

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Wertheim - DERTINGEN für die Gewanne
"Steinhelle" und "Ziegelrain"

I. Allgemeines

Für den Bereich des Ortsteiles Wertheim - DERTINGEN stehen Bauplätze nicht mehr zur Verfügung. Im Jahre 1964 wurde für den Bereich "Am Pfarrhaus" ein Bebauungsplan rechtskräftig. Das Areal ist teilweise bebaut, die restlichen Bauplätze stehen nicht zur Verfügung, da im Privatbesitz und Erwerb nicht möglich.

Das Dorfgebiet von Wertheim - Dertingen ist dringend sanierungsbedürftig. Im Rahmen einer Dorfsanierung, werden Aussiedlungen erforderlich, um Auflockerungen zu erreichen.

Im Zeitraum um 1950 entstand östlich des Dorfes Dertingen im Gewann "Steinhelle" ein Ansatz einer Bebauung. Dieser Bereich ist sehr ungeordnet. Eine Überarbeitung in städtebaulicher Hinsicht ist zwingend erforderlich. Bereits seit einigen Jahren hat das Flurbereinigungsamt Tauberbischofsheim eine Vermessung der Erschließung im Bereich des Gewannes "Steinhelle" versucht. Die Verhandlungen scheiterten bisher an der Weigerung eines Eigentümers, ein Teilstück seines Geländes abzugeben. Auch Verhandlungen der früheren Gemeinde Dertingen in dieser Richtung führten zu keinem Erfolg. Bisher eingereichte Bauanträge in diesem Bereich mußten vom Landratsamt wegen der fehlenden Erschließung zurückgewiesen werden.

Im Rahmen der Überarbeitung dieses Bereiches "Steinhelle" soll eine geringfügige Arrondierung vorgenommen werden.

Im Flächennutzungsplan-Entwurf ist dieses Gebiet als Wohngebiet ausgewiesen.

II. Lärmeinwirkung

Der Technische Überwachungsverein Mannheim hat im Juli 1973 im Ortsbereich von Wertheim - Dertingen an vier Stellen Schallpegelmessungen durchgeführt, um die von der Bundesautobahn Frankfurt/Nürnberg ausgehenden Emissionswerte zu erhalten.

Das Gutachten des Technischen Überwachungsvereins ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die Lage der Meßstelle 3 kann dem im Gutachten beigefügten Lageplan entnommen werden. Sie liegt auf Grundstück Flst.Nr. 25466 und ist im Bebauungsplan eingetragen. Die bei den Schallpegelmessungen ermittelten Werte überschreiten die in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) angegebenen Planungsrichtpegel für reines Wohngebiet (WR), allgemeines Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD). So wurden hier tags 57 dB (A) und nachts 55 dB (A) gemessen. Im Bereich der im Bebauungsplan eingetragenen Bauten kann, weil diese etwa 10 m tiefer liegen, eine Minderung von ca. 5 dB (A) angenommen werden.

Da es sich im Rechtsbereich dieses Bebauungsplanes überwiegend um eine Überarbeitung vorhandener Bebauung und nur um eine geringfügige Erweiterung bzw. Arrondierung handelt, könnte unter Berücksichtigung der gemessenen Schallpegelwerte nur ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Hiervon wurde jedoch abgesehen, weil die nach § 6 Abs. 2 BauNVO möglichen Gebäude und Anlagen hier nicht erwünscht sind und ggf. die hier vorgesehene Wohnbebauung mehr stören könnten als der Verkehrslärm der Autobahn.

III. Art des Baugebietes und Bauweise

Unter den vorstehenden Aspekten wurde die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Hinsichtlich der möglichen Bebauung sind in den schriftlichen Festsetzungen Einschränkungen vorgenommen. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4, die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist mit 0,8 festgesetzt. Die Gebäude sollen bergseitig ein- und talseitig zweigeschossig vorgesehen werden. Es ist offene Bauweise vorgeschrieben.

Die Dachneigung ist allgemein auf 25° bis 30° festgesetzt. Die Dachform ist aus dem anliegenden Planteil ersichtlich. Es sind Hausgruppen mit Flachdach und Hausgruppen mit Walmdächer vorgesehen.

Hinsichtlich des Verkehrslärms werden alle Grundstückseigentümer angehalten, bauliche Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Insbesondere sollen die Schlafräume bergseitig angeordnet werden.

Auf den Flurstücken Nr. 1982o, 198o9 und 1981o befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Ferner befinden sich westlich dieses Betriebes landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.

Auch hier wurde allgemeines Wohngebiet festgesetzt, weil ein Rückgang der landwirtschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist.

Der Bestand soll gewahrt, neue landwirtschaftliche Gebäude nicht mehr zugelassen werden. Damit soll dieses Gebiet generell dem Wohnen vorbehalten bleiben.

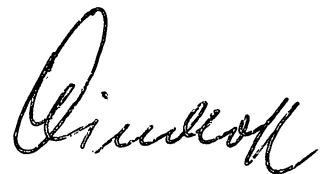
IV. Kosten

Auszubauen sind im Bereich des Bebauungsplanes die Planstraßen A-B und A-C in einer Länge von ca. 45o m. Die Kosten für die vorgenannten Straßen und Wege mit den erforderlichen Versorgungseinrichtungen (Kanal, Wasser, Straßenbeleuchtung), die der Stadt durch diese vorgesehene Erschließungsmaßnahme entstehen, betragen ca. 95.ooo,-- DM.

V. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die künftige Bebauung, Grenzfestsetzung, Umlegung und Erschließung bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden. Die Vermessung soll entsprechend der Plankonzeption erfolgen.

Wertheim, den 29. November 1973
6-61 Br/sch

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Biedeloff', is written in a cursive style.