

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	Seite 3
2.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION/ RECHTSGRUNDLAGE/REGIONALPLAN	Seite 3
	2.1 Planungrechtliche Situation	
	2.2 Rechtsgrundlage	
3.	PLANUNG	Seite 4
	3.1 Lage	
	3.2 Städt. Entwicklung	
	3.3 Art u. Ausmaß	
	3.4 Gestaltungsziele	
	3.5 Flächennutzungsplanung	
4.	VER- UND ENTWICKLUNG	Seite 6
	4.1 Trink- u. Löschwasser	
	4.2 Elektrizität	
	4.3 Telefon	
	4.4 Abfall	
	4.5 Straßen	
	4.6 Schmutzwasserentsorgung	
	4.7 Regenwasserableitung	
5.	VERKEHRSSCHLIESSUNG	Seite 4
6.	GRÜNMASSNAHMEN	Seite 9
7.	GRÜNGRDNUNG/EINGRIFF – AUSGLEICH/ UMWELTBERICHT	Seite 9
8.	OBERFLÄCHENWASSER / ZISTERNEN VERSICKERUNG	Seite 9
9.	KINDERSPILPLÄTZE	Seite 10
10.	ANLAGEN	Seite 10
11.	LANDSCHAFTSCHUTZGEBIET	Seite 11
12.	FLÄCHENORDNUNG	Seite 11
13.	KOSTEN DES BAUGEBIETES	Seite 11
14.	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	Seite 12



**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**  
**Wohngebiet "Röte II - 1. Änderung"**  
**Wertheim-Dietenhan**

## 1. Anlass und Ziel der Planung

1. **ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG** Seite 3
2. **PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION/  
RECHTSGRUNDLAGE/REGIONALPLAN** Seite 3
  - 2.1 Planungsrechtliche Situation
  - 2.2 Rechtsgrundlage
3. **PLANUNG** Seite 4
  - 3.1 Lage des Baugebietes
  - 3.2 Städtebaulicher Entwurf
  - 3.3 Art und Maß der Nutzung
  - 3.4 Gestaltung
  - 3.5 Flächenversiegelung
4. **VER- UND ENTSORGUNG** Seite 6
  - 4.1 Trink- u. Löschwasser
  - 4.2 Elektroversorgung
  - 4.3 Telefon
  - 4.4 Abfallbeseitigung
  - 4.5 Straßenbeleuchtung
  - 4.6 Schmutzwasserentsorgung
  - 4.7 Regenwasserableitung
5. **VERKEHRSERSCHLIESSUNG** Seite 8
6. **GRÜNMASSNAHMEN** Seite 9
7. **GRÜNORDNUNG/EINGRIFF – AUSGLEICH/  
UMWELTBERICHT** Seite 9
8. **OBERFLÄCHENWASSER / ZISTERNEN  
VERSICKERUNGEN** Seite 9
9. **KINDERSPIELPLATZ** Seite 10
10. **ALTLASTEN** Seite 10
11. **LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET** Seite 11
12. **FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE DATEN** Seite 11
13. **KOSTEN DES BAUGEBIETES** Seite 11
14. **BODENORDNENDE MASSNAHMEN** Seite 12

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung (LSO)

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Für das Baugebiet „Röte II“ im Ortsteil Dietenhan besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der hier vorgesehene Geltungsbereich ist ca. zu 50% erschlossen und bebaut. Entsprechend dem örtlichen Bedarf soll nun der nächste Bauabschnitt erschlossen werden. Dabei zeigte sich, dass das im Bebauungsplan dargestellte Erschließungskonzept aufgrund der bereits bestehenden Bebauung geändert werden sollte, um eine der Bebauung und Geländesituation angepasste Erschließung zu gewährleisten.

Es ist deshalb vorgesehen, das Erschließungskonzept für den noch nicht erschlossenen Bereich bezüglich der Erschließungsstraße und der damit verbundenen Parzellierung zu ändern.

Mit der vorgesehenen Planung soll das bestehende Planungsrecht auf den derzeitigen Nutzungsbedarf mit der wirtschaftlichsten Lösung abgestimmt werden.

Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 25.06.2007 die Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Röte II - 1. Änderung“ Wertheim-Dietenhan beschlossen.

Bezogen auf die Bautätigkeit der letzten Jahre kann mit dem Gebiet der 1. Änderung der Bauflächenbedarf mittel- bis langfristig gedeckt werden.

## **2. Planungsrechtliche Situation /Rechtsgrundlage**

### **2.1 Planungsrechtliche Situation**

Der Bebauungsplan „Röte“ wurde mit Bekanntmachung 12. Dezember 1995 rechtskräftig. Durch die Änderung des Erschließungskonzeptes entstehen keine Auswirkungen auf die bestehende Nachbarbebauung. Der ursprüngliche Geltungsbereich bis auf die Erweiterung von ca. 105 m<sup>2</sup> sowie das Planungsziel bleiben für die 1. Änderung erhalten.

Eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist durch die vorgesehene 1. Änderung nicht erforderlich.

### **2.2 Rechtsgrundlage**

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan sind in ihrer derzeitigen Fassung:

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

### 3. Planung

#### 3.1 Lage des Baugebietes

Die Änderungsfläche befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Dietenhan und schließt unmittelbar an den bebauten Bereich des bereits erschlossenen Baugebietes „Röte“ an und bildet die nördliche Ortsabrundung.

Die Fläche wird begrenzt

- ⇒ im Süden durch die vorhandene Bebauung (derzeitiger Ortsrand)
- ⇒ im Westen, Norden und Osten durch landwirtschaftliche Wege Flst. Nr. 744, 737 und 740/1 sowie anschließende landwirtschaftliche Flächen (Streuobstwiesen, Äcker)

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich (Ackerland) genutzt.

Das Gelände hat ein Gefälle von Nord nach Süd.

#### 3.2 Städtebaulicher Entwurf

Die Änderung der Planung sieht vor, ca. 23 Bauplätze im Anschluss an die bestehende Bebauung auszuweisen. Dem Bedarf entsprechend sind in erster Linie Bauplätze für Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen.

Die weitere Erschließung soll abschnittsweise –abgestimmt auf den örtlichen Bedarf– erfolgen.

Der Planbereich wird wie bisher gemäß § 4 BauNVO als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* festgesetzt.

#### 3.3 Art und Maß der Nutzung

##### 3.4 Schriftliche Festsetzungen:

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

Als nicht gebietesverträglich werden  
Anlagen für gesundheitliche, kirchliche und sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen angesehen und sind deshalb von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

### 3.3 Flächenversiegelung

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.

Für das Plangebiet ist offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser. Aus städtebaulichen Gründen und um eine optische Verzahnung des Siedlungsgefüges mit der Landschaft zu erreichen ist die Gesamtlänge der Baukörper für Doppelhäuser auf maximal 30 m begrenzt.

Die Grundflächenzahl von 0,4 gewährleistet eine aufgelockerte Bebauung. Sie entspricht der Regelung der BauNVO. Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt, da über Grundflächenzahl und Traufhöhe ausreichende Regelungen zum zulässigen Baukörper getroffen werden.

Die Höheneinstellung der Wohngebäude wurde auf die exponierte Lage am Ortsrand abgestimmt. Entstehen sollen Wohngebäude talseits in max. zweigeschossiger Bauweise, bergseits in eingeschossiger Bauweise. Um hier ausreichend planerischen Spielraum zu schaffen, wurde die maximale Traufhöhe für talseitige Gebäude in Gebäudemitte mit 4,50 m über Straßenachse Erschließungsstraße festgesetzt. Für Gebäude bergseits der Straße wurde die Traufhöhe mit max. 5,50 m über Straßenachse Erschließungsstraße, gemessen in der Gebäudemitte, festgesetzt. Als Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Bei Gebäuden, bei denen ein Pultdach vorgesehen ist, darf die max. zulässige Traufhöhe von 7,00 m am Messpunkt nicht überschritten werden.

Durch die vorgenannten Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass regionaltypische Bauformen entstehen.

### 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.

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.

### 3.5 Flächenversiegelung

Die Flächenversiegelung ist bis zu der maximalen Grundflächenzahl zulässig. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nur für Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

## 4. Ver- und Entsorgung

### 4.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Baugebiet erfolgt über einen Anschluss an die bereits bestehende Wasserversorgung der angrenzenden Wohnbebauung. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Wertheim GmbH.

Eine evtl. erforderlich werdende Löschwasserentnahme kann aus dem geplanten Leitungsnetz entnommen werden.

Bei Verlegung der Trinkwasserleitungen im neu anzulegenden Straßenbereich sind entsprechende Hydranten vorzusehen.

### 4.2 Elektroversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Ortsnetz in Wertheim-Dietenhan mit Niederspannungskabeln. Niederspannungsfreileitungen sind aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO).

Die zur Versorgung der Baugrundstücke erforderlichen Leitungstrassen können in den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden.

Versorgungsträger sind die Stadtwerke Wertheim GmbH.

Nach dem Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 2 sind Telekommunikationslinien so zu errichten und zu erhalten, dass sie den Anforderungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie den anerkannten Regeln der Technik genügen. Da die Verlegung im Rahmen einer Gesamtbaumaßnahme koordiniert werden kann, die im engeren zeitlichen Zusammenhang nach der Antragstellung auf Zustimmung durchgeführt wird, soll gemäß § 68 Abs. 3 TKG die Verlegung in der Regel unterirdisch erfolgen.

#### 4.3 Telefon

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes ist vorgesehen. Versorgungsträger ist die Deutsche Telekom AG. Telefonleitungen sind als Freileitungen unzulässig. Um die Erschließungsarbeiten möglichst zeitgleich mit der konkreten Nachfrage an Baugrundstücken zu gestalten, erfolgt die Erschließung in wirtschaftlich überschaubaren Bauabschnitten. Zur Koordinierung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen wird die Deutsche Telekom AG benachrichtigt bzw. am Bauleitplanverfahren beteiligt.

#### 4.4 Abfallbeseitigung

Eine Entsorgung findet entlang der öffentlichen Straße statt. Die Verkehrsflächen sind entsprechend dem Bemessungsfahrzeug (3-achsiges Müllfahrzeug) ausgelegt.

#### 4.5 Straßenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden.

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.

Bei der Herstellung der Erschließungsmaßnahme ist eine ausreichende Beleuchtung der öffentlichen Flächen vorgesehen.

#### 4.6 Schmutzwasserentsorgung

Die derzeit zu entwässernde Fläche des Baugebietes ist im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) der Stadt Wertheim enthalten. Die Entwässerung des Baugebietes ist im Trennsystem konzipiert und gebaut. Die Einleitung erfolgt derzeit noch in das Mischsystemnetz. Für die weitere Erschließung ist die Einleitung des Regenwassers in den Vorfluter erforderlich,.

Die Abwasseranlage für das Baugebiet „Röte II“ ist so konzipiert, dass das Schmutzwasser aller Baugrundstücke –in ausreichender Tiefenlage- im freien Gefälle an das vorhandene Kanalsystem angeschlossen und der Kläranlage zugeführt werden kann.

Im Rahmen der Tiefbauplanung wird die fortführende Ortskanalisation auf ihre ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit geprüft, um die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.

Das erforderliche Wasserrechtsverfahren für die innere und äußere abwassertechnische Erschließung wird rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten durchgeführt.

#### 4.7 Regenwasserableitung

Das im Plangebiet auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser soll –soweit möglich (versickerungsfähige Oberflächen) – auf den Grundstücksflächen versickern.

Zur Sicherung der Oberflächenentwässerung für nicht versickerbares Oberflächenwasser ist ein eigener Oberflächenwasserkanal mit Zulauf zum Vorfluter Kembach geplant. Da Dacheindeckungen mit Kupfer, Zink oder Blei nur beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt zulässig sind, kann bei der Zuleitung zum Vorfluter auf eine Behandlungsanlage verzichtet werden.

Für den bebauten 1. Erschließungsabschnitt liegt eine wasserrechtliche Genehmigung vor. Zur weiteren Erschließung ist die wasserrechtliche Erlaubnis für die geplante Ableitung des Oberflächenwassers in den Kembach zu beantragen.

### 5. Verkehrerschließung

#### 5.1 Straßenverkehr

Die an das Änderungsgebiet angrenzenden vorhandenen Straßen *Zur Röte*, *Winzerweg* und *Am Sonnenhang* bilden den Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu anzulegende Wohnstraße, die als Verkehrsmischfläche ausgebildet wird. D.h., die Straßen mit Wohncharakter werden niveaugleich ausgebildet und sind gleichermaßen für Kraftfahrzeuge sowie für Fußgänger und Radfahrer nutzbar.

Die gesamte Breite dieser öffentlichen Mischverkehrsfläche ist mit 5,50 m festgesetzt. Der Anliegerweg zur Erschließung des Einzelgrundstückes ist nach RAST 06 mit 3,50 m vorgesehen.

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche obliegt der Konkretisierung in der Ausführungsplanung nach RAST 06 unter Berücksichtigung des Gesamterschließungskonzeptes. Diese wird vor Baubeginn mit der Fachgruppe Öffentliche Ordnung –Verkehrsbehörde– der Stadt Wertheim erörtert.

#### 5.2 Fußgängerverkehr

Als Zugang zum Kinderspielplatz sowie als fußläufige Verbindung zum Altort ist ein Fußweg mit Treppenanlage vorgesehen.

## **6. Grünmaßnahmen**

### **6.1 Öffentliche Grünflächen**

Zur landschaftsgerechten Einbindung ist entlang der an die freie Landschaft angrenzenden Flächen ein Grünstreifen als Streuobstwiese (Streuobsthecke) vorgesehen. Dieser soll als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und mit großkronigen Mittel- oder Hochstamm-Obstgehölzen robuster, regionaltypischer Sorten bepflanzt werden. Die Pflanzsorten sind mit der Fachgruppe Umweltschutz der Stadt Wertheim abzustimmen. Bei der Standortwahl der Bepflanzung sind die erforderlichen Mindestabstände nach dem Nachbarrecht in Baden-Württemberg einzuhalten.

Die langfristige Pflege der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen wird über die Vergabe von Flächenpatenschaften für die Streuobstparzellen unter Einhaltung naturschutzfachlicher Pflegestandards gewährleistet.

### **6.2 Private Grünfläche**

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist pro Grundstück ein großkroniger Laubbaum nach freier Standortwahl neu zu pflanzen und zu pflegen. Diese Festsetzung ersetzt das unter Ziffer IV/4 der bisher rechtskräftigen Planung beschriebene Pflanzgebot. Durch die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes gegenüber der bisherigen Planung reduzierte Straßenverkehrsfläche wird diese Festsetzung für das Ausgleichserfordernis als ausreichend erachtet.

## **7. Grünordnung / Eingriff – Ausgleich / Umweltbericht**

### **7.1 Grünordnungsplan**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan zur Umweltverträglichkeit und zur Eingriffskompensation getroffenen Maßnahmen haben weiterhin Bestand und wurden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes beachtet bzw. werden übernommen. Durch die 1. Änderung entstehen keine zusätzlichen versiegelten Flächen. Da es sich um eine Änderungsmaßnahme im überplanten Innenbereich handelt, sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich (s. § 1a BauGB).

## **8. Oberflächenwasser / Zisternen / Versickerungen**

### **8.1 Zisternen für die Gartenbewässerung**

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

## 8,2 Versickerungen

11. Versickerungen von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist bei ausreichender Durchlässigkeit des Untergrundes und genügend großen Versickerungsflächen allgemein zulässig.

Nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden. Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte), sind nicht zulässig. Die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser aus befestigten oder bebauten Flächen mit mehr als > 1.200 m<sup>2</sup> ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Die Regenwassernutzungsanlagen sind entsprechend der DIN 1989-1 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 der Regenwasserkanalisation bzw. dem Vorfluter zugeführt.

## 8.3 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 Landratsamt Main-Tauber-Kreis –Gesundheitsamt- 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.

## 9. Kinderspielplatz

Im Südosten der Planfläche befindet sich ein Kinderspielplatz. Dieser ist sowohl der vorhandenen Wohnbebauung im Süden als auch dem Gebiet der 1. Änderung zugeordnet.

## 10. Altlasten

Die Planfläche 1.Änderung „Röte II“ wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Andere Nutzungen, insbesondere Deponien, sind nicht bekannt. Altlasten sind daher nicht zu erwarten.

## 11. Landschaftsschutzgebiet

14. Durch Verordnung vom 15. März 2002 wurde das Landschaftsschutzgebiet neu festgelegt. Das Plangebiet „Röte II“ liegt außerhalb dieser Verordnung.

Der Bebauungsplan Wohngebiet „Röte II, 1. Änderung“, Wertheim-Dietenhan soll die Grundlage für die Ordnungs- und Baumaßnahmen im Plangebiet sowie für die städterichtliche Erschließung der Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im

## 12. Flächenbilanz / Städtebauliche Daten

Fläche Geltungsbereich	ca.	18.470,42 m <sup>2</sup>	= 100,00%
Verkehrsflächen / Fußwege	ca.	2.490,31 m <sup>2</sup>	= 13,48%
Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft	ca.	1.779,89 m <sup>2</sup>	= 9,64%

<b>Nettobaupfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>14.200,22 m<sup>2</sup></b>	<b>= 76,88%</b>
------------------------	------------	--------------------------------	-----------------

<b>Bauplätze</b>	<b>ca. 23</b>
------------------	---------------

<b>Wohneinheiten 23 x 1,5 Wohnungen/WE</b>	<b>34 WE</b>
--	--------------

<b>Einwohner 34 WE x 2,3 E/WE =</b>	<b>78 Einwohner</b>
-------------------------------------	---------------------

## 13. Kosten des Baugebietes

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

Wasserleitung	(wird durch die Stadtwerke Wertheim ausgeführt)
Kanalisationsarbeiten/Trennsystem	ca. 156.000,00 €
Straßenbauarbeiten	ca. 270.000,00 €
Straßenbeleuchtung	ca. 14.000,00 €
Bepflanzung	ca. 2.000,00 €

<b>Gesamtkosten inkl. MWST ca.</b>	<b><u>442.000,00 €</u></b>
------------------------------------	----------------------------

## 14. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan Wohngebiet „Röte II, 1. Änderung,“ Wertheim-Dietenhan 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