

Begründung
zur Änderung des Bebauungsplanes
Wertheim-Dertingen
für die Gewanne "Steinhelle und Ziegelrain"
1. Änderung

Anzeigeverfahren
durchgeführt:
Schr. d. Stadt Wertheim
vom 13.7.95
Schr. d. Reg. Präs.
vom 21.8.95
F. d. R. *[Signature]*

I. ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan Wertheim-Dertingen für die Gewanne "Steinhelle und Ziegelrain" wurde am 12.12.1975 rechtskräftig. Das Baugebiet ist weitestgehend erfüllt.

Dieses Gebiet hat sich seit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes als typisches Ein- und Zweifamilienhausgebiet entwickelt. Zur Verhinderung einer unverträglichen baulichen Verdichtung hat der Gemeinderat der Stadt Wertheim in seiner Sitzung am 24. Oktober 1994 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen mit der Maßgabe, die zulässige Anzahl der Wohnungen auf drei Wohnungen je Gebäude zu begrenzen.

Alle übrigen Festsetzungen (Schriftliche Festsetzungen vom 07.03.1978 und Plan vom 22.08.1977, rechtskräftig seit 10.01.1979) bleiben unberührt.

Ausgefertigt am: 4.9.95

II. NEUE RECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Es ist folgende neue Festsetzung vorgesehen:

[Signature]
BÜRGERMEISTER

"Zulässig sind maximal 3 Wohnungen je Gebäude."

Der städtebauliche Grundcharakter dieses Baugebietes - nämlich Erhalt des bestehenden typischen Ein- und Zweifamilienhausgebietes - soll durch diese Festsetzung gewährleistet werden. Dies wird wie folgt begründet:

- * Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß Baunutzungsverordnung im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Art und Maß der baulichen Nutzung gerade in diesem Bereich (GRZ 0,4, GFZ 0,8, Anzahl der zulässigen Geschosse 1 + U, Festsetzung der Baugrenzen, Größe der Grundstücke) sowie die Gestaltungsvorschriften der Schriftlichen Festsetzungen weisen eindeutig auf den städtebaulichen Grundcharakter dieses Bereiches als Ein- und Zweifamilienhausgebiet hin. In diesem Sinne erfolgte auch die Entwicklung in den vergangenen 19 Jahren. Insofern liegen besondere städtebauliche Gründe vor für eine Begrenzung auf eine Zulässigkeit von maximal 3 Wohnungen je Gebäude.
- * Auch im Hinblick auf Planungs- und Rechtssicherheit haben Grundstücks- und Gebäudeeigentümer einen Anspruch auf Erhalt des bestehenden städtebaulichen Charakters des Baugebietes.
- * Bei der Abwägung ist auch zu berücksichtigen, daß die Verkehrsinfrastruktur auf die oben beschriebenen Belange abgestimmt ist, und eine höhere bauliche Verdichtung nicht verträglich ist.
- * Eine maßvolle Verdichtung ist durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen. Dies ergibt sich aus der intensiven Abwägung durch den Ausschuß für Bauwesen und Umwelt und den Gemeinderat. Insofern ist dem Willen des Gesetzgebers Rechnung getragen, hinsichtlich Bodenschonung und Wohnraumschaffung durch bauliche Verdichtung, soweit die topographischen und städtebaulichen Gegebenheiten dies zulassen.

III. SCHLUSSBEMERKUNGEN

a) Allgemeines

Bezüglich Grünplanung/Ökologie, Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung und Umweltverträglichkeit bestehen im Baugebiet keine Defizite. Festsetzungen diesbezüglich sind daher weder zu ändern, noch zusätzlich einzubringen.

b) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz

Die unter Ziffer II beschriebenen Planänderungen betreffen nur die Gebäude. Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch diese Planänderungen nicht vorgenommen.

Wertheim, den 06. Dezember 1994



Brell