

Satzung der Stadt Wertheim

über den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Hütäcker" in Wertheim-Dörlesberg

Begründung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Hütäcker"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) i.V. mit § 73 der Landesbauordnung Baden-Württemberg sowie § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg, jeweils in der derzeit rechtsgültigen Fassung, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.10.1993 den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Hütäcker" in Wertheim-Dörlesberg als

Satzung.

beschlossen.

§ 1

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Lageplan im Maßstab 1:1000 vom 2.03.1993
- Schriftliche Festsetzungen vom 2.03.1993

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 2.03.1993 beigelegt.

§ 2

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 erlassenen Bestimmungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 3

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens in Kraft (§ 12 BauGB).

Wertheim, den 18. Oktober 1993

In Vertretung

Ehinger
Erster Bürgermeister

I. ALLGEMEINES**Begründung zum Bebauungsplan
Gewerbegebiet "Hütäcker"
Wertheim - Dörlesberg**

I.	ALLGEMEINES	Seite 2
II.	BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES	Seite 3
III.	RECHTLICHE FESTSETZUNGEN	Seite 4
IV.	GRÜNPLANUNG / ÖKOLOGIE	Seite 5
V.	VERKEHRERSCHLISSUNG	Seite 6
VI.	VER - UND ENTSORGUNG	Seite 7
VII.	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	Seite 8
VIII.	KOSTEN	Seite 9
IX.	BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN	Seite 10

I. ALLGEMEINES

Für den Bereich "**Hütäcker**" in Wertheim-Dörlesberg besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan (rechtskräftig seit 7.9.79) über ein **Mischgebiet (MI)**. Die in diesem Bereich vorhandenen Grundstücke sind vergeben und bebaut. Das Baugebiet hat eine Größe von **ca. 1,8 ha**.

Im Flächennutzungsplan 89 der Stadt Wertheim ist für dieses **Mischgebiet** eine Erweiterung vorgesehen in der Größenordnung von **ca. 1 ha**. Die Ausweisung im Flächennutzungsplan erfolgte ebenfalls als **Mischgebiet**. Der Flächennutzungsplan ist rechtskräftig seit 27.10.89.

Verschiedene Handwerks- und Gewerbebetriebe aus dem Ortsbereich von Dörlesberg suchen dringend Flächen für eine Betriebserweiterung bzw. Betriebsneuansiedlung. Diese Betriebe können in den obengenannten Flächen nicht zur Verfügung gestellt werden, daher sind weitere Flächen für solche Betriebsverlagerungen und Betriebsneugründungen erforderlich. Für diese Maßnahme bietet sich das Gewann "**Hütäcker**" an, nach dem dort innerhalb des bestehenden Mischgebietes bereits Gewerbebetriebe angesiedelt sind..

Die Gesamtgröße der überplanten Fläche beträgt **ca. 7,4 ha**, und soll als **Gewerbegebiet** ausgewiesen werden.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes 89 der Stadt Wertheim ist in einem Parallelverfahren vorgesehen.

II. RECHTLICHE FESTSETZUNGEN

II. BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES

ca. 7,4 ha. Es sind folgende Nutzungen vorgesehen:

Bei dem Baugebiet handelt es sich um eine fast ebene Fläche. Im Süden wird das Baugebiet durch einen vorhandenen Streuobstbestand begrenzt. Im Westen durch den Feldweg Flst.-Nr. 6102, im Osten durch die Kreisstraße 2829 und im Norden durch landwirtschaftliche Fläche.

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

- * Die äußere Erschließung erfolgt über die Kreisstraße 2829 sowie über die Ortsstraße "Heerstraße". Dabei ist vorgesehen, den an die Kreisstraße 2829 angebundenen Feldweg (Flst.-Nr. 6193/1) zu einer Erschließungsstraße auszubauen.
- * Eine weitere innere Erschließung ist nicht erforderlich.
- * Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Telefon, Breitbandkabel, Abwasser) sind in der neu geplanten Erschließungsstraße, wie oben beschrieben, vorgesehen.

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Dachform, Dachneigung) ist ebenfalls in den "Schriftlichen Festsetzungen" so festgelegt, daß eine landschaftsgerechte Einbindung möglich ist.

Grünflächen - siehe dazu Unterpunkt "Grünplanung"

Diese vorgeschriebenen Festsetzungen sind angemessen in bezug auf die vorhandene Umgebung und angemessen im Hinblick auf eine verträgliche Nutzung innerhalb des Baugebietes.

III. RECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Gesamtfläche des Rechtsbereichs des Bebauungsplanes beträgt **ca. 7,4 ha**. Es sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- III/1 Gewerbegebietsfläche (GE) gemäß § 8 BauNVO. Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.
- III/2 Gewerbegebietsfläche eingeschränkt (GE/e) gemäß § 8 BauNVO. Es gelten dazu die Festsetzungen gemäß Ziffer III/1. Die Zulässigkeit wird weiterhin begrenzt auf Betriebe und Betriebsteile, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- III/3 Die Gebäudehöhe ist als maximale Höhe festgesetzt. Bezugspunkt ist die Straßenachse.
- III/4 Es ist offene Bauweise festgesetzt.
- III/5 Die Grundflächenzahl ist so festgesetzt, daß eine landschaftsgerechte Bebauung gewährleistet ist. Eine Geschoßflächenzahl ist im Gewerbegebiet (GE) nicht festgesetzt, da die Bebauung gemäß BauNVO über die Grundflächenzahl und über die Höhen der baulichen Anlagen geregelt werden soll.
- III/6 Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Dachform, Dachneigung) ist ebenfalls in den "**Schriftlichen Festsetzungen**" so festgelegt, daß eine landschaftsgerechte Einbindung möglich ist.
- III/7 Grünflächen - siehe dazu Untertitel "Grünplanung"

Diese vorbeschriebenen Festsetzungen sind angemessen in bezug auf die vorhandene Umgebung und angemessen im Hinblick auf eine verträgliche Nutzung innerhalb des Baugebietes.

IV. GRÜNPLANUNG / ÖKOLOGIE

Um eine gute landschaftliche Einbindung des geplanten Baugebietes in die bestehende Umgebung zu erreichen, sind im nördlichen und östlichen Bereich **ca. 10-12 m - 15 m** breite Pflanzstreifen vorgesehen, mit der Festsetzung "**Anpflanzung von großkronigen Bäumen und vollflächige Unterpflanzung mit Sträuchern**".

Reel. bewilligt 10/1.94 JS.

Im südlichen Bereich entlang der geplanten Erschließungsstraße ist die Anpflanzung von großkronigen Bäumen vorgesehen. Weitere Abpflanzungen in diesem Bereich sind **nicht** erforderlich, da dieses Gebiet an den bestehenden Streuobstbestand zum Dorf hin angrenzt.

Die gleichen Festsetzungen wurden getroffen für den westlichen Bereich.

Die gesamte Bepflanzung in den Pflanzgebotsflächen sind an die heimischen Arten der potentiellen, natürlichen Vegetation - PNV - gebunden. Obstbäume und Wildobstgehölze sind zugelassen. Siehe dazu auch "**Schriftliche Festsetzungen**" zum Bebauungsplan, Ziffer A) 7).

Diese Festsetzungen sind ausreichend bei der Größe des Baugebietes und gewährleisten eine Integration des geplanten Gewerbegebietes in dem dortigen Bereich. Die zusätzliche Aufstellung eines gesonderten Grünordnungsplanes ist daher **nicht** erforderlich.

V. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das geplante Baugebiet wird über die vorhandene Ortsstraße (Heerstraße) und die Kreisstraße 2829 erschlossen. Siehe dazu auch Bemerkungen unter Ziffer II).

Dabei ist vorgesehen, die neue Erschließungsstraße auf die Trasse des bestehenden Feldweges Flst.-Nr. 6193/1 zu legen mit einer Breite von 6,50 m. In dieser Breite ist ein beidseitiger Schrammbord inbegriffen. Die Erschließungsstraße ist als "**Verkehrsfläche ohne Zweckbestimmung**" festgesetzt, um künftige Aufteilungen nach Bedarf zu regeln.

Die Anbindung an die Kreisstraße 2829 erfolgt verkehrsgerecht mit den erforderlichen Sichtflächen und Radien.

Eine weitergehende innere Erschließung ist **nicht** erforderlich.

Diese vorbeschriebene Erschließung genügt mit den genannten Abmessungen den Erfordernissen. Weitere Verkehrserschließungen sind **nicht** notwendig. Die nördlich und westlich vorhandenen Feldwege bleiben zur Abgrenzung des Baugebietes bestehen.

Öffentliche Stellplätze sind im Bereich der Erschließung **nicht** geplant. Die Betriebe sind gehalten, die erforderlichen Stellplätze auf den Firmengrundstücken zu errichten.

VI. VER- UND ENTSORGUNG

Die fernmeldetechnische Versorgung, Breitbandkabel sowie die Versorgung mit Wasser und Elektrizität ist im Bereich der geplanten Erschließungsstraße möglich und vorgesehen.

Die Entwässerung erfolgt über die bestehende Ortsnetzkanalisation zur Kläranlage Dörlesberg.

Es ist dabei vorgesehen, nur die reinen häuslichen und die vorbehandelten gewerblichen Abwässer in die Ortskanalisation einzuleiten.

Die Dach- und Oberflächenwässer der befestigten Flächen sollen über ein Erdbecken (RRB) in den Vorfluter nördlich des Baugebietes eingeleitet werden.

Die Bemessung der Kanalisation erfolgt in Form eines gesonderten Wasserrechtsverfahrens.

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist somit gewährleistet.

VII. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Die Erweiterung des Baugebietes sowie die Umstufung von "**Mischgebiet in Gewerbegebiet**" ergibt sich aus der Notwendigkeit, weitere Gewerbeflächen für die Eigenentwicklung, den Eigenbedarf der Ortschaft und der hier ansässigen Gewerbebetriebe bereitzustellen.

Das geplante Baugebiet wird durch Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie Wasserschutzzonen **nicht** berührt. Das zur Erweiterung anstehende Gelände wurde bisher als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Erhaltenswerte, vorhandene Eingrünungen in Form von Baum- und Buschgruppen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **nicht** vorhanden. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan ist Vorsorge getroffen, daß Eingriffe in die Landschaft ausgeglichen werden und eine ordentliche Anbindung der Erweiterungsflächen an die bestehende Bebauung sowie an die angrenzende Landschaft gewährleistet ist. Siehe dazu auch Bemerkungen zu Ziffer IV.

Den Belangen des Immissionsschutzes ist weiterhin Rechnung getragen durch die Festsetzung, daß genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz in dem geplanten Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig sind.

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 mit den Aushubmaterialien erfolgen kann. Des weiteren besteht bei der Stadt Wertheim eine "Bodenbörse" zur Vermittlung von Aushubmaterialien.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten bzw. werden durch die Festsetzungen zum Bebauungsplan ausgeglichen.

VIII. KOSTEN

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

VIII/1	Verkehrerschließung (6,50 m Breite, Länge ca. 500 m inklusive Gehweg, Schrammbord und Straßenbeleuchtung)	350.000,-- DM
--------	--	---------------

VIII/2	Kanal und Straßenentwässerung insgesamt 750 m (inklusive Verstär- kung des Ortsnetzes)	990.000,-- DM
--------	--	---------------

=====

Die gesamte Erschließung und Entwässerungs-
kosten belaufen sich auf

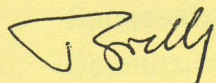
1.340.000,-- DM

(inklusive Mehrwertsteuer)

IX. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

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

Wertheim, den 02. März 1993



Brell