

Begründung zum Bebauungsplan  
"Hoher Berg" Hainstadt Odenwaldkreis

---

Die Gemeinde Hainstadt, Odenwaldkreis beabsichtigt auf dem im Bebauungsplan dargestellten Gebiet mit der Gesellschaft "Ferienpark Hoher Berg" ein Feriengebiet zu schaffen.

Mit diesem Feriengebiet soll ein landschaftlich schönes, landwirtschaftlich aber uninteressantes Gebiet erschlossen und genutzt werden. Die Gemeinde verspricht sich hiervon eine weitere Verbesserung der Leistungskraft der Gemeinde und eine Förderung der örtlichen Geschäfte und Gastronomien. Verbunden damit wäre die Erweiterung der gemeindlichen Struktur um den Fremdenverkehr. Dies hätte sicherlich auch bald die Sanierung des Ortskerns und die Verschönerung des gesamten Ortsbildes zur Folge.

Die im Feriengebiet vorgesehenen Freizeitanlagen, wie Angelsee, Freibad, Minigolfplatz, Tennisplatz usw. sollen nicht nur von den dort Erholungssuchenden, sondern auch von der Hainstädter Einwohnerschaft genutzt werden. In einem Erschließungsvertrag hat sich die Ferienparkgesellschaft verpflichtet, die innere und äußere Erschließung des vom Ort abgesetzten liegenden Baugebietes zu übernehmen. Ausgenommen hiervon ist die Wasserzuleitung, die von der Gemeinde übernommen wird. Die Gemeinde verpflichtet sich außerdem, einen Zuschuß zu gewähren, sobald die geplanten Freizeitanlagen fertiggestellt sind.

Die gesamten Erschließungsanlagen gehen nach Fertigstellung in das Eigentum und in die Unterhaltslast der Gemeinde über. Unterhaltung und Betreuung der Freizeitanlagen und Freiflächen bleiben in der Verantwortung der Gesellschaft.

Ein Flächennutzungsplan für die Gemeinde Hainstadt besteht zur Zeit noch nicht, daher war es auch nicht möglich, den vorliegenden Bebauungsplan aus diesem heraus zu entwickeln.

Das Gelände liegt nördlich von Hainstadt zwischen der Bahnlinie Buchen-Walldürn und dem Gemeindeverbindungsweg "Walldürner-Weg" zwischen Hainstadt und Walldürn in einem Tal mit leichtem ansteigendem Hang Westen zur Bahnlinie hin und stark ansteigend zum Teil terrasiertem Hang nach Osten und befindet sich im Besitz der Gemeinde.

Auf dem Gelände befindliche Feldwege werden aufgehoben. Die Zufahrt zu den im Bereich Ziegelacker gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen wird durch einen Anschluß an die äußere Erschließungsstraße gewährleistet.

Der für das Gebiet südlich des Ferienparkes aufgestellte Bebauungsplan zur Ausweisung eines Gewerbegebietes wird dahingehend geändert, daß die Forderung, zwischen Gewerbegebiet und Ferienpark eine Grünschutzzone auszuweisen, erfüllt werden kann.

Die Planung erfolgt auf der Basis einer Untersuchung des Reg. Präsidiums in Karlsruhe und in enger Zusammenarbeit mit der Kreisbaubehörde. In Übereinstimmung mit diesen wurden sowohl dem besonderen Charakter dieses Feriengebietes, als auch den sich daraus ergebenden Anforderungen Rechnung getragen.

Zentrum des Feriengebietes bilden die Frei- und Grünflächen im Tälchen, die sich den Steilhang im Osten bis zum Wallführner Weg hinaufziehen. Sie dienen mit den im Tal anzulegenden Wasserflächen, Spazierwegen und Anpflanzungen der Erholung und Ruhe. In Verbindung mit diesen erhöhen die von der Ferienparkgesellschaft erstellten Freizeitanlagen wie Schwimmbad, Tennisplätze, Minigolfanlagen und Kinderspielplatz den Freizeit- und Erholungswert. Durch den in die Randzonen gelegten fließenden Verkehr, der nur in Form von kurzen Stichstraßen in die einzelnen Baugebiete vorstößt, wird sowohl ein Großteil der Wohngebiete als auch die gesamten Freizeitanlagen von Lärm und Abgasen verschont. Nur Fußwege erschließen die Grünflächen.

Bereits vorhandene Bepflanzungen im Hang werden ergänzt und im Talbereich fortgesetzt. Die im Bereich "Häuserbrunnen" liegenden Quellen, die die Gemeinde Hainstadt vor dem Anschluß an die FWR mit Wasser versorgten, sowie anfallendes Oberflächenwasser von jenseits des Bahn-damms und aus den Grünzonen werden zur Speisung der Seen genutzt.

Die Planung von Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs in Verbindung mit Restaurant und den übrigen Freizeiteinrichtungen an der Randzone der Grünflächen gewährleistet sowohl ihre Erschließung durch Fahrbahnen mit entsprechenden Parkmöglichkeiten, als auch durch die Ruhezonen hindurch über Fußwege.

Die Hänge entlang rund um die Grünzone liegen die Baugebiete. In Absprache mit dem Reg. Präsidium Karlsruhe wurden zwei Sonderbaugebiete festgesetzt. Im leichten Hang werden erdgeschossige Häuser mit einer max. Grundfläche von 165 qm und einer max. Dachneigung von  $30^{\circ}$  in offener Bauweise erstellt werden. Im stark hängigen Gelände im Osten sind jedoch dem Gelände entsprechend Häuser mit talseitig ausgebautem Untergeschoß und einer max. Grundfläche von 110 qm zugelassen. Dort werden bei ebenfalls offener Bauweise nur Flachdächer zugelassen, um die Möglichkeit einer freien Aussicht auf das Tal nicht zu beeinträchtigen.

Das Gesamtgebiet umfaßt ein Gelände von ca. 7.65 ha. Bei ca. 135 geplanten Wohneinheiten ergibt sich eine Nettowohngedichte von 0.056 ha/WE und eine Bruttowohngedichte von 0.141 ha/WE bei ca. 19,2 ha Gesamtfläche einschl. der Verkehrs-, Grün- und sonstigen Flächen. Die Zahl der ausgewiesenen Stellflächen und Garagen beträgt 266 = 1.5 Stellplatz/WE.

Die Flächenanteile betragen:

- ca. 7.65 ha Baugrundstücke
- ca. 1.75 ha Verkehrsfläche
- ca. 7.90 ha Grünfläche
- ca. 1.00 ha Fläche für Spiel und Sport
- ca. 0.90 ha Fläche für Dienstleistungsgewerbe
- ca. 19.20 ha Gesamtfläche

Nach Angabe des Ingenieurbüros Irion Karlsruhe belaufen sich die Erschließungskosten auf

Innere Erschließung 2.850.000 DM  
Außere Erschließung 300.000 DM



Die Bebauung und Erschließung des Gesamtgebiets erfolgt in mehreren im Übersichtsplan zum Bebauungsplan im Maßstab 1:5000 dargestellten Abschnitten.

Würzburg, den 20. Februar 1974

architekturbüro  
dipl.-ing. margareta  
8700 Würzburg  
gesetzteig. 10 ruf 42725  
*Margareta*