

ALLGEMEINES

In Wertheim-Kembach sind die in den rechtskräftigen Baugebieten vorhandenen Bauplätze vergeben und weitestgehend bebaut. Für die eigene Entwicklung der Ortschaft Wertheim-Kembach und den Eigenbedarf der Kembacher Bürger ist es daher erforderlich, ein weiteres Baugebiet für die Wohnbauplätze zuweisen. Unter Anwendung des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes soll dem dringenden Bedarf an Wohnbauplätzen abgeholfen werden.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Wohngebiet "Buschhölzlein" in Wertheim-Kembach

I.	ALLGEMEINES	Seite 2
II.	BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES	Seite 3
III.	RECHTLICHE FESTSETZUNGEN	Seite 4
IV.	GRÜNPLANUNG / ÖKOLOGIE	Seite 6
V.	VERKEHRERSCHLIESSUNG	Seite 8
VI.	VER- UND ENTSORGUNG	Seite 9
VII.	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	Seite 10
VIII.	KOSTEN	Seite 11
IX.	BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN	Seite 12

BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES

I. ALLGEMEINES

Das geplante Neubaugebiet grenzt im Osten an ein bereits bestehendes Neubaugebiet an. In Wertheim-Kembach sind die in den rechtskräftigen Baugebieten vorhandenen Bauplätze vergeben und weitestgehend bebaut. Für die eigene Entwicklung der Ortschaft Wertheim-Kembach und den Eigenbedarf der Kembacher Bürger ist es daher erforderlich, ein weiteres Baugebiet für die Errichtung von Wohngebäuden auszuweisen. Unter Anwendung des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes soll dem dringenden Bedarf an Wohnbauplätzen abgeholfen werden. Baugebietes nicht vorhanden. Es handelt sich dabei um eine Fläche mit zum Teil starkem Gefälle (15 - 18 %) nach Süden hin.

Im Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim ist dafür keine Fläche vorgesehen, da zum damaligen Zeitpunkt bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes innerhalb der rechtskräftigen Baugebiete noch ausreichend Reserven vorhanden waren. Diese Situation ist zwischenzeitlich durch die erhöhte Nachfrage nach Bauplätzen überholt. Die Neuschaffung eines Baugebietes für eine Ortserweiterung ist daher erforderlich. Aus der topographischen Situation, aus dem vorhandenen Grundstückszuschnitt und aus dem Bedarf für die Eigenentwicklung und den Eigenbedarf der Ortschaft ergibt sich dafür eine Größenordnung von ca. 1,9 ha. Es handelt sich dabei um eine Erweiterung des bereits bestehenden Dorfbereiches in westlicher Richtung. verkehrsgerecht an die Kreisstraße 2878 angebunden ist.

Die städtebauliche Konzeption des neuen Baugebietes ist so angelegt, daß eine Erschließung je nach Bedarf in mehreren Abschnitten erfolgen kann. erschlossen, die eine verkehrsgerechte Anbindung an die Sonnenbergstraße erhält.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes 89 der Stadt Wertheim ist im Zusammenhang mit der Ausweisung dieses Baugebietes erforderlich. Diese Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt. g bleibt ohne Änderung erhalten.

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Telefon, Breitbandkabel, Abwasser) können in den neu geplanten Erschließungsstraßen, Fuß- und Wirtschaftswegen sowie in den festgesetzten Leitungstrassen untergebracht werden.

II. BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES

Das geplante Neubaugebiet grenzt im Osten an ein bereits bestehendes Neubaugebiet an. Im Norden und Westen ist die Angrenzende Fläche landwirtschaftlich genutzt. Im Süden grenzt das geplante Baugebiet an die bestehende Kreisstraße 2878. Entsprechende Abstandsflächen zu dieser Kreisstraße sind im Planteil festgesetzt.

Gewerbe- oder Industriegebiete sowie stark belastete Verkehrsstrassen sind in unmittelbarer Nähe des geplanten Baugebietes nicht vorhanden. Es handelt sich dabei um eine Fläche mit zum Teil starkem Gefälle (15 - 18 %) nach Süden hin.

Bezüglich der Ver- und Entsorgung sowie der Erschließung ist folgendes festzustellen:

- * Die innere Erschließung erfolgt in Form einer Stichstraße mit einer Länge von ca. 130 Meter, am westlichen Ende versehen mit einer Wendeschleife. Der Ausbau erfolgt verkehrsgerecht, auf die Erfordernisse eines Wohngebietes abgestimmt.
- * Die äußere Erschließung erfolgt für die beiden südlichen Hauszeilen von der Blumenstraße aus, die wiederum bereits verkehrsgerecht an die Kreisstraße 2878 angebunden ist.
Die nördliche Hauszeile wird über die Straße "A-B" erschlossen, die eine verkehrsgerechte Anbindung an die Sonnenbergstraße erhält.
- * Weitere Erschließungen sind nicht erforderlich, der an der Westgrenze des Plangebietes vorhandene Flurweg bleibt ohne Änderung erhalten.
- * Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Telefon, Breitbandkabel, Abwasser) können in den neugeplanten Erschließungsstraßen, Fuß- und Wirtschaftswegen sowie in den festgesetzten Leitungstrassen untergebracht werden.

III/5 Grünflächen

Siehe dazu Unterteil Grünplanung

III. RECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Gesamtfläche des Baugebietes beträgt ca. 1,9 ha. Es sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- III/1 Wohngebietsfläche als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung. Von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden sollen Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, ferner sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- III/2 Die Gebäudehöhe ist differenziert festgesetzt und in Schnitten dargestellt. Durch diese differenzierte Festsetzung besteht die Möglichkeit der Errichtung einer an die topographische Situation angepaßten Bebauung.
- III/3 Es ist offene Bauweise festgesetzt, dadurch werden auch Doppelhäuser und Reihenhäuser in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche möglich.
- III/4 Die Grundflächenzahl ist so festgesetzt, daß eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet ist. Eine Geschoßflächenzahl wird nicht festgesetzt, da die Bebauung gemäß Baunutzungsverordnung über die Grundflächenzahl und über die Höhe der baulichen Anlagen geregelt werden soll. Durch diese Festsetzungen ist gewährleistet, daß eine aufgelockerte Bebauung erfolgt, angepaßt an das östlich bereits bestehende Neubaugebiet sowie dem gesamten Dorfbereich.
- III/5 Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Dachform, Dachneigung, Dacheinschnitte, Dachaufbauten) ist ebenfalls in den "Schriftlichen Festsetzungen" festgelegt. Die Gebäude sollen geneigte Dächer erhalten bei einer Dachneigung von 28 - 45 °. Dadurch ist der zusätzliche Ausbau der Dachgeschosse möglich. Allerdings ist dabei innerhalb eines Baublocks die gleiche Dachneigung einzuhalten.
- III/6 Grünflächen
Siehe dazu Untertitel Grünplanung

IV: Diese vorbeschriebenen Festsetzungen sind angemessen in Bezug auf die vorhandene Umgebung und hier vor allem auf den neuen Ortsrand sowie angemessen im Hinblick auf eine verträgliche Nutzung innerhalb des Baugebietes.

Umgebung zu erreichen, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

1. Im südlichen Bereich entlang der bestehenden Kreisstraße 2878 ist die Anpflanzung von großkronigen Bäumen mit Unterpflanzung von Büschen und Sträuchern vorgesehen. Der Abstand zwischen geplanter Bebauung und bestehender Kreisstraße 2878 beträgt 25 - 40 m. Diese Fläche ist aus topographischen Gründen für eine Bebauung nicht geeignet. Eine Ausweisung als Grünfläche (Straßenbegleit-Grün- und Pflanzfläche) ist daher sinnvoll.
2. Im westlichen Bereich wird die vorhandene Klinge in der Planung festgeschrieben. Sie bildet eine natürliche Abgrenzung und Abschirmung zum westlichen Außenbereich hin.
3. Die nördliche Grenze des Baugebietes wird durch die Erschließungsstraße A-B gebildet. Südlich dieser Straße ist zur Abschirmung in die freie Landschaft eine Hochstamm-Baumbepflanzung geplant.
4. Im Osten grenzt das geplante Baugebiet an ein bereits bestehendes allgemeines Wohngebiet an. Zusätzliche Abpflanzungen in diesem Bereich sind nicht erforderlich.
5. Innerhalb des Baugebietes sind sowohl entlang der Erschließungsstraße C-D-E und auch auf den Baugrundstücken Hochstammbäume festgesetzt.

In den schriftlichen Festsetzungen (Ziffer A 8) ist weiterhin festgelegt, daß sämtliche Bepflanzungen in den Pflanzgebotflächen an die heimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation P-N-V gebunden sind. Obstbäume und Wildobstbestände sind zugelassen.

Die diesbezüglichen Festsetzungen sind ausreichend bei der geringen Größe des Baugebietes. Sie gewährleisten eine Integration des Baugebietes in den landschaftlichen Rahmen. Die zusätzliche Aufstellung eines gesonderten Grünordnungsplanes ist daher nicht erforderlich.

IV: GRÜNPLANUNG / ÖKOLOGIE

Ein Kinderspielfeld für die Altersgruppen bis 12 Jahre ist im Plangebiet vorgesehen. Die

Um eine gute landschaftliche Einbindung des geplanten Baugebietes in die bestehende Umgebung zu erreichen, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

1. Im südlichen Bereich entlang der bestehenden Kreisstraße 2878 ist die Anpflanzung von großkronigen Bäumen mit Unterpflanzung von Büschen und Sträuchern vorgesehen. Der Abstand zwischen geplanter Bebauung und bestehender Kreisstraße 2878 beträgt 25 - 40 m. Diese Fläche ist aus topographischen Gründen für eine Bebauung nicht geeignet. Eine Ausweisung als Grünfläche (Straßenbegleit-Grün- und Pflanzfläche) ist daher sinnvoll.
2. Im westlichen Bereich wird die vorhandene Klinge in der Planung festgeschrieben. Sie bildet eine natürliche Abgrenzung und Abschirmung zum westlichen Außenbereich hin.
3. Die nördliche Grenze des Baugebietes wird durch die Erschließungsstraße A-B gebildet. Südlich dieser Straße ist zur Abschirmung in die freie Landschaft eine Hochstamm-Baumbepflanzung geplant.
4. Im Osten grenzt das geplante Baugebiet an ein bereits bestehendes allgemeines Wohngebiet an. Zusätzliche Abpflanzungen in diesem Bereich sind nicht erforderlich.
5. Innerhalb des Baugebietes sind sowohl entlang der Erschließungsstraße C-D-E und auch auf den Baugrundstücken Hochstammbäume festgesetzt.

In den schriftlichen Festsetzungen (Ziffer A 8) ist weiterhin festgelegt, daß sämtliche Bepflanzungen in den Pflanzgebotflächen an die heimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation P-N-V gebunden sind. Obstbäume und Wildobstbestände sind zugelassen.

Die diesbezüglichen Festsetzungen sind ausreichend bei der geringen Größe des Baugebietes. Sie gewährleisten eine Integration des Baugebietes in den landschaftlichen Rahmen. Die zusätzliche Aufstellung eines gesonderten Grünordnungsplanes ist daher nicht erforderlich.

*Einige Bäume in der Landschaft sind nicht zu versetzen
Es werden jedoch nur solche zum Bepflanzen
ausgewählt.*

V. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Ein Kinderspielplatz für die Altersgruppen bis 12 Jahre ist im Plangebiet vorgesehen. Die dafür vorgesehene Fläche mit einer Größe von ca. 200 m² ist ausreichend bemessen.

Die nördliche Randerschließung (Straße A-B) von der Sonnenbergstraße aus ist bei einer Gesamtbreite von 7,00 m (einschließlich einseitigem Schrammbord und einseitigem Gehweg) für die Erschließung ausreichend dimensioniert, da nur talseitig dieser Straße eine Bebauung vorgesehen ist.

Die innere Erschließung (Straße D-E) von der Blumenstraße aus ist mit einer Gesamtbreite von 7,50 m (inkl. einseitigem Gehweg und einseitigem Schrammbord) ausreichend bemessen für beidseitige Bebauung. Die Straße hat eine Länge von ca. 130 m. Am westlichen Ende ist eine verkehrsgerechte Wendeschleife vorgesehen.

Der westlich an das Baugebiet angrenzende Feldweg bleibt mit seiner Anbindung an die Kreisstraße 2878 ohne Änderung erhalten.

Diese vorbeschriebene Erschließung genügt mit den obengeannten Abmessungen den Erfordernissen. Weitere Verkehrerschließungen sind nicht erforderlich.

In der Planung ist vorgesehen, daß die erforderlichen Stellplätze und Garagen auf den einzelnen Grundstücken zu errichten sind. Das Verhältnis Wohnungen zu Stellplätzen /Garagen beträgt 1 zu 1,5. Weitere öffentliche Parkplätze sind innerhalb des Baugebietes entlang der Erschließungsstraße vorgesehen, und zwar in einer Größenordnung von ca. 20% der im Baugebiet erforderlichen privaten Stellplätze.

V. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das geplante Baugebiet wird über die Ortsstraßen (Blumenstraße und Sonnenbergstraße) erschlossen. Siehe dazu auch Bemerkungen unter Ziffer II.

Die nördliche Randerschließung (Straße A-B) von der Sonnenbergstraße aus ist bei einer Gesamtbreite von 7,00 m (einschließlich einseitigem Schrammbord und einseitigem Gehweg) für die Erschließung ausreichend dimensioniert, da nur talseitig dieser Straße eine Bebauung vorgesehen ist.

Die innere Erschließung (Straße D-E) von der Blumenstraße aus ist mit einer Gesamtbreite von 7,50 m (inkl. einseitigem Gehweg und einseitigem Schrammbord) ausreichend bemessen für beidseitige Bebauung. Die Straße hat eine Länge von ca. 130 m. Am westlichen Ende ist eine verkehrsgerechte Wendeschleife vorgesehen.

Der westlich an das Baugebiet angrenzende Feldweg bleibt mit seiner Anbindung an die Kreisstraße 2878 ohne Änderung erhalten.

Diese vorbeschriebene Erschließung genügt mit den obengeannten Abmessungen den Erfordernissen. Weitere Verkehrserschließungen sind nicht erforderlich.

In der Planung ist vorgesehen, daß die erforderlichen Stellplätze und Garagen auf den einzelnen Grundstücken zu errichten sind. Das Verhältnis Wohnungen zu Stellplätzen /Garagen beträgt 1 zu 1,5. Weitere öffentliche Parkplätze sind innerhalb des Baugebietes entlang der Erschließungsstraße vorgesehen, und zwar in einer Größenordnung von ca. 20% der im Baugebiet erforderlichen privaten Stellplätze.

VII. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

VI. VER- UND ENTSORGUNG

a) Allgemeines

Die fernmeldetechnische Versorgung sowie die Versorgung mit Wasser und Elektrizität ist im Bereich der öffentlichen Straßen und Wege möglich und vorgesehen. Eine Fläche für eine Trafostation ist im Planteil festgesetzt.

Das geplante Wohngebiet wird durch Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet sowie Für das Baugebiet ist Anschluß an eine BK-Anlage (Sammelantenne) vorgesehen. Form von Baum- und Buschgruppen sind im Bereich der Bauflächen nicht vorhanden. Die im Die Entwässerung erfolgt über die bestehende Ortskanalstation zur Kläranlage Wertheim-Urphar.

Für das Neubaugebiet ist der Bau eines Regenüberlaufbeckens erforderlich. Die topographischen Gegebenheiten (Hanggelände) erfordern für jede Hausreihe einen separaten Abwasserkanal.

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist somit gewährleistet.

Das Gelände wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Andere Nutzungen, insbesondere frühere Deponien, sind nicht bekannt. Aus diesem Grunde sind Altlasten nicht zu erwarten.

Die Höhenfestsetzungen im Planteil sind so erfolgt, daß ein Ausgleich der Aushubmaterialien im Bereich des Tiefbaues weitestgehend erfolgen kann. Des weiteren besteht bei der Stadt Wertheim eine Bödenbörse zur Vermittlung von Aushubmaterialien.

b) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz

Wie oben bereits beschrieben, sind in dem geplanten Baugebiet erhaltenswerte Eingrünungen in Form von Baum- und Buschgruppen nicht vorhanden.

Im Planteil und in den Schriftlichen Festsetzungen sind umfangreiche Pflanzfestsetzungen enthalten, die gewährleisten, daß Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden. Siehe dazu auch Ziffer IV (Grünplanung/Ökologie).

Durch die Umnutzung in Bauland wird durch die Anlegung von Hausgärten eine vielfältige Flora und Fauna geschaffen, die wiederum bei der Größenordnung der geplanten Bauplätze (500 - 600 m²) insgesamt eine Verbesserung der bestehenden ökologischen Situation gewährleistet.

VII. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

a) Allgemeines

Die Neuausweisung des Baugebietes ergibt sich aus der Notwendigkeit, weitere Bauflächen für die Eigenentwicklung und den Eigenbedarf der Ortschaft bereitzustellen.

Das geplante Wohngebiet wird durch Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet sowie Wasserschutzzonen nicht berührt. Erhaltenswerte vorhandene Eingrünungen in Form von Baum- und Buschgruppen sind im Bereich der Bauflächen nicht vorhanden. Die im Westbereich verlaufende Grüneinpflanzung der Klinge ist im Planteil zur Erhaltung festgeschrieben und als Grünfläche ausgewiesen.

Durch Festsetzungen im Planteil und in den "Schriftlichen Festsetzungen" wird auf grünordnerische Belange eingegangen, sodaß eine ordentliche Eingrünung des Wohngebietes auch im Hinblick auf die angrenzende Landschaft gewährleistet ist. Siehe dazu auch Bemerkungen zu Ziffer IV.

Das Gelände wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Andere Nutzungen, insbesondere frühere Deponien, sind nicht bekannt. Aus diesem Grunde sind Altlasten nicht zu erwarten.

Die Höhenfestsetzungen im Planteil sind so erfolgt, daß ein Ausgleich der Aushubmaterialien im Bereich des Tiefbaues weitestgehend erfolgen kann. Des weiteren besteht bei der Stadt Wertheim eine Bodenbörse zur Vermittlung von Aushubmaterialien.

b) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz

Wie oben bereits beschrieben, sind in dem geplanten Baugebiet erhaltenswerte Eingrünungen in Form von Baum- und Buschgruppen nicht vorhanden.

Im Planteil und in den Schriftlichen Festsetzungen sind umfangreiche Pflanzfestsetzungen enthalten, die gewährleisten, daß Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden. Siehe dazu auch Ziffer IV (Grünplanung/Ökologie).

Durch die Umnutzung in Bauland wird durch die Anlegung von Hausgärten eine vielfältige Flora und Fauna geschaffen, die wiederum bei der Größenordnung der geplanten Bauplätze (500 - 600 m²) insgesamt eine Verbesserung der bestehenden ökologischen Situation gewährleistet.

VIII. KOSTEN

Für die Erschließung des Baugebietes sind nachstehende Maßnahmen notwendig, dadurch entstehen für die Stadt Wertheim folgende Kosten:

1. Bau der nördlichen Randerschließung (Straße A-B)
mit einer Länge von insgesamt ca. 170 m und einer
Breite von 7,00 m inkl. Gehweg, Schrammbord und
Straßenbeleuchtung
Kosten 220.000,-- DM
2. Innere Erschließung (Straße D-E) in einer Länge von
ca. 130 m und einer Breite von 7,50 m, inkl. Schramm-
bord, Gehweg, Straßenbeleuchtung und Wendeschleife
Kosten 235.000,-- DM
3. Fußweg im Bereich des Kinderspielplatzes,
Länge ca. 20 m, Breite 3,50 m
Kosten 20.000,-- DM
4. Öffentliches Grün, öff. Stellplätze und
Kinderspielplätze
Kosten 40.000,-- DM
5. Kanalausbau innere Entsorgung
Kosten 442.000,-- DM
6. Kanalausbau äußere Entsorgung + RÜB
Kosten 327.000,-- DM

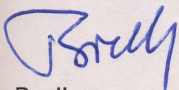
Die gesamten Erschließungs- und Entwässerungs-
kosten belaufen sich somit auf
inkl. Mehrwertsteuer.

1.284.000,-- DM

IX. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Ordnungs- und Baumaßnahmen im Planbereich sowie für die erforderliche Erschließung der Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Wertheim, den 3. Mai 1993



Brell