

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	Seite 3
2.	RECHTSGRUNDLAGE PLANUNGSRECHTSVERHÄLTNISSE	Seite 3
3.	PLANUNG	Seite 4
	3.1 Lage des Baugebietes	
	3.2 Standortlicher Einflüsse	
	3.3 Anliegerstraßen	
	3.4 Geologie	
4.	VER- UND ENTWASSERUNG	Seite 5
	* Wasser	
	* Strom	
	* Gas	
	* Telefon	
	* Abwasser	
	* Straßenbeleuchtung	
	* Regenwasser	
5.	GRUNDDIENSTBARKEIT	Seite 7
6.	GRÜNFLÄCHEN	Seite 7
7.	VERKEHRERSCHLISSUNG	Seite 8
8.	GRÜNORDNUNG/EINGRIFF - AUSGLEICH	Seite 8
9.	WALD	Seite 10
	* Baubeschränkung zum Waldrand	
	* Waldgefährdung durch Feuer	
10.	OBERFLÄCHENWASSER / ZISTERNEN	Seite 12
11.	IMMISSIONSSCHUTZ	Seite 12
12.	FLÄCHENBEDECKUNG	Seite 13
13.	KOSTEN	Seite 14
14.	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	Seite 14

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**  
**Wohngebiet "Gereut III"**  
**Wertheim-Urphar**

## 1. Anlass und Ziel der Planung

1. **ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG** Seite 3
2. **RECHTSGRUNDLAGE / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION** Seite 3
3. **PLANUNG** Seite 4
  - 3.1 Lage des Baugebietes
  - 3.2 Städtebaulicher Entwurf
  - 3.3 Art und Maß der Nutzung
  - 3.4 Gestaltung
4. **VER- UND ENTSORGUNG** Seite 6
  - Wasser
  - Strom
  - Gas
  - Telefon
  - Abwasser
  - Straßenbeleuchtung
  - Regenwasser
5. **GRUNDDIENSTBARKEIT** Seite 7
6. **GRÜNFLÄCHEN** Seite 7
7. **VERKEHRSERSCHLIESSUNG** Seite 8
8. **GRÜNORDNUNG/EINGRIFF - AUSGLEICH** Seite 8
9. **RECHTSGRUNDLAGE / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION** Seite 10
  - Baubeschränkung zum Waldrand
  - Waldgefährdung durch Feuer
10. **OBERFLÄCHENWASSER / ZISTERNEN** Seite 12
11. **IMMISSIONSSCHUTZ** Seite 12
12. **FLÄCHENBILANZ** Seite 13
13. **KOSTEN** Seite 14
14. **BODENORDNENDE MASSNAHMEN** Seite 14

## 1. Anlass und Ziel der Planung

In Wertheim-Urphar sind die in den rechtskräftigen Baugebieten vorhandenen Bauplätze nahezu vollständig bebaut. Es besteht in Urphar eine dringende Nachfrage nach Wohnbauplätzen für die Eigenentwicklung der Ortschaft. Deshalb ist es erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohnbaugebiet zu schaffen.

Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 23.09.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gereut III" Wertheim-Urphar beschlossen.

Bezogen auf die Bautätigkeit der letzten Jahre

- Gereut 1972	63 Bauplätze
- Gereut II 1978	13 Bauplätze
- Kellriesen 1992	23 Bauplätze

kann mit dem geplanten Gebiet Gereut III der Bauflächenbedarf für die nächsten 8-10 Jahre 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.

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 Urphar liegt ca. 6 km östlich von Wertheim. Die vorgesehene Fläche befindet sich am östlichen Ortsrand von Urphar und schließt an den bebauten Bereich an.

Die Fläche wird begrenzt

- ⇒ **im Norden** von landwirtschaftlichen Flächen bzw. von der Kreisstraße 2878
- ⇒ **im Osten** von forstwirtschaftlichen Flächen
- ⇒ **im Süden** von landwirtschaftlichen Flächen
- ⇒ **im Westen** von der bestehenden Bebauung (Baugebiet "Gereut und Gereut II")

#### **3.2 Städtebaulicher Entwurf**

Die Planung sieht vor, ein Wohngebiet im Anschluss an die bestehende Bebauung auszuweisen. Dem Bedarf entsprechend sind in erster Linie Bauplätze für Einfamilienwohnhäuser vorgesehen.

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

Der Planbereich wird als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* festgesetzt.

### 3.3 Art und Maß der Nutzung

#### Schriftliche Festsetzungen:

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.

Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind:

Anlagen für gesundheitliche, kirchliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

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

Die Gebäudehöhe ist im Planteil mit der Wandhöhe, bezogen auf die Höhe der zugeordneten Straßen bzw. auf das bergseitige Gelände, gemessen in der Gebäudemitte, festgesetzt.

Es ist offene Bauweise festgesetzt, wodurch auch der Bau von Doppelhäusern möglich ist. Aus städtebaulichen Gründen ist jedoch die Gesamtlänge der Baukörper für Doppelhäuser auf maximal 25 m begrenzt.

Die Grundflächenzahl im WA von 0,4 entspricht der Regelung der BauNVO. Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt, da über Grundflächenzahl und Wandhöhe ausreichende Regelungen getroffen werden.

Bei Häusern, bei denen ein Pultdach vorgesehen ist, darf die maximale Gebäudehöhe 7,00 m – bezogen auf die Mitte der talseitigen Gebäudewand – nicht überschritten werden.

### 3.4 Gestaltung

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

#### • Straßenbeleuchtung

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

Erstbeleuchtungs-Anschlusskabel bis zu 0,25 m hinter der Straßengrenzungslinie vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

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.

Die Ableitung des Regenwassers von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist zur Entlastung der Ortskanäle durch direkten Anschluss an den Vorfluter (Kembach) geplant. Die quantitativ schädliche Regenentlastung in den Vorfluter wird im wasserrechtlichen Verfahren der Oberflächenversiegelung sind die Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

## 4. Ver- und Entsorgung

### ▪ **Wasser**

Die Wasserversorgung für das Baugebiet erfolgt über die bereits bestehende Wasserversorgung des angrenzenden Wohngebietes.

Für das höchstliegendste Grundstück (im Bebauungsplan mit W gekennzeichnet) besteht kein ausreichender Wasserdruck. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Wasserdrucks ist der Einbau einer hauseigenen Druckerhöhungsanlage vorzusehen.

Versorgungsträger sind die Stadtwerke Wertheim GmbH. (Flst.Nr. 66) erforderlich. Es ist deshalb vorgesehen, zur Sicherung und Wartung dieser Leitungstrassen ein Leitungsrecht

### ▪ **Strom**

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Ortsnetz in Wertheim-Urphar. Niederspannungsfreileitungen sind aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Diese Leitungstrassen können in den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden.

Versorgungsträger ist die Energieversorgung Baden-Württemberg (EnBW).

### ▪ **Gas**

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

Die Fläche wird als private Grünfläche zur Abrundung des Baugebietes festgesetzt. Die Fläche beträgt ca. 1.405 m<sup>2</sup>.

### ▪ **Telefon**

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

Das bebauten Grundstück Flst.Nr. 258 ist auf seiner nördlichen Teilfläche aus

### ▪ **Abwasser**

Die zu entwässernde Fläche des Baugebietes ist im Abwasserkanalprojekt der Stadt Wertheim teilweise nicht enthalten. Das bestehende Kanalnetz von Urphar wird derzeit überprüft und neu berechnet.

Die Entwässerung des Baugebietes ist in Trennsystem vorgesehen. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird für die innere und äußere abwassertechnische Erschließung ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

### ▪ **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.

### ▪ **Regenwasser**

Die Ableitung des Regenwassers von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist zur Entlastung der Ortskanäle durch direkten Anschluss an den Vorfluter (Kembach) geplant. Die quantitativ schadlose Regenentlastung in den Vorfluter wird im wasserrechtlichen Verfahren nachgewiesen. Zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung sind die Stellplätze und Garanzufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

## **5. Grunddienstbarkeiten**

Zur Anbindung der Abwasserleitungen an das bestehende Kanalnetz im Norden des Plangebietes ist die Durchquerung der privaten Grünfläche Flst.Nr. 681 erforderlich. Es ist deshalb vorgesehen, zur Sicherung und Wartung dieser Leitungstrassen ein Leitungsrecht im Bebauungsplan einzutragen.

## **6. Grünflächen**

### **6.1 Private Grünfläche**

#### **6.1.1 Nr. 1 Flst.Nr. 679**

Entlang der nördlichen Erschließungsstraße befindet sich eine Wiesenfläche. Diese wird als private Grünfläche zur Abrundung des Baugebietes festgesetzt. Die Fläche beträgt ca. 4.405 m<sup>2</sup>.

#### **6.1.2 Nr. 2 Flst.Nr. 256**

Das bebaute Grundstück Flst.Nr. 256 ist auf seiner nördlichen Teilfläche aus erschließungs- und verkehrstechnischen Gründen (Höhenlage zur Erschließungsstraße, Sichtverhältnisse im Kreuzungsbereich) nicht erschließbar. Durch die Bebauung mit einem Wohnhaus und 2 Garagen ist das Grundstück bereits vollständig bebaut. Weitere bauliche Anlagen sind deshalb nicht vorgesehen.

Diese Fläche wird deshalb in den Geltungsbereich mit einbezogen und von *Allgemeinen Wohngebiet* auf *Private Grünfläche* umgestuft. Die Fläche beträgt ca. 120 m<sup>2</sup>.

## 7. Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über den *Gereutweg*, die *Kellriesenstraße* und die *Straße Zum Lochholz*.

Die Straßenbau-Ausbaupläne werden vor Baubeginn mit der Fachgruppe Öffentliche Ordnung –Verkehrsbehörde- bei der Stadt Wertheim erörtert.

Die im Randbereich des Baugebietes vorhandenen Flurwege bleiben erhalten bzw. werden, sofern erforderlich, ergänzt. Eine Nutzung dieser Flurwege als Erschließungsstraße ist nicht vorgesehen. Die aus dem Lochholz heraus in Richtung Urphar verlaufenden forstwirtschaftlichen Wege können auch zukünftig gefahrlos mit Langholzfahrzeugen befahren werden.

Der Anschluss an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Ortsstraßen an die Kreisstraße K 2878.

## 8. Grünordnung / Eingriff – Ausgleich

### 8.1 Allgemeines

Zur Beachtung der Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege wurde zum Bebauungsplan „Gereut III“ ein Grünordnungsplan erstellt. Ziel des Grünordnungsplanes ist, die Eingriffswirkungen im Geltungsbereich durch eine entsprechende Planung zu verringern und

- eine Verbesserung der Lebensausstattung
- eine Schaffung einer Pufferfläche zur angrenzenden Feldflur und insbesondere zum Landschaftsschutzgebiet „Kembachtal“
- eine intensive Ein- und Durchgrünung des Baugebietes zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes
- eine Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch eine intensive Bepflanzung auch im Innenbereich des Baugebietes zu erreichen.

### 8.2 Maßnahmen

#### 8.2.1 Maßnahmen im öffentlichen Bereich

Im öffentlichen Straßenraum werden an geeigneten Stellen Laubbäume als Ortsrandeingrünung im Süden sowie zur Begrünung innerhalb des Baugebietes gepflanzt. Die Pflanzflächen (ca. 2,00 x 4,50 m) bleiben unversiegelt.

### 8.2.2 Maßnahmen im privaten Bereich

Als natürliche Abschirmung und als Rahmengrün zur Feld- bzw. Waldflur sind Pflanzflächen mit mind. 3 Pflanzreihen und einem Mindestanteil an Wildsträuchern von 30% ausgewiesen. Bei Überbauung des Rahmengrüns ist der Flächenverlust auf dem Grundstück auszugleichen.

An den gemeinsamen Grundstücksgrenzen sind zur Gliederung des Baugebietes und zur Durchgrünung jeweils 1-reihige Pflanzstreifen mit Sträuchern anzulegen.

Pro 100 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen, wobei die Bäume des Rahmengrüns in diese Festsetzungen eingerechnet werden.

### 8.3 Kompensationsumfang

Bei einer maßgeblichen Ausgangsfläche von 24.530 m<sup>2</sup> und einem Kompensationsfaktor von 0,4 ermittelt sich eine Kompensationsfläche von 9.812 m<sup>2</sup>.

### 8.4 Kompensation

Nach umfangreichen Geländebegehungen und Abwägungen soll der notwendige Ausgleich durch folgende Maßnahmen erbracht werden:

Anlage eines Umgehungsgerinnes an der Tauber beim Wehr Guttroff auf der Gemarkung Reicholzheim.

Die Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit der Gewässer ist in Baden-Württemberg ein erklärtes Umweltziel.

Die Wasserkraftanlage „Guttroff“ liegt an der Tauber, einem Gewässer 1. Ordnung, bei Fluss-km 8 + 080 auf der Gemarkung Reicholzheim. Es besteht eine sogenannte technische Fischtreppe. Die Funktionsfähigkeit ist jedoch wegen der konstruktionsbedingten starken Strömung und den Sprunghöhen von Becken zu Becken stark eingeschränkt. Das betroffene Tauberufer ist im Wehrbereich großteils technisch befestigt, die hinterliegende miteinbezogene Fläche wird als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. als Bolzplatz genutzt. Durch die Baumaßnahme werden damit als artenarm einzustufende Flächen umgestaltet und aufgewertet.

Mit der geplanten Maßnahme wird ein ganzjährig fließendes Umgehungsgerinne für dieses Wehr geschaffen. Durch flankierende Ausgestaltungen werden eine Stillwasserzone, Gumpen sowie eine kleine Insel angelegt. Der Zulauf wird so gehalten, dass sich das Wasser in der Stillwasserzone erwärmen und dort somit eine Abblanchmöglichkeit entstehen kann. Eine 15 cm starke, aus der Tauber entnommene Kiesschicht soll die Besiedlung der Sohle mit Kleinlebewesen ermöglichen und eine möglichst naturnahe Bachsohle gewährleisten.

Insgesamt wird bei einer Lauflänge von etwa 90 m eine neue Struktur auf einer Fläche etwa 2.750 m<sup>2</sup> Fläche geschaffen. Die Stadt Wertheim stellt dazu den notwendigen Baugrund zur Verfügung.

Die Bedeutung der Maßnahme liegt zum einen darin, dass in einem derzeit recht sterilen Uferabschnitt ein neuer, äußerst vielfältiger Lebensraum, z.B. für Fische, Insekten, Vögel oder Kleinsäuger, geschaffen wird. Allein durch die Umgestaltung und Anlage dieses Gerinnes ergibt sich hier eine Biotopoptimierung. Die wesentliche größere Bedeutung liegt aber in dem Wert für das gesamte Fließgewässer Tauber und deren Durchgängigkeit als Lebensraum.

Mit dieser Maßnahme wird zwar der rechnerisch ermittelte Wert von ca. 0,9812 ha für die Kompensation nicht erreicht. Die Bedeutung der Verbesserungen für das Ökosystem Tauber ist zahlenmäßig nicht ausdrückbar. Es ist jedoch sicher, dass die Umgestaltungen positive Auswirkungen auf das Ökosystem haben und in ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt durchaus z.B. mit der Anlage eines flächenmäßig größeren Heckenzuges oder der Nutzungsextensivierung gleichwertig sind.

#### **8.5 Verwirklichung**

Zur Verwirklichung der grünordnerischen Festsetzungen ist dem Bauantrag ein Bepflanzungsplan mit Angaben zu Gehölzauswahl, Pflanzenqualität und Standort vorzulegen.

Der Grünordnungsplan mit Begründung vom 13.09.2002 i.d.F. vom 15.09.2003 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **9. Wald**

#### **9.1 Baubeschränkung zum Waldrand**

Um die Sicherheit der geplanten Wohnbebauung zum vorhandenen Waldrand zu gewährleisten, ist ein Abstand für Wohngebäude von 15 m einzuhalten. Gleichzeitig soll der Waldrand auf eine Tiefe von 15 m als Vogelschutzgehölz bewirtschaftet werden. Dies erfordert die sukzessive Rücknahme der vorhandenen Nadelholzbestände in diesem Bereich.

#### **9.2 Waldgefährdung durch Feuer**

Zur Vermeidung einer Waldgefährdung durch Feuer ist das nachfolgend aufgeführte Landeswaldgesetz (LWaldG) § 41 zu beachten:

#### § 41 Waldgefährdung durch Feuer

(1) Wer in einem Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 Meter vom Wald

1. außerhalb einer eingerichteten und gekennzeichneten Feuerstelle ein Feuer anzündet oder unterhält oder offenes Licht gebraucht,
2. Bodendecken sowie Pflanzenreste unbeschadet der abfall- und naturschutzrechtlichen Vorschriften flächenweise abbrennt,
3. eine Anlage, mit der die Einrichtung oder der Betrieb einer Feuerstätte verbunden ist, errichtet,

bedarf der vorherigen Genehmigung der Forstbehörde. Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn eine Gefährdung des Waldes durch Feuer nicht zu befürchten ist.

(2) Einer Genehmigung nach Absatz 1 bedürfen nicht

1. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1
  - a) der Waldbesitzer und Personen, die er in seinem Wald beschäftigt,
  - b) die zur Jagd Ausübung Berechtigten und die Imker während der Ausübung ihrer Tätigkeit,
  - c) Personen bei der Durchführung behördlich angeordneter oder genehmigter Arbeiten,
  - d) Besitzer auf ihrem Grundstück, sofern der Abstand des Feuers zum Wald mindestens 30 m beträgt.
2. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 3 Personen für die Errichtung einer Anlage, die baurechtlich oder gewerberechtlich genehmigt wurde.

(3) In der Zeit vom 1. März bis 31. Oktober darf im Wald nicht geraucht werden. Dies gilt nicht für den in Absatz 2 Nr. 1 Buchst. a und b genannten Personenkreis.

(4) Brennende oder glimmende Gegenstände dürfen im Wald sowie im Abstand von weniger als 100 m vom Wald nicht weggeworfen oder sonst unvorsichtig gehandhabt werden.

## 10. Oberflächenwasser / Zisternen

### **10.1. 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 Oberflächenwasserkanal in der Erschließungsstraße angeschlossen und in den vorhandenen Oberflächenwassergraben entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze eingeleitet.

Für die geplante Einleitung wird vor Beginn der Maßnahme von der Stadt Wertheim ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt.

Die Leistungsfähigkeit des Oberflächenwasserkanals wird im Verfahren nachgewiesen.

### **10.2. Zisterne für Brauchwasser**

Nach § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 ist die Inbetriebnahme von Zisternen, deren Wasser auch im Haushalt Verwendung findet (z.B. Toilettenspülung, Waschmaschine) der Behörde 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.

## 11. Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt.

### **11.1 Gewerbelärm**

Der nur während des Tageszeitraums stattfindende Betrieb der nördlich des Plangebiets gelegenen Zimmerei ist aus Sicht des Schallimmissionsschutzes für das geplante Wohngebiet unkritisch.

Nach der vorgelegten Berechnung wird der festgelegte Orientierungswert deutlich unterschritten.

## 11.2 Verkehrslärm Kreisstraße 2878

Die vom Verkehr auf der K 2878 am geplanten Wohngebiet zu erwartenden Schallimmissionen sind während des Tages als unkritisch ermittelt. Während der Nacht sind im nördlichen Bereich des Baugebietes Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 zu erwarten.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV ist im gesamten Baugebiet eingehalten. Die Werte liegen damit im üblicherweise akzeptierten Spielraum der Abwägung.

Die Grundstücke mit Immissionspegel über 45 dB (A) nachts sind im Plan gekennzeichnet. Hier sind die Schlafräume auf der schallabgewandten Seite anzuordnen oder die Räume mit lärm-dämmenden Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Die Schallimmissionsprognose ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 12. Flächenbilanz

Fläche Geltungsbereich	ca. 29.605 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	ca. 4.525 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	ca. 4.130 m <sup>2</sup>
<u>Wirtschaftswege</u>	ca. 550 m <sup>2</sup>
Nettobaupfläche	ca. 20.400 m <sup>2</sup>

Bauplätze ca. 33

Wohneinheiten 33 x 1,5 = 50 WE

Einwohner 50 x 2,5 = 125 Einwohner

### 13. Kosten des Baugebietes

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

Kanalisationsarbeiten	ca.	763.000,-- €
Straßenbauarbeiten	ca.	432.000,-- €
Straßenbeleuchtung	ca.	<u>32.000,-- €</u>

**Gesamtkosten inkl. MWST** **ca. 1.227.000,-- €**

### 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.



Armin Dattler

llar