



**Bebauungsplan  
"Hofweg"  
und  
Örtliche Bauvorschriften  
Gemeinsame Begründung**

**Fassung vom 10.01.2008 / - Offenlage -**

**LB≡BW Immobilien  
Landsiedlung GmbH**

## **I. Erfordernis der Planaufstellung**

### **I.1 Ausgangslage**

Aufgrund eines dringenden Bedarfs an Wohnbauland und einem weiter anhaltenden Bevölkerungszuwachs ergibt sich die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Wertheim sind aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten stark eingeschränkt. Für die bauliche Weiterentwicklung der Kernstadt und zur Entwicklung eines Ortsrandes ist das Gebiet „Hofweg“ in Wertheim-Eichel geeignet.

### **I.2 Regionalplanung**

Nach den Zielen des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 ist Wertheim Mittelzentrum und liegt auf der Landesentwicklungssachse (Ellwangen) – Crailsheim – Rot am See – Blaufelden/Schrozberg – Niederstetten – Weikersheim – Bad Mergentheim – Lauda-Königshofen – Tauberbischofsheim – Wertheim – (Marktheidenfeld/Lohr). Die Stadt Wertheim ist als Bereich mit verstärkter Siedlungstätigkeit festgelegt.

Bei der Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung bietet sich das Netz der zentralen Orte und der Siedlungsachsen an.

## **II. Flächennutzungsplan**

Das Baugebiet „Hofweg“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan sieht vor, die landwirtschaftlichen Nutzflächen als Wohnbaufläche zu entwickeln, da hierfür ein dringender Bedarf besteht. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

## **III. Plangebiet**

### **III.1 Lage und Abgrenzung**

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Rand des Bereiches Hofgarten auf Gemarkung Wertheim-Hofgarten und grenzt im Nordwesten an bestehende Wohnbebauung (Baugebiet Setzlein, Birkenschlag und Hinterer Rain) an. Im Nordosten stellt der landwirtschaftliche Fahrweg bzw. die Wohnstraße „Eicheler Höhenweg“ die Begrenzung her. Im Südwesten und Südosten grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft an.

Das Plangebiet wird insgesamt durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzt.

### **III.2 Topographie**

Das Planungsgebiet ist durch ein nach Nord-Nordwesten bzw. Nordost fallendes Gelände gekennzeichnet. Die Höhenverhältnisse bewegen sich zwischen 206 m und 237 m über NN.

### **III.3 Oberflächenbeschaffenheit**

Das Gebiet wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Als Nutzung ist Dauergrünland (Tierweide) vorhanden.

## **IV. Städtebauliches Konzept**

### **IV.1 Charakteristik des Ortsbildes**

Um die historische Bebauung in Eichel haben sich eigenständige Neubaugebiete entwickelt. Diese Neubaugebiete weisen eigenständige, klare geometrische Strukturen auf. Die Dachlandschaft der angrenzenden Siedlungsfläche ist durch vielfältige Dachformen, die Gebäudestruktur weitgehend durch freistehende Einzelbaukörper geprägt.

### **IV.2 Bebauungskonzept**

Das Bebauungskonzept rundet die bestehende Bebauung ab und stellt durch eine landschaftstypische Bepflanzung der Randzonen sowie der direkt südlich an das Baugebiet angrenzenden Flächen eine Einbindung der Bebauung in die Landschaft her.

### **IV.3 Erschließungskonzept**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehenden Ortsstraßen Oberer Neuberg und ergänzend über den Eicheler Höhenweg. Die Hauptanbindung führt über den Oberen Neuberg an die Eichelsteige, die eine direkte Anbindung mit einem neuen Brückenbauwerk an die Würzburger Straße (Landesstraße L 2310) erhält (Baubeginn 2007). Durch den Ausbau des Brückenbauwerks mit Anbindung der Eichelsteige an die Würzburger Straße wird insgesamt die Ortslage Eichel erheblich von Verkehr entlastet. Gleichzeitig wird eine direkte Anbindung an die Kernstadt hergestellt.

Das Erschließungskonzept sieht eine Verlängerung des Eicheler Höhenweges und den Ausbau einer neuen Erschließungsstraße vor. Die im rückwärtigen Bereich liegenden Grundstücke werden über zwei neue Straßenstiche erschlossen. Die Ausbildung dieser Stichstraßen ist als Wohnstraßen vorgesehen.

Als Fußwegeverbindungen sind von der Straße Oberer Neuberg Richtung Süden ein Hauptweg in die freie Landschaft sowie jeweils Anbindungen an diesen Hauptweg über die Stichstraßen geplant.

#### **IV.4 Freiflächenkonzept**

Aufgrund der gebietstypischen Freiraumstruktur wurde auf eine landschaftsgerechte Einbindung besonderen Wert gelegt. Im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind südlich angrenzend an das Baugebiet Pflanzungen sowie die Erhaltung der landschaftstypischen Steinriegel und Bepflanzungen vorgesehen. Ergänzend ist auf privater Fläche für alle Grundstücke eine Minstdichte an Baumpflanzungen festgesetzt.

Des Weiteren sieht das Freiflächenkonzept Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen bei den Wendeanlagen vor.

#### **IV.5 Bauabschnittsbildung**

Für das Baugebiet „Hofweg“ ist eine nachfrageorientierte Umsetzung in Bauabschnitten vorgesehen. Der erste Bauabschnitt beinhaltet die Grundstücke südlich der Straße Oberer Neuberg (eine Bauzeile) und ein Grundstück am Eicheler Höhenweg. Bauabschnitt zwei beinhaltet die weiteren Grundstücke am Eicheler Höhenweg und um die östliche Stichstraße, Bauabschnitt drei die Grundstücke im westlichen rückwärtigen Bereich und um den westlichen Stich.

### **V. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

#### **V.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Einige allgemein zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen wurden ausgeschlossen, da sie nicht zur geplanten Nutzung passen. Im allgemeinen Wohngebiet wird vor allem eine Bebauung mit Wohnhäusern angestrebt. Daher werden Nutzungen ausgeschlossen, die entweder mit unerwünschten Immissionen (Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen) oder mit einer großen Flächeninanspruchnahme (Gartenbaubetriebe) verbunden sind. Der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes bleibt insgesamt gewahrt. Für die ausgeschlossenen Nutzungen sind an anderer Stelle Flächen vorhanden.

## **V.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der zulässigen Überbaubarkeit wurde die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet.

Die Gebäudehöhen wurden durch die maximale Traufhöhe für jedes Baufenster (vgl. Nutzungsschablone) bestimmt.

Bei der Festlegung der Traufhöhen wurde der städtebauliche Gesichtspunkt der möglichst optimalen Einbindung in das Landschaftsgefüge sowie die Abrundung der bestehenden Bebauung zugrunde gelegt.

## **V.3 Bauweise**

Die Bebauung ist in offener Bauweise, vorgesehen. Geplant sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge dieser Hausformen wurde auf 30,00 m begrenzt, um eine optische Verzahnung mit dem bestehenden Siedlungsgefüge und der Landschaft zu erreichen. Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass regionstypische Bauformen entstehen.

## **V.4 Nutzung der Möglichkeiten der Solarenergiegewinnung**

Um die Möglichkeiten der Solarenergiegewinnung zu unterstützen, sind solare Energiegewinnungsanlagen an Fassaden und auf Dächern zulässig.

## **V.5 Gestaltungsfestsetzungen**

Die weiteren Festsetzungen zur Gestaltung (Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Fassadengestaltung) richten sich nach der Eigenart der näheren Umgebung.

## **V.6 Dachflächen**

Da das Entwässerungssystem vorsieht, das Regenwasser getrennt zum Schmutzwasser in den Vorfluter Main abzuleiten, sind Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei unzulässig.

## **V.7 Stellplatzverpflichtung**

Die Lage Wertheims im ländlichen Raum bedingt einen erhöhten Stellplatzbedarf. Der öffentliche Nahverkehr in Wertheim erfolgt im Gegensatz zu den Ballungs- und Verdichtungsräumen nicht im Zeittakt so dicht, dass auf den privaten Pkw als Zweit- und Drittwagen verzichtet wird.

Um den hierfür erforderlichen Stellplatzbedarf außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche erfüllen zu können, wird eine Stellplatzverpflichtung festgesetzt. Es gilt: Für jede Wohnung sind 2 Stellplätze oder Garagen herzustellen.

Die Stellplatzverpflichtung soll ein „Zuparken“ des öffentlichen Raums verhindern. Dies ist auch erforderlich, da in der Straße die Hydrantenschächte für den Notfall bei Brandeinsätzen rasch zugänglich sein müssen. Zudem gilt, dass beim Winterdienst Behinderungen durch parkende Kraftfahrzeuge vermieden werden, so dass im Notfall eine Zugänglichkeit für Einsatzfahrzeuge gegeben ist.

## **VI. Bebauung und Eingriff - Grünordnungsplan**

Grundsätzlich ist laut Rahmengesetzgebung (§ 18 BNatSchG) ein Eingriff durch den Tatbestand der Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen definiert. Diese Veränderungen sind dann Eingriffe, wenn sie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig verändern können.

Eingriffe sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes gegeben, wenn in diesem die bauliche oder sonstige Nutzung im Sinne der Definition eines Eingriffs festgesetzt werden soll.

Die Eingriffe sind im Sinne der Eingriffsregelung nach BNatSchG weitestgehend zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe sind durch Minimierungsmaßnahmen zu verringern bzw. durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit engem räumlichen Bezug zu kompensieren.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hofweg“ wurde ein Grünordnungsplan erstellt, in dem eine Bewertung des Bestandes und sowie ein Konzept zum Ausgleich der nicht vermeidbaren bzw. minimierten Eingriffe vorgenommen wurde. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes und in der Anlage I dargestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hofweg“ liegen besonders geschützte Biotop, die gemäß § 32 NatSchG BW festgesetzt sind. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens werden naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen zur Verlagerung einzelner besonders geschützter Biotop beantragt. Die fachgerechte Verlagerung der besonders geschützten Biotop wird vor Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans durchgeführt.

## **VII. Forstwirtschaftliche Flächen**

Im Südwesten und Nordosten des Plangebietes befinden sich Waldflächen in unmittelbarer Nähe zu geplanten baulichen Anlagen. Von baulichen Anlagen, die einen geringeren Abstand als 100 m zum Waldrand besitzen, dürfen nach § 41 LWaldG keine Gefährdungen durch Feuer und Emissionen ausgehen. Entsprechende Festsetzungen und Vorschriften werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Im

südwestlichen Teilbereich werden Waldumwandlungen erforderlich. Die Waldumwandlungserklärung ist erteilt. Nach Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans und vor Umwandlung der Waldflächen wird ein Antrag auf Umwandlungsgenehmigung gestellt.

## **VIII. Erschließungseinrichtungen**

### **VIII.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehenden Ortsstraßen Oberer Neuberg und ergänzend über den Eicheler Höhenweg. Das Erschließungskonzept sieht eine Verlängerung des Eicheler Höhenweges und den Ausbau einer neuen Erschließungsstraße vor. Die Breite der Erschließungsstraßen ist mit 7,00 m festgesetzt. Der Straßenquerschnitt lässt einen Straßenausbau mit Gehweg zu.

Die im rückwärtigen Bereich liegenden Grundstücke werden über zwei neue Straßenstiche erschlossen. Die Ausbildung dieser Stichstraßen ist als Wohnstraßen vorgesehen.

Als Fußwegeverbindungen sind von der Straße Oberer Neuberg Richtung Süden ein Hauptweg in die freie Landschaft sowie jeweils Anbindungen an diesen Hauptweg über die Stichstraßen geplant.

### **VIII.2 Ruhender Verkehr**

Im Planungsgebiet werden 6 öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Dies entspricht einer Anzahl von ca. 0,21 Stellplätzen je Wohneinheit. Weitere öffentliche Stellplätze sind in der Straße Oberer Neuberg vorhanden.

### **VIII.3 Wasserversorgung**

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ist unter Berücksichtigung der Bauabschnittsbildung (siehe IV.5) durch Anschluss an das öffentliche, zentrale Wasserversorgungsnetz für den 1. und 2. Bauabschnitt gesichert. Für den 3. Bauabschnitt müssen zusätzliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Lösch- und Trinkwasserversorgung vorgenommen werden. Diese werden in Abstimmung mit der LBBW Immobilien Landsiedlung GmbH durchgeführt.

### **VIII.4 Abwasserbeseitigung / naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung**

Die zu entwässernde Fläche des Baugebietes ist im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) der Stadt Wertheim enthalten.

Die abwassertechnische Erschließung ist über die Entwässerungsleitungen getrennt für Schmutz- und Niederschlagswasser und die noch zu erstellende Ablauffleitung in

den Main (vorgesehene Realisierung 2008, spätestens mit Inbetriebnahme des Baugebietes Hofweg) vorgesehen. Erforderliche Genehmigungsverfahren für die innere und äußere abwassertechnische Erschließung werden rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten durchgeführt.

Die Regenwasserbehandlung in bestehenden Regenüberlaufbecken als auch die Abwasserreinigung auf der Sammelkläranlage „Wertheim-Bestenheid“ ist gesichert.

Als Entwässerungskonzept wurde ein Trennsystem festgelegt. Eine geordnete Beseitigung der Schmutzwässer ist durch entsprechende Einleitung in das vorhandene Kanalnetz möglich. Die anfallenden Niederschlagswässer werden über Regenwasserkanäle dem Vorfluter zugeleitet.

Auf eine dezentrale Niederschlagswasserversickerung wird verzichtet, da das Baugebiet in einem Wasserschutzgebiet (Zone III A) liegt. Für den Bau und Betrieb der Abwasser- und Regenwasserleitungen gelten die Auflagen und Bestimmungen des ATV Arbeitsblattes A 142, Abwasserkanäle und Leitungen in Wassergewinnungsgebieten.

#### **VIII.5 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Baugebietes wird neu verlegt.

#### **VIII.6 Gasversorgung**

Die Gasversorgung des Baugebietes ist vorgesehen.

#### **VIII.7 Müllentsorgung**

Die geplanten Stichstraßen mit einer Breite von 5,50 m können von Müllfahrzeugen befahren werden, da Wendeanlagen vorgesehen sind, so dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

### **IX. Bodenordnung**

Sämtliche Grundstücke des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum eines Eigentümers. Eine Baulandumlegung nach den Bestimmungen der §§ 45 – 79 BauGB ist daher nicht erforderlich.



## X. Städtebauliche Daten

|  |                       |       |
|--|-----------------------|-------|
| Bruttobauland  | 24.344 m <sup>2</sup> | 100 % |
| Abzüglich Verkehrsflächen<br>(Erschließungsstraße, Fußweg und<br>Versorgungsanlagen) | 2.501 m <sup>2</sup>  | 10 %  |
| Öffentliche Grünflächen / Verkehrsgrün   | 153 m <sup>2</sup>    | 1 %   |
| Nettobauland   | 21.690 m <sup>2</sup> | 89 %  |
| Anzahl der Grundstücke   | 28                    |       |
| Anzahl der Wohneinheiten (1,0 WE pro<br>Gebäude)                                     | 28                    |       |
| Einwohner (E) (2,3 E/WE)   | 65                    |       |

## XI. Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung und in der Anlage I dargestellt.

Anlage I: Umweltbericht

Aufgestellt: LBBW Immobilien Landsiedlung GmbH

Stuttgart, den 10.01.2008 – Dipl.-Ing. M. Ott

P:\LS24\verfahr\TBB\WERTHEIM.17\Beb.Plan Hofweg\BP\Entwurf\Offenlage\080228\_Begrueundung.doc