

Bebauungsplan Wertheim - DERTINGEN für die Gewanne "Steinhelle"
und "Ziegelrain"

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für den Bereich östlich der Flurstücknummer 1982o ist Abs. 3 des § 4 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für den Bereich westlich des Flst.Nr. 1982o und für das Grundstück Flst.Nr. 1982o ist Absatz 3, Ziffer 6, des § 4 zugelassen.
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4, die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt.
 - 2.2 Es ist offene Bauweise vorgesehen.
3. Grenz- und Gebäudeabstände
 - 3.1 Der Grenz- und Gebäudeabstand ist durch Baugrenzen u.Baulinien im Plan festgesetzt.
 - 3.2 Weitergehende Fenster und Gebäudeabstände nach LBO bleiben unberührt.
4. Baugestaltung
 - 4.1 Die absolute Höhenfestlegung über NN erfolgt nach der Höhe der ausgebauten Wege und Straßen durch das Stadtbauamt.
 - 4.2 Die Höhe der Gebäude vom Höchstpunkt des umliegenden Geländes bis zur Höchsttraufhöhe darf betragen:

bei eingeschossigen Gebäude	3,20 m
bei talseitig zweigeschossigen Gebäuden	6,40 m.
 - 4.3 Die Dachneigung für die einzelnen Gebäude ist im Bebauungsplan festgesetzt.
 - 4.4 Dachgaupen sind unzulässig.

- 4.5 Bei Gebäuden mit Satteldach und Walmdach ist als Kniestock max. 0,30 m zulässig, gemessen vom Schnittpunkt der geneigten Dachfläche mit der Außenfront.
- 4.6 Die Fassade der Gebäude ist in überwiegend hellem Farbton auszuführen.
5. Nebengebäude und Garagen
- 5.1 Die Garagen sind auf den vorgesehenen Flächen zu errichten und mit einem Flachdach als Kiesschüttdach auszuführen. Es ist zulässig, die Garagen in die Wohngebäude einzu beziehen. Die Hausdächer können in diesem Fall ohne Abknickung über die Garage abgeschleppt werden. Die Kniestockhöhe beim Hauskörper darf in diesem Falle 0,50 m nicht überschreiten.
- 5.2 Von der Straßengrenze bis zur Garageneinfahrt ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten.
- 5.3 Garagen im Grenzabstand sind nur bergseitig der Straße zulässig. Terrassen auf dem Garagendach sind unzulässig.
- 5.4 ~~Die Garagen auf den Grundstücken Flst.Nr. 54/2, 54/3, 54/4 und 25398 sind soweit sie nicht baurechtlich genehmigt sind, spätestens beim Ausbau der L 2310 aufzugeben. Für diese vorgenannten Grundstücke sind Garagen bergseitig der Erschließungsstraße ausgewiesen.~~
- 5.5 Fertiggaragen sind nur zulässig, wenn ein einheitliches Bild einer Garagengruppe gewährleistet wird.
6. Einfriedungen
- 6.1 Der Raum zwischen Gehweg und Hausfront ist als straßenbegleitendes Grün ausgewiesen.
Die Einfriedigung ist darum wie folgt auszuführen:
Beidseits der geplanten Erschließungsstraßen ist der Vorgartenrasen bis zu den Rabattensteinen zu führen, talseits der Straße sind keine Mauern zulässig. Bergseits sind Einfriedungsmauern zulässig bis zu einer Höhe von max. 0,50 m. Der Rest des Geländes ist anzuböschten. Zusätzliche Zäune sind unzulässig. Bei der Bepflanzung des Vorgartens sind bodenständige Gehölze zu verwenden.

- 6.2 Hinter der straßenseitigen Baugrenze sind Grundstückseinfriedungen bis 0,80 m Höhe aus grünem Maschendraht zulässig.
- 6.3 Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an Straßeneinmündungen im Bereich der Sichtdreiecke Bepflanzungen unzulässig, deren Höhe 0,80 m - gemessen von Oberkante Straßenhöhe - überschreiten.
- 6.4 Die Vorgärten und Seitenabstandsflächen sind soweit sie nicht als Zugang, Zufahrt oder als Stellplatz dienen, mit der Fertigstellung der Bauten gärtnerisch anzulegen und als Grünflächen ständig zu unterhalten.

7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1 Auf dem Grundstück Flst.Nr. 19820/2^{55/2} ist die Errichtung einer Ortsnetzumspannstation sowie eine öffentliche Telefonzelle vorgesehen.
- 7.2 Die im Planungsgebiet vorhandenen Gebäude werden über das Freileitungs-Ortsnetz Wertheim - Dertingen versorgt. Aus diesem Grunde wird die Erweiterung des bestehenden Ortnetzes in Freileitungsbauweise vorgenommen.
- 7.3 Der im Bebauungsplan als nicht bebaubar gekennzeichnete Bereich ist bei der Ermittlung der Erschließungskosten auszuklammern.
- 7.4 ~~Die Grundstücke entlang der Landesstraße 231e sind für und torlos einzufrieden. Ausnahmen: Bereits baurechtlich genehmigte Garagenzufahrten.~~
- 7.5 Die vom Technischen Überwachungsverein Mannheim im Juli 1973 durchgeführten Schallpegelmessungen ergaben für diesem Bereich Lärmimmissionen von
- | | |
|--------|-----------|
| tags | 57 dB (A) |
| nachts | 55 dB (A) |
- Im Bereich der im Bebauungsplan eingetragenen Bauten kann, weil diese etwa 10 m tiefer liegen, eine Minderung von 5 dB (A) angenommen werden.

Aus diesem Grunde wird empfohlen, bauliche Schallschutzvorkehrungen zu treffen.

- 7.5.1 Alle nach Süden orientierte Wohnräume sind mit Schallschutzfenstern zu versehen.
Sie sind als Kasten-Doppelfenster mit integrierter Lüftung auszuführen.
Glas: Dickglas, Abstand zwischen den beiden Glasscheiben 15 bis 20 cm.
- 7.5.2 Die Südseite der Gebäude ist im Bereich der Wohnräume in mindestens 30 cm starkem Mauerwerk auszubilden.
- 7.5.3 Schlafräume sind tunlichst an der der Schallquelle abgewandten Seite (Bergseite) anzuordnen.
- 7.5.4 Der Abstandstreifen entlang der L 2310 ist mit einer Hochdichtbepflanzung als Schallschutz zu versehen.

Wertheim, den 29. November 1973
6-61 Br/sch



Auf Grund von § 10 des Bundesbaugesetzes
i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung

am 11. März 1974
vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Wertheim, den 11. März 1974




Bürgermeister