Odenwald-Kreis im Norden von Baden-Württemberg. Sie gehört mit ihren 14 Stadtteilen zur Metropolregion Rhein-Neckar. Buchen liegt als Mittelzentrum auf der Verbindungsachse der beiden Mittelzentren im Westen Mosbach, mit einer Entfernung von ca. 27 km und im Osten Tauberbischofsheim, mit einer Entfernung von ca. 33 km.

Der Stadtteil Hainstadt befindet sich 2 km nördlich von der Stadt Buchen entfernt. Hainstadt liegt im Bauland am Übergang zum Odenwald, im Dreieck der Großstädte Mannheim, Würzburg und Heilbronn.

Die Stadt Buchen mit ihren Stadtteilen hatte im Oktober 2019 eine Gesamteinwohnerzahl von 18 120 Personen. Ca. 2 058 Einwohner wohnten im Februar 2020 im Stadtteil Hainstadt. Die Gesamtfläche der Stadt umfasst rd. 139 km<sup>2</sup>, davon entfallen rd. 18,4 km<sup>2</sup> auf den Stadtteil Hainstadt.

Abbildung 1: Auszug aus Topografischen Karte 1:10000 LGL Baden-Württemberg 2014



## 2 Lage und Abgrenzung des Baugebiets

Das geplante Wohngebiet "In der Schüd III" liegt relativ zentral nördlich des Friedhofs im Stadtteil Hainstadt. Im Osten grenzt die Bebauung des bestehenden Bebauungsplans "Dürmer Straße" und nördlich und westlich die Wohnbebauung des Bebauungsplans "In der Schüd" an.

Das Gebiet befindet sich in einer Hanglage. Die östlichen Grundstücke haben ein Gefälle von ca. 25 %, von Osten nach Westen fallend. Der westliche Bauplatz fällt ca. 15 % von Osten nach Westen.

Der Geltungsbereich wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt. Vollständig einbezogen sind die Flurstücke Nr. 1012, 1031/3, 1034 und 1034/3.

Abbildung 2: Luftbild (Quelle LGL Baden-Württemberg)



### 3 Übergeordnete Planung

Das Ziel der Landesplanung für die Region Rhein-Neckar ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahre 2014 formuliert und begründet.

Die Stadt Buchen zählt zu den Mittelzentren der Metropolregion Rhein-Neckar.

Sie ist in der großräumigen Entwicklungsachse (Miltenberg) – Walldürn – Buchen (Odenwald) – Osterburken – Adelsheim – (Möckmühl) aufgenommen.

Regional gehört Buchen zur Entwicklungsachse Mudau – Buchen (Odenwald).

Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen formuliert der Regionalplan seine Ziele und Grundsätze wie folgt:

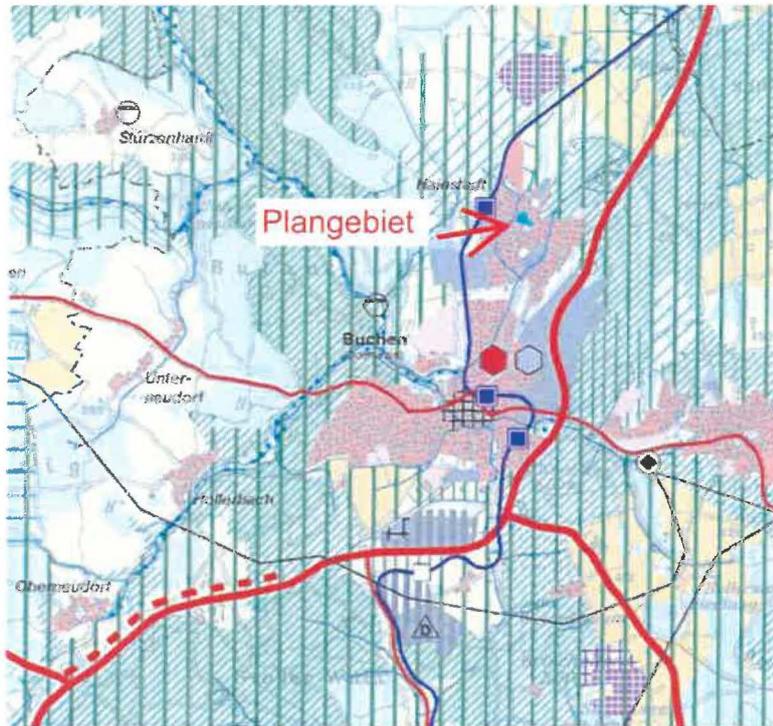
Im Rahmen der Wohnbauflächenentwicklung sollen zusätzliche Wohnbauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten und nachhaltigen Versorgung in der Metropolregion Rhein-Neckar sich an flächensparenden Siedlungskonzepten orientieren, unmittelbar an der bestehenden Siedlungsstruktur anknüpfen sowie vorrangig in räumlicher Nähe zu den Haltestellen des regionalbedeutsamen ÖPNV konzentriert werden.

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte als bestehende Siedlungsfläche Wohnen (N) ausgewiesen und schließt unmittelbar nach allen Seiten an die bestehende Bebauung an.

Hainstadt hat drei Haltestellen der Stadtbuslinie 845 Buchen und eine Haltestelle der Westfrankenbahn. Die Bahnhaltestelle liegt ca. 9 Gehminuten, ca. 700 m vom geplanten Wohngebiet "In der Schüd III" entfernt.

Die Stadt Buchen liegt im Programmgebiet "Naturpark Neckartal-Odenwald".

Abbildung 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte – Blatt Ost des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (Quellenangabe: Verband Region Rhein-Neckar)

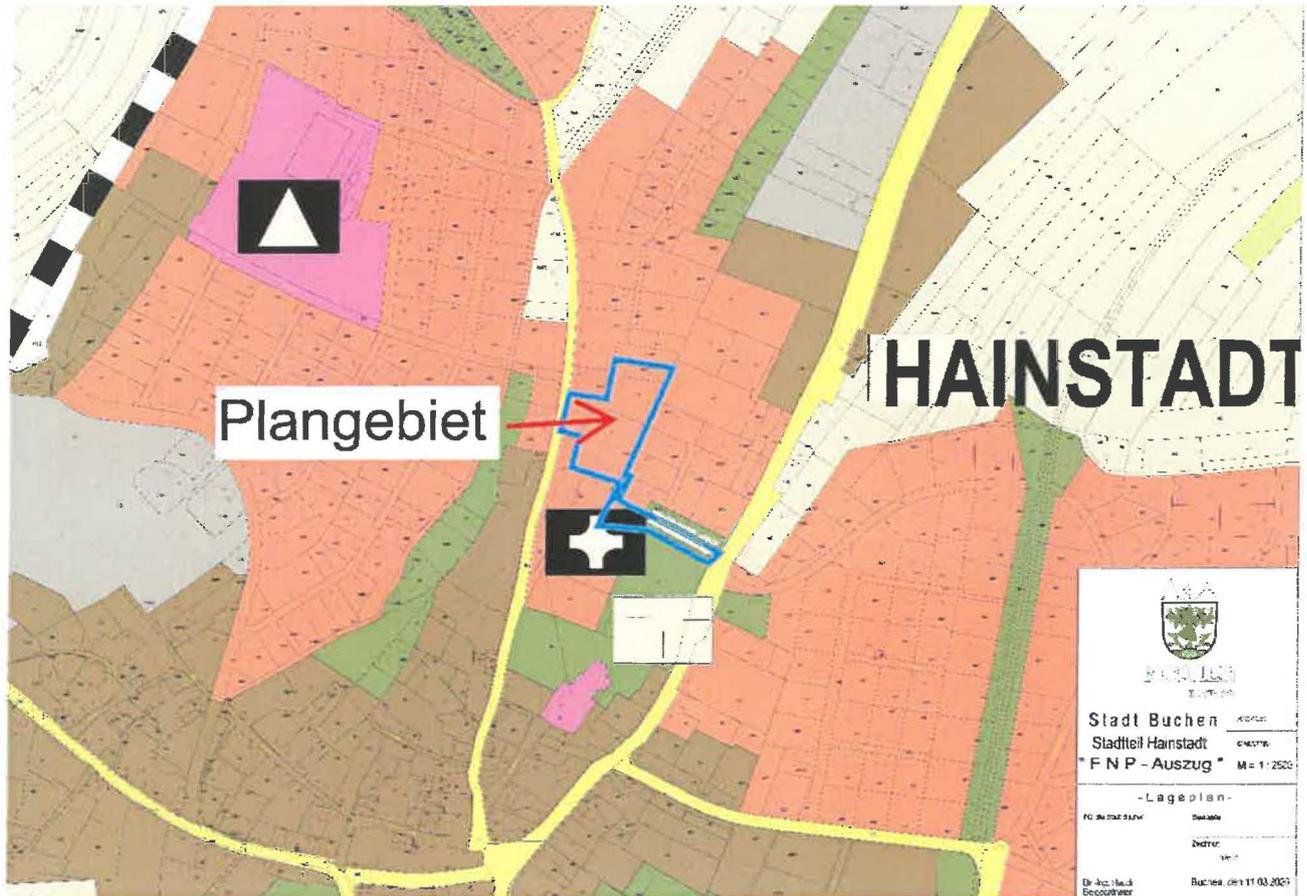


## 4 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist mit seiner geplanten Wohnbaufläche aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Buchen, Stadtteil Hainstadt



## 5 Schutzgut archäologisches Denkmal

In einer Teilfläche des Plangebietes befindet sich eine archäologische Prüffläche (Etter des mittelalterlichen Dorfes). Die tatsächliche archäologische Bedeutung ist in diesem Fall noch nicht abschließend geklärt. Es steht noch nicht fest, ob es sich um ein archäologisches Denkmal handelt.

Sollten bei Arbeiten archäologische Funde oder Fundplätze entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Entsprechender Hinweis ist in den schriftlichen Festsetzungen aufgenommen.

Abbildung 5: Auszug aus Stellungnahme des Landratsamt NOK



## 6    **Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Buchens Stadtteil Hainstadt ist eine attraktive Wohngemeinde mit Gewerbe- und Industrieansiedlung. Hainstadt liegt in unmittelbarer Nähe zur Stadt Buchen, dem Mittelzentrum mit Gewerbe- und Industriebetrieben.

Der Bebauungsplan verfolgt im Wesentlichen folgendes Ziel:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von fünf Familienwohnhäusern.

Das Plangebiet befindet sich zentral im Stadtteil Hainstadt und stellt aus städtebaulicher Sicht eine sehr gute Möglichkeit der Innenentwicklung und Nachverdichtung dar.

Durch den Bebauungsplan sollen die Planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden. Bei den Festlegungen und Vorschriften wurde sich an der näheren Umgebung orientiert.

Nach § 2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne von den Städten und Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist.

## 7 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierfür notwendigen Voraussetzungen werden erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren können prinzipiell von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen "Verzicht auf Umweltprüfung" wird Gebrauch gemacht.

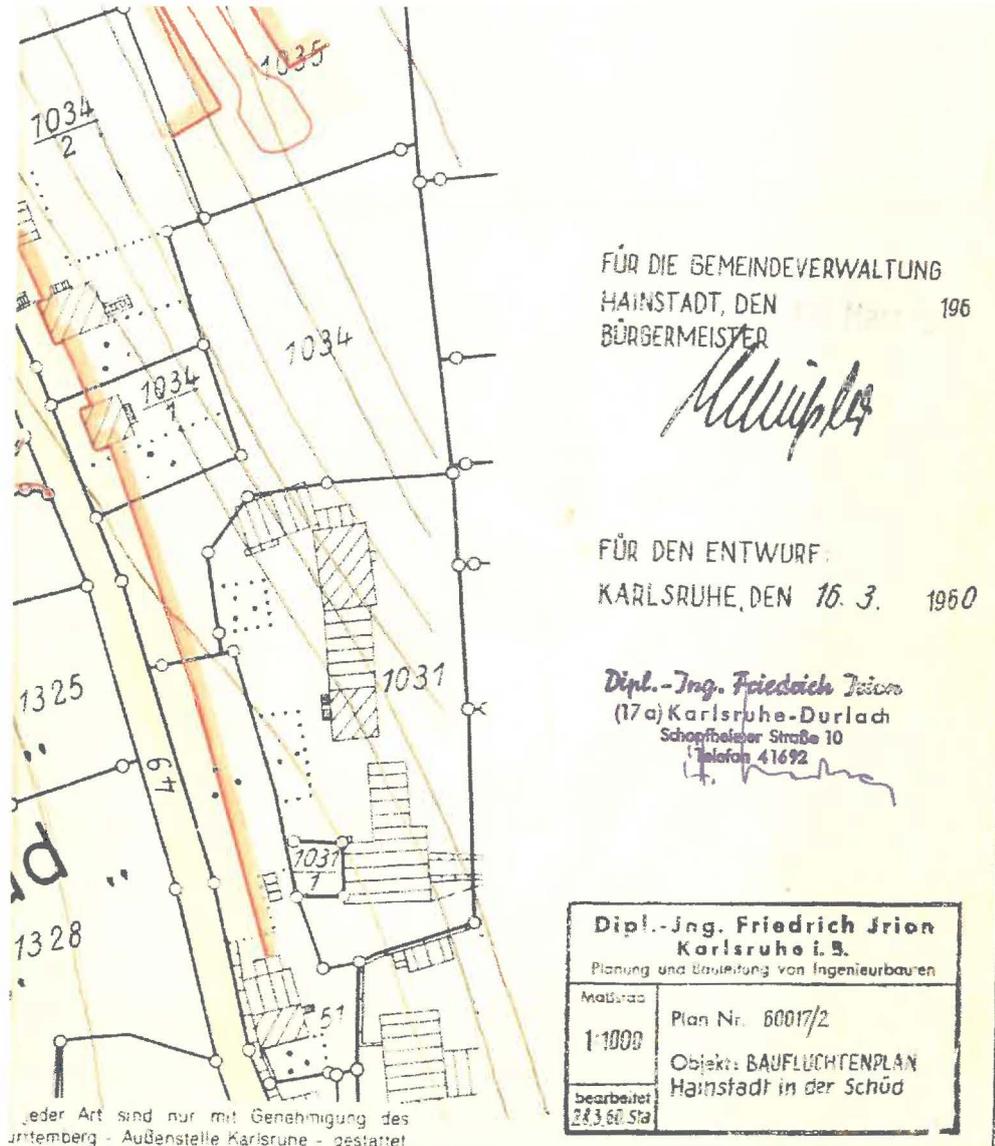
Zur Klärung der Grundzüge der Planung und planungsrelevanten Belange fand dennoch eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit statt.

Um eine Abwägung des Artenschutzes nach § 1 und § 1a BauGB vorzunehmen, wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt, die in den Festsetzungen und Vorschriften berücksichtigt wurden (siehe im Anhang Fachbeitrag Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung).

## 8 Aufhebung

Für den westlichen Aufstellungsbereich zur "Bannwinkelstraße" liegt ein Baufluchtenplan aus dem Jahr 1960 vor. Im Bereich des neuen Bebauungsplangebiets wird dieser aufgehoben und durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt. Die Geltungsbereichsgrenze des Baufluchtenplans ist nicht genau ersichtlich. Mit der Annahme, dass das Flurstück Nr. 1034 nur als Teilfläche im Baufluchtenplan enthalten ist, wurde der Aufhebungsbereich entsprechend in die zeichnerischen Festsetzungen übernommen.

Abbildung 6: Auszug aus dem Baufluchtenplan "Hainstadt, In der Schüd"



## 9 Bestandserhebung

Das Plangebiet beinhaltet einen asphaltierten Weg zum angrenzenden Friedhof, mit einer Schotterfläche, welche als Parkfläche genutzt wird.

Eine befestigte Zufahrt, derzeitig nur ca. 3,50 m breit, schließt daran an und verläuft weiter entlang der östlichen Gebietsgrenze.

Ein Teil des Gebiets ist mit einem Wohnhaus, einer Scheune, einer Hoffläche und dazugehörigen Garten bebaut. Die restliche Fläche wird als Wiese genutzt.

Einige Obstbäume, 2 Walnuss-Bäume und eine Trockenmauer befinden sich ebenso im Plangebiet.

## 10 Daten zum Baugebiet

### 10.1 Flächenbilanz

Die Flächen innerhalb des Baugebiets verteilen sich wie folgt:

|                                      |                                |        |
|--------------------------------------|--------------------------------|--------|
| Gesamtfläche des Plangebiets         | 5.583 m <sup>2</sup> (0,55 ha) |        |
| Nettobauland (Wohngebiet)            | 4.046 m <sup>2</sup>           | 72,5 % |
| <i>davon: bebaubare Fläche (0,4)</i> | 1.618 m <sup>2</sup>           |        |
| Verkehrsflächen                      | 1.519 m <sup>2</sup>           | 27,2 % |
| <i>davon: Straßenfläche</i>          | 879 m <sup>2</sup>             |        |
| <i>Parkplatz</i>                     | 299 m <sup>2</sup>             |        |
| <i>Verkehrsgrün</i>                  | 341 m <sup>2</sup>             |        |
| Versorgungsfläche                    | 18 m <sup>2</sup>              | 0,3 %  |

### 10.2 Städtebauliche Bilanz

|                                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Baugrundstücke                      | 5                     |
| durchschnittliche Bauplatzgröße     | 809,00 m <sup>2</sup> |
| Wohneinheiten                       |                       |
| max. 2 WE pro Einfamilienhaus       | max. 10               |
| Annahme: 1,5 WE pro Einfamilienhaus | 8                     |

## 11 Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

### 11.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wurde für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Um ein Wohngebiet mit hohem Wohnwert zu ermöglichen und zur Vermeidung von hohen Verkehrsbelastigungen und Nutzungsunverträglichkeiten werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO nicht zugelassen.

Dies wären Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Sie werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 11.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

Entsprechend der örtlich stark nachfragenden Wohnformen wurden als offene Bauweise nur Einzelhäuser festgesetzt. In den Einzelhäusern sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Eine zu starke, somit ortsuntypische Verdichtung wird damit umgangen.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

Die Anordnung der Baugrenzen erfolgte in hangparalleler Ausrichtung zur Topografie. Des Weiteren wurden sie entsprechend der Grundstücksgrößen großzügig gestaltet.

### 11.3 Höhe der baulichen Anlagen

Mit der durchgängigen maximalen Traufhöhe von 4,50 m und Firsthöhe von 9,00 m wird eine zweigeschossige Bebauung an der Hanglage für die talwärts liegenden Bauplätze ermöglicht und damit eine Einbindung an das Ortsbild erreicht. Die Firsthöhe bei Flachdächern wird auf max. 7,50 m begrenzt, um überhöhte Ansichten der Gebäude zu verhindern.

Für den Bauplatz Nr. 5 mit der Zufahrt von der "Bannwinkelstraße" aus werden die Trauf- und Firsthöhe separat festgesetzt. Mit der Traufhöhe von 7,00 m und der

Firsthöhe von 9,50 m wird eine zweigeschossige Bauweise für das hangseits liegende Grundstück ermöglicht.

Als Dachformen sind alle Dachformen einschließlich Flachdach, auch als Gründächer, mit einer Dachneigung DN von 0 - 45 Grad zugelassen, um dem modernen Charakter der heutigen Bebauung Rechnung zu tragen.

### 11.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke dienen, sind, sofern es sich um Gebäude handelt, bis zu einer max. Größe von 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Terrassenüberdachungen können bis zu einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Daraus ergibt sich ein größerer Spielraum, den ruhenden Verkehr auf Privatgrundstücken unterzubringen. Dies wiederum verringert den möglichen Konflikt mit parkenden Autos auf Verkehrsflächen.

Weitere Konflikte und Behinderung im Verkehrsraum werden mit der Festsetzung des Mindestabstands von 5,00 m von der Garagenfront zur Verkehrsfläche minimiert.

Stellplätze, Garagenzufahrten und Fußwege sind mit versickerungsfähigem Belag auszustatten und dürfen nicht vollständig versiegelt werden.

### 11.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden ebenfalls festgesetzt. Festsetzungen mit Vorgabe der Baufelddräumung und Gehölzrodungen wurden getroffen. Ebenso Festsetzungen bezüglich Abriss- und Abbrucharbeiten von bestehenden Gebäuden und der bestehenden Trockenmauer. Regelungen für den Umgang mit dem Schutzgut Boden sind festgesetzt. Vorgabe zur

regelmäßigen Mahd im Vorfeld der Bau- und Erschließungsarbeiten werden festgesetzt. Ebenso die Beleuchtung insektenschonend auszustatten.

Festgesetzt wurden auch die Vorgaben zur Beschichtung von Dach- und Fassadenmaterialien.

Als CEF Maßnahme werden je vier Fledermaus- und Vogelkästen angebracht. Des Weiteren wird eine Trockenmauer mit einer Mindestansichtsfläche von 20 m<sup>2</sup> angelegt. Mit diesen Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft kann der Eingriff durch die Bebauung minimiert werden.

### 11.6 Gestaltung und Nutzung der Gebäude und unbebauter Flächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Befestigungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszustatten, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG).

Pro Grundstück sind zwei Solitärbäume zu pflanzen.

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit ist auf die Anlage von Schottergärten zu verzichten.

### 11.7 Äußere Gestaltung baulicher Art

Zur Anpassung an die umliegenden Baugebiete und zur Einbettung in das Landschaftsbild ist die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an den Gebäuden unzulässig. Der Einbau von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen als Alternativenergie ist davon ausgenommen.

### 11.8 Dachform und Dachneigung

Die örtlichen Bauvorschriften sind nach neuesten Gesichtspunkten festgelegt worden. Ausschlaggebend war dabei die Anpassung an die angrenzende Bebauung.

Die Dachformen sollen heutigen Gesichtspunkten entsprechen und um die individuelle Gestaltung zu ermöglichen, nicht vorgeschrieben werden. Sie können frei gewählt werden.

Hierbei müssen wegen Verwitterungsgefahr Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen beschichtet werden.

Begrünte Dächer werden ausdrücklich zugelassen.

Gebäude mit Flachdach sind zugelassen, werden jedoch mit einer Firsthöhe von 7,50 m begrenzt, damit maximal II Vollgeschosse erstellt werden können.

### 11.9 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen sind im angrenzenden Bereich zu den Verkehrsflächen in ihrer Höhe begrenzt. Mit einer max. Höhe von 1,50 m und einem Abstand von 0,50 m von den öffentlichen Flächen wirkt die Einfriedung dennoch aufgelockert. Einfriedungen als Hecken sind mit standortheimischen Heckengehölzen gemäß Arten- und Sortenliste auszubilden. Einfriedungen im rückwärtigen und seitlichen Grenzbereich sind nur als standortheimische Hecken sowie Holz- oder Maschendrahtzäune bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig.

Stützmauern sind zur verträglichen Geländemodellierung der Baugrundstücke bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig bzw. bei größeren Höhen abzustaffeln. Die Gesamthöhe der gestaffelten Stützmauern ist auf maximal 5,00m festgesetzt. Die Abstände wurden zwischen der untersten und der nachfolgenden Stützmauer auf mindestens 5,00 m, die alle darauffolgenden Abstände auf mindestens 1,00 m festgesetzt.

### 11.10 Geländeänderungen

Auf Grund der starken Hanglage sind Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Gelände bei den Baugrundstücken Nr. 1 - Nr. 4 zur Westseite bis max. 5,30 m zulässig.

### 11.11 Bestandsgebäude

Die bestehenden Gebäude sind von den Regelungen dieses Bebauungsplanes ausgenommen. Für Ersatzneubauten oder An- und Umbauten an den Bestandsgebäuden gelten die vorliegenden Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes.

## 12 Eingriffe und Umweltbelange

Wie unter Punkt 7 erwähnt, ist eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht nicht erforderlich. Eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Klärle GmbH, Weikersheim, wurde als Anhang beigefügt.

### 12.1 Erläuterungen zum Klimaschutz

Um dem Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes Rechnung zu tragen und den Bau von regenerativen Energiequellen zu fördern, wurde bei der Anordnung der Baufenster berücksichtigt, dass die Hauptdachflächen in südlicher Richtung ausgerichtet werden können. Ferner besteht die Möglichkeit, Gründächer mit der Integration von Solaranlagen zu erstellen.

Durch eine geringe Bebauungsdichte bei großzügig bemessenen Baugrundstücken und durch die Pflanzgebotstreifen zwischen den Baugrundstücken wird ein Belüftungseffekt gewährleistet.

Im Zuge der Erschließung der Maßnahme wird durch Beimischungen in den bituminösen Fahrbahndecken eine hellere Oberfläche erzeugt, um die Rückstrahlung zu erhöhen und damit eine Aufheizung des Belages zu vermindern.

Durch die Wahl der Grundflächenzahl wird die Versiegelung der Fläche begrenzt.

Mit dem Bau von Gründächern werden ein Rückhalt bzw. eine Verlangsamung des Regenwasserabflusses und eine Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse erreicht.

Zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses ist in den Festsetzungen festgeschrieben, dass alle Stellflächen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind.

Auch der Bau von privaten Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen (Zisternen) führt zu einer Rückhaltung und Entlastung der Kanalisation bzw. des Vorfluters bei Starkregen.

Von Seiten der Stadt werden die Eigentümer auf die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser ausdrücklich hingewiesen, um hierdurch eine Reduzierung des Regenwasserabflusses zu erreichen.

Zusammenfassend ergibt sich mit den genannten Maßnahmen eine dem Standort angemessene klimagerechte Planung.

### **12.2 Erläuterungen zum Artenschutz**

Auf die Einschätzung zum besonderen Artenschutz wird hingewiesen (siehe Fachunterlagen der Klärle GmbH).

## **13 Erschließung**

### **13.1 Verkehrstechnische Erschließung**

Die erforderliche Erschließung des Gebiets erfolgt für den Bauplatz Nr. 5 über die bereits bestehende Straße "Bannwinkelstraße". Die restlichen 4 Bauplätze werden verkehrstechnisch über die bereits befestigte private Zufahrt erschlossen. Diese wird zur privaten Erschließungsstraße von momentan 3,50 m Breite auf 4,00 m Breite entsprechend den verkehrstechnischen Anforderungen ausgebaut und verlängert. Die Straßenbreite beträgt 4,00 m.

Der Anschluss an das Ortsstraßennetz erfolgt über die Straße "Am Steinweg". Auf Grund der derzeitigen Grundstückssituation kann ein Teilstück der Straße auf einer Länge von ca. 11,00 m nur mit einer Breite von 3,50 m ausgebaut werden.

### 13.2 Ver- und Entsorgung

In Bezug auf die Ver- und Entsorgung der Grundstücke kann dies mit der Herstellung von Hausanschlüssen für die Wasserversorgung und für die Abwasserbeseitigung vorgenommen werden.

Beide Leitungen stehen am Ende der bisherigen Bebauung bzw. in der "Bannwinkelstraße" zur Verfügung. Entsprechende Leitungsrechte sind festgesetzt. In Bezug auf das anfallende Mischwasser werden für die bestehende hydraulische Leistungsfähigkeit der Kanäle voraussichtlich keine Probleme gesehen.

Eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser ist nicht vorgesehen. Wünschenswert wäre die Anordnung von Zisternen, da sich hierdurch, zumindest temporär, der Oberflächenwasserabfluss verzögern lässt.

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Netze der jeweiligen Versorgungsträger.

Zum Zweck der regelmäßigen Abfallentsorgung wird die vorgesehene Erschließungsstraße nicht komplett befahren. Die Abfallsammelbehälter oder Müllcontainer sind an dem im Plan eingetragenen Standplatz bereitzustellen.

### 13.3 Erschließungskosten

Erschließungskosten für den Eigentümer Herr Gerhard Ballweg fallen für Straßen, Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung an.

## 14 Planverwirklichung

Das Bebauungsplanverfahren soll bis zum Herbst 2021 abgeschlossen werden. Der Eigentümer beabsichtigt, direkt im Anschluss mit den Erschließungsarbeiten zu beginnen.