

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Wohngebiet "Setzlein, Birkenschlag und Hinterer Rain" in Wertheim-Eichel

I. Allgemeines

In Wertheim-Eichel sind die in den rechtskräftigen Baugebieten vorhandenen Bauplätze vergeben und weitestgehend bebaut. Für die Eigenentwicklung der Ortschaft Wertheim-Eichel und den Eigenbedarf der Eicheler Bürger ist es daher erforderlich, weitere Baumöglichkeiten für die Errichtung von Wohngebäuden auszuweisen.

Angrenzend an das bestehende Baugebiet "Kuhfilben und Langer Rain" (Bebauungsplan rechtskräftig seit 10.01.1979) in südöstlicher Richtung ist im Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim eine Fläche von ca. 3,15 ha für eine Baugebietserweiterung vorgesehen. Dieses Baugebiet war bereits Bestandteil des Flächennutzungsplanes vom 14.09.1979. Diese Fläche grenzt in nördlicher und westlicher Richtung an das bestehende Baugebiet an.

Die Ausweisung dieser Fläche als Wohngebiet bedeutet sowohl in topographischer als auch in städtebaulicher Hinsicht eine Abrundung des bestehenden Baugebietes. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Kuhfilben und Langer Rain" wurde bei der Planung der Verkehrserschließung diese Erweiterung bereits berücksichtigt.

II. Beschreibung des Baugebietes

Das geplante Baugebiet grenzt im Norden und Westen an das bestehende Baugebiet "Kuhfilben und Langer Rain" an. Im Süden und Osten ist landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung vorhanden. Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein nach Norden und teilweise nach Osten abfallendes Hanggelände mit teilweise starker (15 bis 20 %) Hangneigung. Gewerbe- oder Industrie-betriebe sowie stark belastete Verkehrsstrassen sind in unmittelbarer Nähe dieses geplanten Baugebietes nicht vorhanden.

- III/4 Die Grundflächenzahl ist so festgesetzt, daß eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet ist. Eine Geschoßflächenzahl wird nicht festgesetzt, da die Bebauung gemäß Bau-nutzungsverordnung 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 nördlich und östlich bereits be-stehende Wohngebiet.
- III/5 Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Dachform, Dachneigung, Dachein-schnitte, Dachaufbauten) ist ebenfalls in den "Schriftlichen Festsetzungen" festgelegt. Die Gebäude sollen geneigte Dächer erhalten bei einer Dachneigung von 28 bis 45°. Dadurch ist der zusätzliche Ausbau der Dachgeschosse möglich. Allerdings ist dabei innerhalb eines Baublocks die gleiche Dachneigung einzuhalten. Für Garagen als Einze-gebäude (auch sogenannte Carports) gelten die im Planteil festgesetzten Dach-neigungen ebenso.
- III/6 Siehe dazu Grünplanung/Ökologie.

Diese vorbeschriebenen Festsetzungen sind angemessen im Bezug auf die vorhandene Umgebung sowie angemessen im Hinblick auf eine verträgliche Nutzung innerhalb und außerhalb des Baugebietes.

IV. Grünplanung/Ökologie

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

- IV/1 Innerhalb des Baugebietes sind alle vorhandenen Einzelbäume, die außerhalb der Baufläche stehen, zu erhalten (Festsetzungen im Planteil).
- IV/2 Diese unter Ziffer IV/1 erwähnten Einzelbäume werden ergänzt durch ein Pflanzgebot für großkronige Einzelbäume, siehe dazu detaillierte Festsetzungen im Planteil.
- IV/3 Die ökologisch wertvolle Grünfläche (Feldgehölz, Steinriegel, Auslesesteine) ist im Bebauungsplan und auch im Grünordnungsplan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet und entsprechend festgesetzt.

In den "Schriftlichen Festsetzungen" (Ziffer A8) ist weiterhin festgelegt, daß sämtliche Bepflan-zungen in den Pflanzgebotsflächen an die heimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (PNV) gebunden sind. Obstbäume und Wildobstbestände sind zugelassen.

Diese Festsetzungen bezüglich Grünpflanzung sind ausreichend bei der Größe des Baugebietes. Sie gewährleisten eine Integration des Baugebietes in den land-schaftlichen Rahmen. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet ist bereits im Flächennutzungsplan vom 14.09.1979 als Baugebiet ausgewiesen. Die Bestimmungen über die gesetzlich geschützten Biotope finden daher gemäß § 67 Abs. 6 NatSchG keine Anwendung.

Trotzdem wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes für das relativ kleine Baugebiet ist nicht erforderlich, da im Ortsbereich in zumutbarer Entfernung solche Anlagen bereits vorhanden sind.

Für das Baugebiet ist Anschluß an eine BK-Anlage (Sammelantenne) vorgesehen.

V. Lärmschutz

Gewerbe- oder Industriebetriebe sowie stark belastete Verkehrsstrassen sind in unmittelbarer Nähe des geplanten Baugebietes nicht vorhanden. Weitere Untersuchungen bezüglich Lärmschutz sind daher nicht erforderlich.

Für die innere Entwässerung muß noch ein hydraulischer Nachweis erbracht werden.

VI. Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt, wie bereits vor erwähnt, über die Verlängerung der Caspar-Merian-Straße sowie über den Eicheler Höhenweg. Beide Straßen verfügen über die erforderlichen Ausbauquerschnitte und sind somit geeignet für die Aufnahme dieser äußeren Erschließung.

Die Verlängerung der Caspar-Merian-Straße mit Anbindung an den Eicheler Höhenweg ist als öffentliche Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung vorgesehen mit einer Ausbaubreite von 5,50 m und einem talwärts angeordneten Gehweg mit einer Breite von 1,50 m. Bergwärts ist ein Schrammbord von 0,50 m vorgesehen.

Die weitere innere Erschließung ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsmischfläche festgesetzt. Es handelt sich dabei um die Verlängerung der Straße Oberer Neuberg die an ihrem östlichen Ende mit einem verkehrsgerecht ausgebauten Wendehammer versehen wird. Ferner um die Erschließungsstraßen B-B1 sowie C-C1 die im Rahmen der Erschließung nur untergeordnete Aufgaben zu übernehmen haben. Die Straße B-B1 wird zusätzlich zu ihren Aufgaben als Erschließungsstraße auch für land- und forstwirtschaftliche Zwecke aus und in Richtung Haidhof genutzt.

Diese vorbeschriebene Erschließung genügt mit den obengenannten 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 1:1,5. Weitere öffentliche Parkplätze sind innerhalb des Baugebietes und im Bereich der Verkehrsmischfläche vorgesehen und zwar in einer Größenordnung von ca. 20 % der im Baugebiet erforderlichen privaten Stellplätze.

Das Verhältnis Wohnungen zu Stellplätzen/Garagen von 1:1,5 ist erforderlich wegen fehlender Verkehrsmöglichkeiten des ÖPNV und der daraus resultierenden relativ hohen Fahrzeugdichte im ländlichen Raum.

VII. Ver- und Entsorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung sowie die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Gas ist im Bereich der öffentlichen Straßen und Wege möglich und vorgesehen.

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.

Für das Baugebiet ist Anschluß an eine BK-Anlage (Sammelantenne) vorgesehen.

Die Entwässerung erfolgt über die bestehende Ortskanalisation zur Zentralkläranlage Wertheim. Diese Kläranlage ist voll funktionsfähig als mechanisch-biologische Kläranlage. Sowohl die Kläranlage selbst als auch die vorhandene Ortskanalisation ist hinsichtlich ihrer Dimension ausreichend für das relativ kleine Baugebiet.

Die Erweiterungsfläche ist im "Allgemeinen Kanalisationsplan" der Stadt Wertheim enthalten. Für die innere Entwässerung muß noch ein hydraulischer Nachweis erbracht werden.

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist dann gewährleistet.

VIII. Umweltverträglichkeit

a) Allgemeines

Die Erweiterung des Baugebietes ergibt sich aus der Notwendigkeit weitere Bauflächen für die Eigenentwicklung und den Eigenbedarf der Ortschaft Wertheim-Eichel bereitzustellen (siehe dazu auch Ziffer I Allgemeines). Das geplante Wohngebiet wird durch Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete nicht betroffen. Lediglich im südlichen Bereich grenzt das geplante Neubaugebiet an eine bestehende Landschaftsschutzgrenze an, ohne daß jedoch ein Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet erfolgt. Erhaltenswerte Eingrünungen in Form von Baum- und Buschgruppen sowie Steinleseriegel werden erhalten.

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 Grünplanung/Ökologie).

Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Flächennutzungsplan vom 14.09.1979 und im Flächennutzungsplan vom 27.10.1989 ist eine Wohnnutzung ausgewiesen.

Andere Nutzungen, insbesondere frühere Deponien sind auch nach der durchgeführten "Historischen Erhebung" nicht bekannt. Altlasten sind daher nicht zu erwarten.

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

Aus ökologischen Gründen (Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt) ist in den "Schriftlichen Festsetzungen" für Stellplätze und Garagenzufahrten ein wasserdurchlässiger Belag vorgeschrieben.

b) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz

Wie bereits vor beschrieben sind in dem geplanten Baugebiet die erhaltenswerten Eingrünungen in Form von Baum- und Buschgruppen sowie Steinriegel im Planteil und im Grünordnungsplan zur Erhaltung festgesetzt.

Im Planteil und in den "Schriftlichen Festsetzungen" sind umfangreiche Planfestsetzungen enthalten die gewährleisten, daß Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Baugebietes soweit möglich 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 einer Größenordnung der geplanten Bauplätze (600 bis 700 m²) insgesamt keine Verschlechterung der bestehenden ökologischen Situation gewährleistet.

Ein durch die Überplanung etwa entstehender Eingriff ist unvermeidlich, um die städtebaulichen und objektbezogenen gestalterischen Ziele zu erreichen.

Durch das geplante Bauvorhaben wird das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt. Durch die vorzunehmende Eingrünung des Planbereiches tritt, wie vor erwähnt, auch aus der Sicht des Landschaftsbildes keine schlechtere Situation ein.

Die Ausgleichs- bzw. Ersatzbilanz ist im Grünordnungsplan dargestellt. Dieser Grünordnungsplan ist Teil des Bebauungsplanes.

IX. Kosten

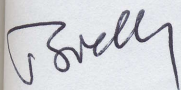
Für die Erschließung des Baugebietes sind nachstehende Maßnahmen notwendig, dadurch entstehen für die Stadt Wertheim folgende Kosten:

- | | |
|---|---------------|
| 1. Verlängerung der Caspar-Merian-Straße um eine Länge von ca. 240 m, einer Ausbaubreite von 5,50 m + 1,50 m Gehweg + 0,50 m Schrammbord, als Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung incl. Straßenbeleuchtung
Kosten | 670.000,00 DM |
| 2. Verlängerung der Straße Oberer Neuberg um eine Länge von ca. 200 m und einer Ausbaubreite von 4,75 m als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsmischfläche" incl. Wendehammer und Straßenbeleuchtung
Kosten | 360.000,00 DM |

3.	Verbreiterung des bestehenden Teils der Straße "Oberer Neuberg" von 3,20 m auf 4,75 m Kosten	100.000,00 DM
4.	Ausbau der Straßen B-B1 und C-C1 auf eine Länge von 160 m als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsmischfläche" und einer Ausbaubreite von 4,75 m incl. Straßenbeleuchtung Kosten	300.000,00 DM
5.	Treppenanlage im Bereich Fußweg Caspar-Merian-Straße/ Oberer Neuberg Kosten	60.000,00 DM
6.	Pflanzmaßnahmen Kosten	20.000,00 DM
7.	Kanalausbau innere Entsorgung Kosten	900.000,00 DM
Die gesamten Erschließungs- und Entwässerungskosten belaufen sich somit incl. Mehrwertsteuer auf		<u>2.410.000,00 DM</u>

X. Beabsichtigte Maßnahmen

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



Brell