

# G E M E I N D E   H A I N S T A D T

=====

## Bebauungsplan "Schneckenberg"

### B E G R Ü N D U N G

#### 1. Flächennutzungsplanung:

Die 2 020 Einwohner zählende Gemeinde Hainstadt hat noch keinen förmlichen Flächennutzungsplan nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes.

Planerisch war die Gemeinde seither öfters tätig, so wurde bereits am 13.9.1950 ein Übersichtsplan nach § 6 des Aufbaugesetzes genehmigt, der als Leit- und Entwicklungsplan diente.

Aufgrund neuer Vorstellungen und zeitbedingter Neuerungen beschloß die Gemeinde die Überarbeitung des genannten Übersichtsplanes. Im April 1966 wurde der ausgearbeitete Flächennutzungsplan-Entwurf mit den Fachbehörden besprochen.

Der Entwurf berücksichtigt die Raumschaft Buchen, Hettingen und Hainstadt. Durch einen gemeinsamen Planer und Abstimmung innerhalb der Gemeinden sollte dieser zentrale Nahbereich durch eine gemeinsame Planung eine gesunde und vernünftige Entwicklung der 3 Gemeinden für die nächsten 15 - 20 Jahre garantieren.

Der Flächennutzungsplan-Entwurf konnte bisher nicht weiter betrieben werden, da die Stadt Buchen ihre Planung noch nicht abgeschlossen hat und wegen der Verwaltungsreform Hainstadt, Hettingen u.a. Gemeinden in die Stadt Buchen eingegliedert werden.

Aufgrund der Eingliederungsverträge (ab 1.10.74) wird die gemeinsame Planung nach dem erarbeiteten Entwurf fortgeführt.

2. Teilaufhebung d. gen. Bebauungsplans "Berggewann"

Der am 28.1.69 genehmigte Bebauungsplan "Berggewann" mußte in den nördlichen Randzonen geändert werden, damit vor allem die Straßenführung und die Bebauung vernünftig fortgeführt werden kann. Die vorhandene Bebauung wird nicht berührt, nur geringfügig geändert und erweitert. Dies war, aufgrund der Weiterführung der früheren Stichstraßen zur Haupterschließungsstraße, notwendig.

3. Neuplanung "Schneckenberg"

a) Allgemeines

Die Gemeinde hat sich 1972 entschlossen, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, nachdem im Baugebiet "Berggewann" die Baugrundstücke bebaut bzw. in Bebauung waren. Da also keine Bauplätze zur Verfügung standen, beschloß der Gemeinderat in Fortsetzung des "Berggewann" in Richtung "Schneckenberg" und "Hesslach" einen Bebauungsplan aufzustellen. Zur Abrundung und zur Ordnung der städtebaulichen und verkehrlichen Vorstellungen wurde - unter Berücksichtigung bereits bestehender Gebäude und Gewerbe - das Gewann "Zäunengewann" und das Gebiet zwischen Rathaus und dem Neubaugebiet "Berggewann" mit überplant. Das Gebiet zwischen dem "Zäunengewann/Zäunengarten" und der Buchener Landstraße soll später bei der erforderlichen Ortssanierung überplant werden.

b) Größe des Plangebietes

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von .....23,50... ha und verteilt sich innerhalb

des Planbereichs auf

1. Wohnbebauung (WR, WA, MD)	=	16,70 HA
2. Gewerbegebiet	=	2,60 HA
3. Festplatz und öffentl. Parkflächen	=	1,20 HA
4. Grünflächen und Schutzstreifen	=	3,00 HA

Bei der Wohnbebauung können ca. 125 Hauseinheiten mit ca. 250 Wohneinheiten errichtet werden. Dies ergibt eine Siedlungsdichte von ca. 80 Einwohner/ha Rohbauland. Für öffentliche Straßen und Gehwege werden rund .....2,8...ha benötigt. Das Baugebiet "Schneckenberg" wird den vorhandenen Bauplatzbedarf bei normaler Entwicklung für die nächsten 10 Jahre decken.

c) Art der Bebauung

Aufgrund bestehender Bebauungspläne, Gebäude und Gewerbe, wurde der Planbereich gegliedert in WR, WA, MD und GE-Gebiet, sodaß die Bestimmungen des Bundesbaugesetzes und des Immissionsschutzes beachtet sind. Das MD II und GE II-Gebiet wurde zur Wohnbebauung entsprechend gezont bzw. Distanz-zonen (Grünflächen - Bepflanzungszonen) festgesetzt. Für den bestehenden Gewerbebetrieb an der LandstraÙe nach Buchen, wurde eine Erweiterungsmögl-ichkeit eingeplant; anschließend ist ein ge-zontes Gewerbegebiet, ein Festplatz und MD-Ge-biet festgelegt.

d) Maß der baulichen Nutzung

Bei der Wohnbebauung können max. zweigeschossige Gebäude errichtet werden. In den hängigen Be-reichen ist ein Hanghaustyp vorgesehen, der der reizvollen Lage und Landschaft gerecht wird. Hier darf nur 1-geschossig gebaut werden, wobei talseits - Aufgrund der gegebenen topographischen

Lage ein weiteres Vollgeschoß zu errichten ist. Grundsätzlich gilt hier die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhausbebauung. Auch Hausgruppen sind in bestimmten Planbereichen möglich. Die Dachneigung wurde von  $0^{\circ}$  bis max.  $30^{\circ}$  gewählt; das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend der zulässigen Werte des § 17 BNVO gewählt.

Im Gewerbegebiet ist eine besondere Bauweise vorgesehen, um den Betrieben eine bessere Entwicklungsmöglichkeit zu bieten.

#### 4. Erschließung:

##### a) Straßen:

Das Plangebiet wird durch 2 Erschließungsstraßen erschlossen, die an die Landstraße 522 nach Buchen und an die Walldürner Straße angebunden sind. Es handelt sich um die Talstraße und die Bürgermeister-Schüssler-Straße, die das Baugebiet "Schneckenberg" und den Festplatz verkehrsgerecht mit dem alten Ortseter und dem Rathausbereich verbinden. Die übrigen Bereiche werden durch Wohnstraßen mit einer Breite von 6,0 u. 5,5 m erschlossen und mit .... 1,50 m breiten Gehwegen ausgestattet.

##### b) Wasserversorgung:

Die Trink-, Brauch- und Brandwasserversorgung ist durch den Bau des neuen Hochbehälters sichergestellt und ausreichend. Der Hochbehälter wird momentan auf einer Höhe von 433 m über NN erstellt. Die höchste Bebauung liegt bei 407 m +NN.

##### c) Abwasser:

Für die Abwasserbeseitigung besteht ein Zweckverband von den Gemeinden Buchen, Hettingen und Hainstadt. Die bestehende Kläranlage ist nicht mehr

ausreichend, deshalb wurde vom Zweckverband beschlossen, eine neue, gemeinsame Gruppenkläranlage zu bauen. Die Planentwürfe für die neue Anlage wurden bereits vom Wasserwirtschaftsamt gebilligt, die Zuleitungen vom Neubaugebiet "Schneckenberg" sind mit aufgenommen. Die Vergabe der Bauarbeiten für die gemeinsame Kläranlage ist erfolgt, der Beginn der Bauarbeiten ist in Kürze zu erwarten.

d) Stromversorgung:

Für das Neubaugebiet sind mehrere Trafostationen erforderlich und im Lageplan wunschgemäß ausgewiesen. Die Stromversorgungsleitungen sind aus Gründen der Ort- und Landschaftspflege zu verkabeln.

Das gesamte Baugebiet wird je nach Bedarf und entsprechend den Darstellungen im Lageplan abschnittsweise durchgeführt.

5. Bodenordnende Maßnahmen u.a.:

Der Bebauungsplan soll als Grundlage für die notwendige Umlegung und Erschließung dienen. Auch für andere Satzungen nach dem Bundesbaugesetz soll er maßgebend sein. Flächen für Straßen, Gehwege, Parkflächen und Grünanlagen sind in das Eigentum der Gemeinde zu überführen.

6. Kosten:

Die, nach Erfahrungswerten überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließung des Baugebietes sind:

a) Kanalisation:	ca. ..560.000..
b) Wasserversorgung:	ca. ...260.000..
c) Straßenbau und Beleuchtung:	ca. ..960.000..
d) Vermessung:	ca. ..100.000..
e) Sonstiges:	ca. ...20.000..
	zus. .1900.000..

Hainstadt, den 22.21

Planer: ING. (GRAD) HEINZ WOLFRAM  
FREIER ARCHITEKT  
6967 BUCHEN/ODW.  
AM GR. ROTH 4 TEL. 06281/703



Bürgermeister: