

Allgemeines

Begründung **zum Bebauungsplan** **Wohngebiet "Untere Dorfwiesen"** **Wertheim-Höhefeld**

- | | | |
|-------|-------------------------------------|-----------------|
| I. | ALLGEMEINES | Seite 2 |
| II. | RECHTSGRUNDLAGEN | Seite 2 |
| III. | BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES | Seite 3 |
| IV. | RECHTLICHE FESTSETZUNGEN | Seite 4 |
| V. | VER- UND ENTSORGUNG | Seite 6 |
| | V.1 Wasser | |
| | V.2 Strom | |
| | V.3 Gas | |
| | V.4 Telefon/BK-Anlage | |
| | V.5 Abwasser | |
| | V.6 Altlasten | |
| VI. | VERKEHRSERSCHLISSUNG | Seite 7 |
| VII. | LÄRMSCHUTZ | Seite 8 |
| VIII. | GRÜNPLANUNG | Seite 8 |
| IX. | UMWELTVERTRÄGLICHKEIT | Seite 9 |
| X. | KOSTEN | Seite 12 |
| XI. | BODENORDNENDE MASSNAHMEN | Seite 13 |

I. Allgemeines

In Wertheim-Höhefeld sind die in den rechtskräftigen Baugebieten vorhandenen Bauplätze vergeben. Diese Bauplätze sind bebaut. Es besteht in Wertheim-Höhefeld eine Nachfrage nach Wohnbauplätzen. Für die Eigenentwicklung der Ortschaft Wertheim-Höhefeld und den Eigenbedarf der Höhefelder Bürger ist es daher erforderlich, Baumöglichkeiten für die Errichtung von Wohngebäuden auszuweisen.

Die geplante Ortserweiterung ist in südlicher Richtung vorgesehen, und zwar in einem Bereich, der in U-Form bereits von bestehenden baulichen Anlagen umgeben ist. Es handelt sich bei der zur Bebauung vorgesehenen Fläche im städtebaulichen Sinne um eine Abrundung. Die Ausweisung dieser Fläche als Wohnbaugebiet bietet sich auch an unter dem Gesichtspunkt, dass damit der in den 70-er Jahren entstandene Siedlungsbereich "Gamburger Weg" städtebaulich besser an den Ortskern angebunden wird.

Der Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim ist rechtskräftig seit dem 27.10.1989. Die vorgesehene Erweiterungsfläche ist in diesem Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche, sondern als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes 89 der Stadt Wertheim ist im Zusammenhang mit der Ausweisung dieses Wohnbaugebietes erforderlich. Diese Flächennutzungsplanänderung wird in einem Parallelverfahren durchgeführt.

II. Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch in der derzeit rechtsgültigen Fassung
- b) Baunutzungsverordnung in der derzeit rechtsgültigen Fassung
- c) Landesbauordnung in der derzeit rechtsgültigen Fassung
- d) Regionalplan 95 der Region Franken

Nach dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan der Region Franken ist die Stadt Wertheim insgesamt als Mittelzentrum eingestuft. Auf dem Gemarkungsgebiet der Stadt Wertheim sind mehrere Schwerpunkte (überregional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Schwerpunkt für gewerblich orientierte Dienstleistung) festgesetzt. Das Gemarkungsgebiet ist weiterhin nach dem Regionalplan (Plansatz 2.3.3) als verstärkt zu entwickelnder Siedlungsbereich ausgewiesen.

Für diese Einrichtungen sind als Folge auch entsprechende Wohngebietsausweisungen zuzuordnen. Der Bereich Wertheim-Höhefeld liegt zwar nicht direkt angrenzend an einer im Regionalplan festgelegten Entwicklungsachse, trotzdem ist die Ausweisung dieses Wohngebietes "Untere Dorfweiden" in Wertheim-Höhefeld städtebaulich sinnvoll und gerechtfertigt.

III. Beschreibung des Baugebietes

Das geplante Baugebiet grenzt im Westen, Norden und Osten an den bestehenden Ortsrand von Wertheim-Höhefeld an. Ein nahtloser Übergang ist gewährleistet.

Im Süden ist landwirtschaftliche Nutzung vorhanden. Diesbezüglich ist eine Änderung nicht geplant.

Bei dem Baugebiet handelt es sich um eine nach Südwesten hin leicht abfallende Hanglage mit ca. 3-4% Neigung.

Gewerbe- und Industriegebiete sowie überörtliche Verkehrsstrassen sind in unmittelbarer Nähe des geplanten Baugebietes nicht vorhanden. Bezüglich Ver- und Entsorgung sowie Erschließung ist folgendes festzustellen:

III/1 Die äußere Erschließung erfolgt von der Straße *Gamburger Weg* (Gemeindeverbindungsstraße) aus über die Erschließungsstraße A-B-C-C1. Eine weitere jedoch nur bedingt nutzbare Anbindung an die bestehenden örtlichen Verkehrswege ist über den *Steinigtweg* möglich. Bedingt deshalb, da diese Anbindung nur über mehrere örtliche Straßen an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist.

- III/2 Die innere Erschließung erfolgt durch Wohnstraßen und eine Stichstraße, deren Breiten und Ausgestaltung an die Erfordernisse des Wohngebietes angepasst wurden.
- III/3 Die im Randbereich des Baugebietes vorhandenen Flurwege bleiben ohne Änderung erhalten und werden soweit erforderlich ergänzt. Diese Flurwege sind nicht zur Erschließung des Baugebietes vorgesehen.
- III/4 Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Telefon und Abwasser) können in den geplanten Erschließungsstraßen und Fußwegen untergebracht werden.

Das geplante Baugebiet gewährleistet eine mittelfristige Weiterentwicklung der Ortschaft Höhefeld. Die Planung ist so angelegt, dass eine Umsetzung (Erschließung) je nach Bedarf in mehreren Abschnitten erfolgen kann.

IV. Rechtliche Festsetzungen

Der Rechtsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha. Es sind folgende Nutzungen vorgesehen:

IV/1 Wohngebietsfläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Im Bereich dieses Allgemeinen Wohngebietes sind zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe.

Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Aus städtebaulichen Gründen (ländlicher Raum) ist die Anzahl der Wohnungen begrenzt auf maximal 2 Wohnungen bei Einzelgebäuden und maximal 2 Wohnungen pro Hauseinheit bei Doppelhäusern.

IV/2 Die Gebäudehöhe ist im Planteil festgesetzt als Traufhöhe, bezogen auf die Höhe der zugeordneten Straßenachse. Durch diese Festsetzung besteht die Möglichkeit der Errichtung einer an die topographische Situation angepassten Bebauung.

IV/3 Es ist offene Bauweise festgesetzt, dadurch werden auch Doppelhäuser und Reihenhäuser in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche möglich. Aus städtebaulichen Gründen ist jedoch die Gesamtlänge der Baukörper bei Doppelhäuser und Reihenhäuser auf maximal 25 m begrenzt.

IV/4 Die Grundflächenzahl (0,4) entsprechend der BauNVO ist so festgesetzt, dass eine maßvolle Verdichtung, angepasst an den ländlichen Raum gewährleistet ist. Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt, da die Bebauung gemäß BauNVO über die Grundflächenzahl und über die Höhen der baulichen Anlagen geregelt werden soll. Durch diese Festsetzung ist gewährleistet, dass eine Bebauung erfolgt, die an den bestehenden Dorfbereich angepasst ist.

IV/5 Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Dachform, Dachneigung, Dacheinschnitte und Dachaufbauten) ist in den Schriftlichen Festsetzungen (Gestaltungssatzung) festgelegt. Die Gebäude sollen geneigte Dächer erhalten bei einer Dachneigung von 12-47°. Dadurch ist der Ausbau des Dachgeschosses möglich. Innerhalb eines Baublockes (Doppel- bzw. Reihenhäuser) ist die gleiche Dachneigung einzuhalten.

IV/6 Innerhalb des Rechtsbereichs des Bebauungsplanes sind Pflanzmaßnahmen vorgesehen, die eine gute landschaftliche Einbindung des geplanten Baugebietes in die bestehende Umgebung gewährleisten. Siehe dazu auch Ziffer VIII. Grünplanung.

Diese vorbeschriebenen Festsetzungen sind angemessen in Bezug auf die vorhandene Umgebung und hier vor allem auf den neuen Ortsrand. Des Weiteren gewährleisten sie eine verträgliche Nutzung innerhalb des Baugebietes.

V. Ver- und Entsorgung

V/1 Wasser

Die Wasserversorgung für das Baugebiet ist möglich. Die Zuleitungen werden bedarfsgerecht neu erstellt. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Wertheim.

V/2 Strom

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt über das vorhandene Ortsnetz in Wertheim-Höhefeld. Niederspannungsfreileitungen sind aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Solche Freileitungen sind Störfaktoren in der Landschaft. Es ist Stand der Technik, dass Versorgungsleitungen als Erdleitungen ausgeführt werden. Die Verlegung dieser Leitungstrassen in den öffentlichen Verkehrsflächen ist möglich und vorgesehen. Die Einrichtung evtl. zusätzlich erforderlicher Trafostationen ist möglich. Versorgungsträger ist die Energieversorgung Baden-Württemberg (EnBW).

V/3 Gas

Die Versorgung des Baugebietes mit Gas ist nicht möglich, da Wertheim-Höhefeld nicht an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen ist und eine Anbindung langfristig nicht vorgesehen und auch nicht wirtschaftlich vertretbar ist.

V/4 Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes ist möglich und vorgesehen. Versorgungsträger ist die Deutsche Telekom AG. Telefonleitungen sind als Freileitungen unzulässig.

V/5 Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Ortsnetz zur Kläranlage Wertheim-Höhefeld/Gamburg. Für das Neubaugebiet ist der Anschluss an die bestehenden Kanäle als Mischsystem unter Zuführung des Schmutzwassers und des Oberflächenwassers zur oben genannten Kläranlage vorgesehen.

V/6 Altlasten

Die für die Erweiterung vorgesehene Fläche wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Andere Nutzungen, insbesondere frühere Deponien sind auch nach der durchgeführten "Historischen Erhebung" nicht bekannt. Altlasten sind daher nicht zu erwarten.

In der Planung ist vorgesehen, dass die erforderlichen Stellplätze und Garagen auf den einzelnen Grundstücken zu errichten sind. Das Verhältnis Wohnungen zu Stellplätzen / Garagen wird mit 1:1,5 empfohlen. Weitere öffentliche Parkplätze sind innerhalb des Baugebietes und im Bereich der Verkehrsmischfläche vorgesehen. Die Größenordnung beträgt hierbei ca. 15% der im Baugebiet erforderlichen privaten Stellplätze.

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

VII. Lärmschutz

Gewerbe- bzw. Industriegebiete sind in der näheren und weiteren Umgebung des Baugebietes nicht vorhanden. Die Gemeindeverbindungsstraße (Gamburger Weg) ist bezüglich ihrer Verkehrsmengen von untergeordneter Bedeutung. Lärmschutzvorsorge ist daher im Baugebiet nicht erforderlich.

VIII. Grünplanung

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

- VIII/1 Innerhalb des Baugebietes sind auf den Baugrundstücken Pflanzmaßnahmen festgesetzt, die eine gute Eingrünung gewährleisten (Pflanzgebot 1).
- VIII/2 Innerhalb des Baugebiets sind auf den privaten Grundstücken Pflanzgebote bezüglich Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Pflanzungen festgesetzt (Pflanzgebot 2).
- VIII/3 Großkronige Einzelbäume innerhalb des Baugebietes (außerhalb des Baufensters) sind zu erhalten.

In den Schriftlichen Festsetzungen (Ziff. A 8) ist weiterhin festgelegt, dass sämtliche Bepflanzungen in den Pflanzgebotsflächen an die heimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation –PNV- gebunden sind. Obstbäume und Wildobstbestände sind zugelassen.

Bestandteil des Bebauungsplanes ist der Grünordnungsplan des Büros für Grünplanung W. Etzel, Wertheim. Es ist vorgesehen, Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Baugebietes auszugleichen. Darüber hinaus sind Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück Flst.Nr. 13480 der Gemarkung Höhefeld vorgesehen.

IX. Umweltverträglichkeit

a) *Allgemeines*

Die Neuausweisung des Baugebietes ergibt sich aus der Notwendigkeit, weitere Bauflächen für die Eigenentwicklung und den Eigenbedarf der Ortschaft Höhefeld bereitzustellen (siehe dazu auch I. Allgemeines). Die Erweiterung der Wohnbauflächen in der Ortschaft Höhefeld soll abschnittsweise (Erschließungsabschnitte) der jeweiligen Bedarfssituation angepasst werden. Eine Schwerpunktbildung ist nicht vorgesehen.

Das geplante Wohngebiet wird durch Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete nicht betroffen. Das Baugebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes der Trinkwasserbrunnen Wertheim-Höhefeld und Gamburg. Im Bebauungsplan ist in den Schriftlichen Festsetzungen in Hinweis auf die entsprechende Rechtsverordnung, Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz enthalten.

b) *Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe*

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe im Plangebiet sind Grundlage der Planung:

1. Reduzierung des Baugebietes auf eine zwingend für den Eigenbedarf und die Eigenentwicklung der Ortschaft Höhefeld erforderliche Größenordnung.

10. Bior
 - Einwohner (EW) Stand 30.11.1999 zulässig 491 EW
 - Baugrundstücke im Plangebiet ca. 22

11. Die Dies entspricht einem Zuwachs von ca. 30 Wohneinheiten.

2. Durch Festsetzungen im Planteil, in den Schriftlichen Festsetzungen und im Grünordnungsplan wird auf grünordnerische Belange eingegangen, so dass eine ordentliche Eingrünung des Wohngebietes auch im Hinblick auf die angrenzende Landschaft gewährleistet ist (siehe dazu auch Bemerkungen zu Ziff. VIII. Grünplanung). Innerhalb des geplanten Baugebietes befinden sich keine wesentlichen landschaftlich wertvollen Bereiche. Die gesamte Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

3. Die Höhenfestsetzungen im Planteil sind so erfolgt, dass ein Ausgleich der Aushubmaterialien im Bereich des Tiefbaues und des Hochbaues weitgehendst erfolgen kann. Darüber hinaus besteht bei der Stadt Wertheim eine "Bodenbörse" zur Vermittlung von Aushubmaterialien.

4. Städtebaulich verträgliche Gestaltungen und dadurch Anpassung an die landschaftliche Situation.

5. Aus ökologischen Gründen (Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt) ist in den Schriftlichen Festsetzungen für Stellplätze und Garagenzufahrten ein wasserdurchlässiger Belag vorgeschrieben. Es ist ferner im Stadtgebiet Wertheim Standard, dass Gehwege und Wohnwege in gleicher Art ausgeführt werden.

6. Zur Minimierung der Lichtbelastung von nachtaktiven Insekten werden für die Straßenbeleuchtung Natrium-Dampflampen eingesetzt.

7. Zisternen für die Regenwassernutzung sind allgemein zulässig.

8. Solaranlagen auf Dächern sind zulässig und werden durch ein städtisches Zuschussprogramm gefördert.

IX. Kosten des Baugebietes

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Ordnungs- und Baumaßnahmen im

Es sind nachstehende Maßnahmen notwendig, dadurch entstehen der Stadt Wertheim folgende Kosten:

1. Ausbau folgender Erschließungsstraßen inkl. Straßenbeleuchtung und aller erforderlichen Einrichtungen:

Straße A-B-C-D-E, Länge ca. 230 m,
Ausbaubreite 5,50 m, als verkehrsberuhigter Bereich ca. 280.000,00 DM

Straße C-C1, Länge ca. 80 m,
Ausbaubreite 5,50 m, als Verkehrsmischfläche ca. 120.000,00 DM

Erschließungsweg von C1 aus in nördliche Richtung
Länge ca. 25 m, Ausbaubreite 3,50 m ca. 20.000,00 DM

Fußwegeverbindungen, Länge ca. 120 m ca. 18.000,00 DM

2. Herstellung eines Kinderspielplatzes
Gesamtgröße ca. 400 m², inkl. Bepflanzung,
Wegeführung und Spielplatzgeräte ca. 40.000,00 DM

3. Öffentliche Stellplätze, ca. 170 m²
inkl. Pflanzmaßnahmen ca. 30.000,00 DM

4. Kanalausbau, innere Entsorgung ca. 830.000,00 DM

Gesamtbetrag inkl. MWST ca. 1.338.000,00 DM

X. Bodenordnende 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.



Armin Dattler