



1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	Seite 2
2.	RECHTSGRUNDLAGEN PLANUNGSGREIFLICHKEIT	Seite 2
3.	PLANUNG 3.1 Lage 3.2 Struktur 3.3 Art 3.4 Größe	Seite 3
4.	VER- UND ENTSORGEN * Wasser * Strom * Gas * Telekommunikation * Straßenbeleuchtung * Abwasser * Regenwasser	Seite 5
5.	VERKEHRERSCHLIESSUNG	Seite 6
6.	GRÜNNORDNUNG / BINGRIFF - AUSGLEICH	Seite 7
7.	OBERFLÄCHENWASSER / ZISTERNEN	Seite 10
8.	IMMISSIONSSCHUTZ	Seite 10
9.	BAUBESCHRÄNKUNGEN	Seite 11
10.	LANDWIRTSCHAFTLICHE VERWERTUNG	Seite 11
11.	KINDERSPIELPLÄTZE	Seite 12
12.	FLÄCHENBILANZ	Seite 12
13.	KOSTEN DES BAUGBIETES	Seite 12
14.	BODENORDNUNG	Seite 13
15.	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	Seite 13

**Begründung
zum Bebauungsplan
Wohngebiet "Felder II"
Wertheim-Dörlesberg**

1. Anlass und Ziel der Planung

1. **ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG** Seite 2
2. **RECHTSGRUNDLAGE /
PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION** Seite 2
3. **PLANUNG** Seite 3
 - 3.1 Lage des Baugebietes
 - 3.2 Städtebaulicher Entwurf
 - 3.3 Art und Maß der Nutzung
 - 3.4 Gestaltung
4. **VER- UND ENTSORGUNG** Seite 5
 - Wasser
 - Strom
 - Gas
 - Telefon
 - Straßenbeleuchtung
 - Abwasser
 - Regenwasser
5. **VERKEHRERSCHLIESSUNG** Seite 6
6. **GRÜNORDNUNG / EINGRIFF - AUSGLEICH** Seite 7
7. **OBERFLÄCHENWASSER / ZISTERNEN** Seite 10
8. **IMMISSIONSSCHUTZ** Seite 10
9. **BAUBESCHRÄNKUNGEN** Seite 11
10. **LANDWIRTSCHAFT** Seite 11
11. **KINDERSPIELPLATZ** Seite 12
12. **FLÄCHENBILANZ** Seite 12
13. **KOSTEN DES BAUGEBIETES** Seite 12
14. **BODENORDNENDE MASSNAHMEN** Seite 13
15. **BEBAUUNGSPLANVERFAHREN** Seite 13

Der Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim stellt für die geplante Fläche überwiegend landwirtschaftliche Fläche dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher erforderlich und wird im Parallelverfahren durchgeführt. Die neuen Sachverhalte werden bei der zukünftigen generellen Flächennutzungsplan-Fortschreibung einbezogen.

1. Anlass und Ziel der Planung

In Wertheim-Dörlesberg sind in den rechtskräftigen Baugebieten keine kommunalen Bauplätze mehr verfügbar. Es besteht in Dörlesberg eine dringende Nachfrage nach Wohnbauplätzen. Für die Eigenentwicklung des Ortsteils Dörlesberg ist es deshalb erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohnbaugebiet zu schaffen. Insbesondere soll damit ortsansässigen Bürgern die Möglichkeit zum Bau eines Eigenheimes gegeben werden.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines Wohngebietes, um eine zukünftige Weiterentwicklung der Ortschaft zu ermöglichen.

Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 19.04.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Felder II", Wertheim-Dörlesberg sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Felder II“ fand durch öffentliche Auslegung der Planung vom 18.07.2001 bis 02.08.2001 in der Stadtverwaltung Wertheim statt.

Bei der Informationsveranstaltung am 02.08.2001 wurde die Planung öffentlich erörtert und den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Gleichzeitig wurden vom 24.07.2001 bis 20.08.2001 zur frühzeitigen Beteiligung die Träger öffentlicher Belange gehört. Unter Berücksichtigung der bisher zum Bebauungsplan vorgebrachten Anregungen waren Änderungen veranlasst.

Nach Überarbeitung des Entwurfs wurde der Geltungsbereich von 5,3 ha auf 1,7863 ha reduziert und als Dorfgebiet festgesetzt. Da mit der Änderung die Grundzüge der Planung wesentlich verändert wurden ist vorgesehen, die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB erneut durchzuführen.

Der Ortschaftsrat Dörlesberg wurde von den Änderungen benachrichtigt und stimmte einstimmig der Änderung zu.

Bezogen auf die Bautätigkeit der letzten Jahre kann mit dem geplanten Gebiet der Bauflächenbedarf mittelfristig gedeckt werden.

2. Rechtsgrundlage / Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim stellt für die geplante Fläche überwiegend landwirtschaftliche Fläche dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher erforderlich und wird im Parallelverfahren durchgeführt. Die neuen Bauflächen werden bei der zukünftigen generellen Flächennutzungsplan-Fortschreibung einbezogen.

Die für das Plangebiet „Felder II“ zu überplanende Fläche beträgt 1,9076 ha (Planfassung 28.10.2004). Der südliche Planbereich von 0,7043 ha ist bereits im Flächennutzungsplan vorhanden. Die neu auszuweisende Fläche beträgt somit 1,2033 ha.

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung (LBO)
- Regionalplan

Nach dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan der Region Franken ist die Stadt Wertheim insgesamt als Mittelzentrum eingestuft. Auf dem Gemarkungsgebiet der Großen Kreisstadt 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 als verstärkt zu entwickelnder Siedlungsbereich ausgewiesen.

Für diese Einrichtungen sind als Folge auch entsprechende Wohngebietsausweisungen zuzuordnen.

3. Planung

3.1 Lage des Baugebietes

Der Ortsteil Dörlesberg liegt am südlichen Rand des Gemarkungsgebietes Wertheim. Die vorgesehene Fläche liegt direkt am Ortseingang von Dörlesberg in Richtung Sachsenhausen und schließt sich nördlich an den bebauten Bereich an.

Die Fläche wird begrenzt

- ⇒ **im Westen** durch die „Hundheimer Straße“ (K 2829)
- ⇒ **im Norden/Osten** von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- ⇒ **im Süden** durch den bebauten Ortsbereich

Südlich der „Felderstraße“ ist bereits Wohnbebauung vorhanden. Im Norden des Plangebietes liegt der Friedhof Dörlesberg.

3.2 Städtebaulicher Entwurf

Die Planung sieht vor, ein Baugebiet im Anschluss an die bestehende Bebauung mit Weiterführung des dörflich bestehenden Gebietscharakters auszuweisen. Dem Bedarf entsprechend ist ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauGB vorgesehen.

Des Weiteren kann mit der Ausweisung als MD-Gebiet der Nutzungskonflikt zwischen vorhandenem Gewerbe und dem Wohnen vermieden werden.

Im südlichen Bereich des Plangebietes bindet das Baugebiet direkt an den bestehenden Altort an.

Ein Teilbereich dieser Bebauung wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen, um vorhandene Baulücken zu schließen und die planungsrechtliche Sicherheit herzustellen. Der sich durch die Planung neu ergebene Ortsrand wird durch Pflanzfestsetzungen im Grünordnungsplan gestaltet.

3.3 Art und Maß der Nutzung

Schriftliche Festsetzungen:

Im Bereich des Dorfgebietes sind **zulässig**:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- Sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe

Zur Wahrung des bestehenden und für die Erweiterung geplanten Gebietscharakters sind nachfolgende Nutzungsarten von der **Zulässigkeit ausgeschlossen**:

- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten § 5 Abs. BauNVO

Aus städtebaulichen Gründen (ländlicher Raum) ist die Anzahl der Wohnungen auf maximal 3 Wohnungen bei Einzelgebäuden und maximal 2 Wohnungen pro Hauseinheit bei Doppelhäusern und Reihenhäusern begrenzt.

Die Gebäudehöhe ist im Planteil mit der Traufhöhe bezogen auf die Oberkante des Geländes, gemessen in der Gebäudemitte der bergseitigen Gebäudewand, festgesetzt. Damit sollen die Gebäude im Baugebiet auf den natürlichen Geländeverlauf abgestimmt werden.

Es ist offene Bauweise festgesetzt, wodurch auch der Bau von Doppel- und Reihenhäusern möglich ist. Aus städtebaulichen Gründen ist jedoch die Gesamtlänge der Baukörper auf maximal 25 m begrenzt.

Die Grundflächenzahl im Dorfgebiet von 0,6 entspricht der zulässigen Obergrenze der BauNVO. Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt, da über Grundflächenzahl und Wandhöhe in Verbindung mit der Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse ausreichende Regelungen getroffen werden.

3.4 Gestaltung

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Dachform, Dachneigung, Dacheinschnitte und Dachaufbauten) ist in den „Örtlichen Bauvorschriften“ (Gestaltungssatzung) sowie die Höheneinstellung von Gebäuden in den planungsrechtlichen Festsetzungen festgelegt. Die Gebäude sollen geneigte Dächer bei einer Dachneigung von 12 – 47° erhalten.

Bei Ausführung als Pultdach ist zur besseren Einfügung in das Gelände die Dachneigung entsprechend der Haupthangneigung im Maß der zulässigen Dachneigung zu errichten.

Da Niederschlagswasser aus kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern nur über eine Behandlungsanlage dem Vorfluter zugeleitet werden darf, sind diese Materialien zur Dacheindeckung nur beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt zulässig.

4. Ver- und Entsorgung

▪ Wasser

Die Wasserversorgung für das Baugebiet erfolgt über die bereits bestehende Wasserversorgung des angrenzenden Wohngebietes. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Wertheim GmbH.

▪ Strom

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Ortsnetz in Wertheim-Dörlesberg. Niederspannungsfreileitungen sind aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Diese Leitungstrassen einschließlich der bestehenden Freileitungen können in den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden. Lediglich für die im südlichen Plangebiet auf privaten Flächen verlaufende Leitung ist ein Leitungsrecht zugunsten der EnBW erforderlich.

Versorgungsträger ist die Energieversorgung Baden-Württemberg (EnBW).

▪ Gas

Die Versorgung des Baugebietes mit Gas ist nicht möglich, da Wertheim-Dörlesberg nicht an das bestehende Versorgungsnetz angebunden ist.

▪ Telefon

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes ist vorgesehen. Versorgungsträger ist die Deutsche Telekom AG. Telefonleitungen als Freileitungen sind aus städtebaulichen Gründen unzulässig.

▪ **Straßenbeleuchtung**

Zur Einhaltung des Lichtraumprofils nach den Empfehlungen für Anlagen von Erschließungsstraßen sind Straßenbeleuchtungsmaste, Beleuchtungskörper und Straßenbeleuchtungs-Anschlusskabel bis zu 0,25 m hinter der Straßenbegrenzungslinie vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

▪ **Abwasser**

Die zu entwässernde Fläche des Baugebietes ist im allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) teilweise enthalten. Bei abschnittsweiser Erschließung kann diese Teilfläche bis zur endgültigen Auslastung des Kanalnetzes an das vorhandene Kanalmischsystem des Ortsnetzes angeschlossen werden. Die abwassertechnische Erschließung wird jedoch im Vorgriff auf die weitere Entwässerungsplanung im Trennsystem ausgeführt.

▪ **Regenwasser**

Im Endausbau des Baugebietes (derzeitiger Planbereich mit östlicher Erweiterung) ist die Ableitung des Regenwassers von Dach-, Hof- und Straßenflächen über einen Regenwasserkanal in nordöstlicher Richtung zur Klinge hin bzw. zum *Schönertsbach* vorgesehen. Für dieses geplante Vorhaben ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich, das rechtzeitig vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahme durchzuführen ist.

Zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung sind die Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

5. Verkehrserschließung

5.1 Innere Erschließung

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt von der *Hundheimer Straße* (K 2829) über die *Felderstraße*. Die *Felderstraße* ist im östlichen Bereich bereits ausgebaut und wird neu trassiert und bis zur *Hundheimer Straße* verlängert.

Von der *Felderstraße* als Sammelstraße ausgehend wird das Baugebiet erschlossen. Sie mündet innerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze in die *Kreisstraße 2829* ein. Die innere Erschließung erfolgt über Stichstraßen zur *Felderstraße*. Durchgangsverkehr wird somit vermieden.

Da die *Felderstraße* eine Erschließungsfunktion zur Ortsdurchfahrt darstellt, ist ein Gehweg mit Tiefbord vorgesehen.

Die im Randbereich des Baugebietes vorhandenen Flurwege bleiben erhalten. Eine Nutzung dieser Flurwege als Erschließungsstraße ist nicht vorgesehen. Die landwirtschaftlichen Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches können weiterhin über die vorhandenen Feldwege bewirtschaftet werden.

5.2 Verkehrsgrün

Im Süden des Plangebietes ist in Weiterführung der Erschließungsstraße eine Grünfläche als Verkehrsgrün vorgesehen. Damit soll die Möglichkeit einer späteren Verkehrserschließung für den rückwärtigen Bereich der dort angrenzenden Grundstücke offengehalten werden.

6. Grünordnung / Eingriffs – Ausgleichsbilanzierung

Nach § 9 NatSchG (Baden-Württemberg) sind Grünordnungspläne auszuarbeiten, wenn dies bei Aufstellung, Änderung etc. von Bauleitplänen erforderlich ist. Dies ist u.a. dann der Fall, wenn nachhaltige Landschaftsveränderungen vorgesehen sind oder Grünbestände zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes festzulegen sind. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall.

Die Erfassung und Beschreibung des bisherigen Zustandes des Planungsgebietes sowie die darauf aufbauende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist als Anlage beigefügt. In dieser Ausarbeitung sind auch die außerhalb des Planungsgebietes umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

Die empfohlenen Ausgleichsmaßnahmen werden im folgenden aufgeführt:

Maßnahmen auf öffentlichem Grund

Im öffentlichen Straßenraum sind - soweit keine wichtigen Gründe dagegen sprechen - an den im Rechtsplan vorgeschlagenen Orten gebietsheimische, standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen. Falls die dargestellten Standorte nicht sinnvoll sind, sind Alternativ-Standorte in der Umgebung der ursprünglichen Standorte festzulegen.

Die Baumarten sind aus der folgenden Liste (Tabelle 1) auszuwählen.

Tabelle 1 Geeignete gebietsheimische Gehölze für die vorgesehenen Anpflanzungen

Legende: Anspruch Bodenfeuchte: 1: trocken, 2: mäßig trocken, 3: frisch (mittel), 4: feucht, 5: nass, 6: überflutungstolerant.					
Artnamen wissenschaftl.	Artnamen deutsch	Kürzel	Höhe (bis...m)	Anspruch Bodenfeuchte	Bemerkungen
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	SAh	30	3	▪ Attraktive Herbstfärbung
<i>Acer pseudo-platanus</i>	Berg-Ahorn	BAh	30	3-4	▪ Starke Konkurrenzkraft ▪ Attraktive Herbstfärbung
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	Bi	10-25	2-4	▪ Hauptwurzeln an Bodenoberfläche können Wegbeläge heben
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	Hb	25	2-4	▪ Sehr schnittverträglich ▪ Attraktive Herbstfärbung ▪ Guter Windschutz, denn Laub hält bis Frühjahr
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	VKi	5-30	3	▪ Gute Bienenweide ▪ Vogelernährung ▪ Wertvolles Nutzholz
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche	Tki	5-18	3-6	▪ Gute Bienenweide ▪ Vogelernährung ▪ z.T. starker Blattlausbefall
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne	WB	10	2-3	▪ Nicht gebietsheimisch ▪ Attraktiver Blühaspekt
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	TEi	15-40	2-3	▪ Langsames Wachstum
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	SEi	20-50	2-4, 6	▪ Langsames Wachstum
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	Spl	5-20	2	▪ Nicht gebietsheimisch ▪ Attraktiver Solitärbaum ▪ Attraktiver Blühaspekt
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	Els	5-20	2	▪ Attraktiver Solitärbaum ▪ Attraktive Herbstfärbung
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	WLi	10-40	2-3	▪ Attraktiver Blütenduft ▪ Attraktiver Einzelbaum ▪ Wird bis 1000 Jahre alt
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	SLi	15-40	2-3	▪ Attraktiver Blütenduft

Die beiden kleinflächigen Grünstreifen (siehe Rechtsplan) sind funktionsgerecht zu begrünen. Falls eine Bepflanzung mit Sträuchern vorgesehen ist, sollten gebietsheimische, standortgerechte Arten bevorzugt werden. Folgende Arten werden vorgeschlagen (Tabelle 2):

Tabelle 2 Geeignete gebietsheimische Gehölze für die vorgesehenen Anpflanzungen

Legende: Anspruch Bodenfeuchte: 1: trocken, 2: mäßig trocken, 3: frisch (mittel), 4: feucht, 5: nass, 6: überflutungstolerant.					
Artnamen wissenschaftl.	Artnamen deutsch	Kürzel	Höhe (bis...m)	Anspruch Bodenfeuchte	Bemerkungen
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	Hri	4	2-3	▪ Blätter und Früchte schwach giftig ▪ Gute Bienenweide ▪ Attraktive Herbstfärbung ▪ Ausläuferbildung, breitet sich schnell aus
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffliher Weißdorn	ZWd	10	3	▪ Wirtspflanze für Erreger des Feuerbrandes, nicht in der Nähe von Obstbaumkulturen pflanzen
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliher Weißdorn	EWd	10	2-3	▪ Wirtspflanze für Erreger des Feuerbrandes, nicht in der Nähe von Obstbaumkulturen pflanzen
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Pf	2-6	2-4	▪ Alle Pflanzenteile giftig ▪ Attraktive Herbstfärbung

<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	Lig	5	2-3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alle Pflanzenteile giftig ▪ Gute Bienenweide ▪ Hübscher Blühaspekt ▪ Guter Bodenfestiger
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose	HRo	3	2-3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hübsche Blüte ▪ Vogelnahrung
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	WRo	2	2-3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Herrlicher Duft (Blätter) ▪ Nahrung für Vögel

Maßnahmen auf privatem Grund

Zur Minderung der Eingriffsfolgen ist auf jedem Grundstück je ein großkroniger Laubbaum zu sichern bzw. neu zu pflanzen. Dabei sollten möglichst Bäume des bisher vorhandenen Obstbaumbestandes einbezogen und gesichert werden. Ist ein Erhalt vorhandener Bäume nicht möglich, ist an geeigneter Stelle auf dem jeweiligen Grundstück ein neuer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dabei sind Obstbäume zu bevorzugen. Ist die Pflanzung eines Obstbaumes unter keinen Umständen erwünscht, ist eine in Tabelle 1 aufgelistete Baumart zu verwenden.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches ist die Umwandlung einer 6247 m² großen Ackerfläche in eine Laubwald-Aufforstung (siehe Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung) vorgesehen. Das Grundstück befindet sich im Gewinn „Unterer Knollenberg“ in Wertheim-Höhefeld. Der Kauf des Grundstückes durch die Stadt Wertheim ist vorgesehen. Die Umsetzung der Aufforstung mit gebietsheimischen, standortgerechten Laubhölzern erfolgt unter der Regie des Staatlichen Forstamtes Wertheim.

Kostenschätzung für die Kompensationsmaßnahmen

Für die oben genannten Maßnahmen werden voraussichtliche die in Tabelle 3 dargestellten Kosten entstehen.

Maßnahme	Menge / Details	Kosten (ca. €)	Bemerkungen
Pflanzung von Strauchgehölzen auf öffentlichen Grünstreifen	277 m ² / 1 Strauch pro 4 m ²	960	
Pflanzung von Hochstamm-Laubbäumen auf öffentlichem Grund	4 Bäume	450	
Pflanzung von großkronigen Laubbäumen auf Privatgrundstücken	Mindestens 1 Baum / Grundstück	0	Kosten werden von Grundstückseigentümern getragen
Erwerb der Ausgleichsfläche	6247 m ²	4064	
Aufforstung von 6247 m ² Fläche mit standortgerechten Laubhölzern (Fist. 13300)	5000 Pflanzen / ha; inkl. Umzäunung, Wiederabbau des Zaunes, Nachbesserung und Kultursicherung	2900	Sortiment wird von Staatlichem Forstamt Wertheim zusammengestellt
Summe		8374	

7. Oberflächenwasser / Zisternen

7.1 Zisternen für die Gartenbewässerung

Zur Reduzierung des Wasserverbrauchs wird angeregt, das Oberflächenwasser in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Die Wasserzisternen sind entsprechend der DIN 1888 und in Übereinstimmung mit der Trinkwasserversorgung zu errichten und zu betreiben. Der Überlauf der Zisternen wird an den geplanten Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße angeschlossen und dem Vorfluter zugeführt.

7.1.1. Zisternen für Brauchwasser

Nach § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 ist die Inbetriebnahme von Zisternen, deren Wasser auch im Haushalt Verwendung findet (z.B. Toilettenspülung, Waschmaschine), dem Gesundheitsamt mindestens 4 Wochen vorher anzuzeigen. Dies gilt auch für Anlagen, die bereits betrieben werden.

Der Verstoß gegenüber der Anzeigepflicht stellt eine Ordnungswidrigkeit dar.

Zur Vermeidung einer Verbindung von Brauchwasser mit dem Trinkwassersystem und der Gefahr einer Kontamination des Trinkwassers ist den Stadtwerken Wertheim die Anlage vom Betreiber der Brauchwasseranlage zu melden.

8. Immissionsschutz

8.1 Verkehrslärm

Hundheimer Straße (K 2829)

Unmittelbar entlang des Baugebietes „Felder II“ verläuft die Kreisstraße K 2829.

Das Plangebiet verbindet den westlichen Altort mit dem bestehenden Baugebiet „Felder“ und stellt eine innerörtliche Abrundung dar. Zur Beurteilung evtl. auftretender Schallimmissionen wurde vom Büro Wölfel aus Höchberg eine Schallimmissionsprognose erstellt. Die im Baugebiet zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen wurden während des Tageszeitraumes als unkritisch ermittelt. Während der Nacht ergaben sich am unmittelbaren Rand zur Straße geringfügige Überschreitungen. Für die beiden betroffenen Grundstücke sollten deshalb die Schlafräume auf der schallabgewandten Seite angeordnet, oder mit lärmdämmenden Lüftungseinrichtungen versehen werden.

8.2 Gewerbelärm

8.2.1 *Karosseriebau Weimer*

Vom Betrieb der Firma Karosseriebau Weimer sind nur während des Tageszeitraums Schallimmissionen zu erwarten. Aufgrund des Abstandes zum Baugebiet sind diese unkritisch.

8.2.2 Fensterbau Göbel

Vom Betrieb der Fa. Fensterbau Göbel sind zusätzlich zum Produktionsbetrieb tags und während der Nacht Immissionen durch Anlieferung zu erwarten. Mit dem aufgrund der bestehenden angrenzenden WA-Bebauung begrenzten zulässigen Betriebsumfang sind auch bei den neu geplanten MD-Flächen die maßgebenden Orientierungswerte eingehalten.

Für die Ansiedlung von weiteren gewerblichen Nutzungen im MD-Gebiet sind nur nicht störende Betriebe (im Wesentlichen ohne Nachtbetrieb) zulässig. Sofern lärmrelevante Betriebe vorgesehen sind, ist die Zulässigkeit im Einzelfall zu klären.

8.3 Lärm aus Sportanlagen

Sportanlagen in südöstlicher Richtung

In ca. 400 m Entfernung zum Dorfgebiet befindet sich eine Sportanlage.

Im Rahmen der bisherigen Verträglichkeit der Sportanlage mit der in ca. 170 m Abstand angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung dürften für das geplante Dorfgebiet keine über das zulässige Maß hinausgehende Immissionen zu erwarten sein.

8.4 Geruchsimmissionen

Zur Beurteilung möglicher Geruchsimmissionen wurde für die Betriebe Fensterbau Göbel und Karosseriebau Weimer eine Geruchsimmissionsprognose erstellt.

An keinem der Immissionspunkte im Untersuchungsgebiet wird der Immissionsrichtwert der Geruchs-Richtlinie überschritten. Dieses Ergebnis ist im Wesentlichen auf die geringe Betriebsstundenzahl der Lackiererei der Fa. Weimer und auf die maßgebliche Windrichtung aus WSW, die die Geruchsstoffemissionen an den meisten Tagen des Jahres nördlich des Untersuchungsgebietes vorbeileitet, zurückzuführen.

9. Baubeschränkungen

9.1 Kreisstraße K 2829

Das Plangebiet „Felder II“ befindet sich innerhalb der OD-Grenze im Verknüpfungsbereich. Schutzabstände zum Fahrbahnrand der K 2829 sind deshalb nicht erforderlich und zu beachten.

10. Landwirtschaft

Im Norden und Osten grenzt das Baugebiet an landwirtschaftliche Flächen an. Um die Bewirtschaftung dieser Flächen zu gewährleisten sind in diesem Bereich Grundstückseinfriedungen sowie Anpflanzungen um mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurück zu setzen.

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen können Immissionen auftreten und auf das Baugebiet einwirken.

11. Kinderspielplatz

In dem an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet „ Am Waldeck“ befindet sich ein Kinderspielplatz. Dieser kann durch entsprechende Ergänzung vom Baugebiet mitgenutzt werden.

Bei einer späteren Erweiterung des Baugebietes „Felder II“ in östlicher Richtung ist ein weiterer Kinderspielplatz vorgesehen.

12. Flächenbilanz

Fläche Geltungsbereich	ca.	19.076 m ²	= 100,00%
Verkehrsfläche	ca.	2.325 m ²	= 12,19%
Fußwege	ca.	55 m ²	= 0,29%
Fußwege vorhanden	ca.	116 m ²	= 0,61%
Öffentliche Grünfläche	ca.	300 m ²	= 1,57%
Öffentliche Grünfläche vorhanden	ca.	107 m ²	= 0,56%
Nettobaupfläche	ca.	16.173 m ²	= 84,78%

Bauplätze insgesamt	20 Stück
Bauplätze bereits bebaut	2 Stück

Wohneinheiten	18 x 1,5 =	27 WE
Einwohner	27 WE x 2,5 E/WE =	67,5 Einwohner

13. Kosten des Baugebietes

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

Kanalisationsarbeiten (Schmutzwasser, Regenwasser)	ca.	271.500,-- €
Straßenbauarbeiten	ca.	187.500,-- €
Straßenbeleuchtung	ca.	13.690,-- €
Öffentliche Grünflächen	ca.	4.310,-- €

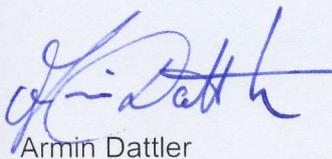
Gesamtkosten inkl. MWST ca. 477.000,--€

14. Bodenordnende Maßnahmen

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

15. Bebauungsplanverfahren

- Aufstellungsbeschluss 19.04.1999
- Bürgerbeteiligung durch Auslegung vom 18.07. – 02.08.2001
- Informationsveranstaltung am 02.08.2001
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 24.07. - 20.08.2001
- Überarbeitung und Reduzierung der Planung
- Erneute Bürgerbeteiligung vom 23.03. – 07.04.2004
- Informationsveranstaltung am 21.04.2004
- Erneute frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 05.05. – 10.06.2004
- Auslegungsbeschluss am 18.10.2004, Planfassung 11.10.2004
- In Absprache mit Anliegern und Ortschaftsrat wurde eine geringfügige Änderung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vorgenommen. Planfassung 28.10.2004.
- Auslegung nach § 3 Abs. 2 vom 02.11. – 03.12.2004.



Armin Dattler