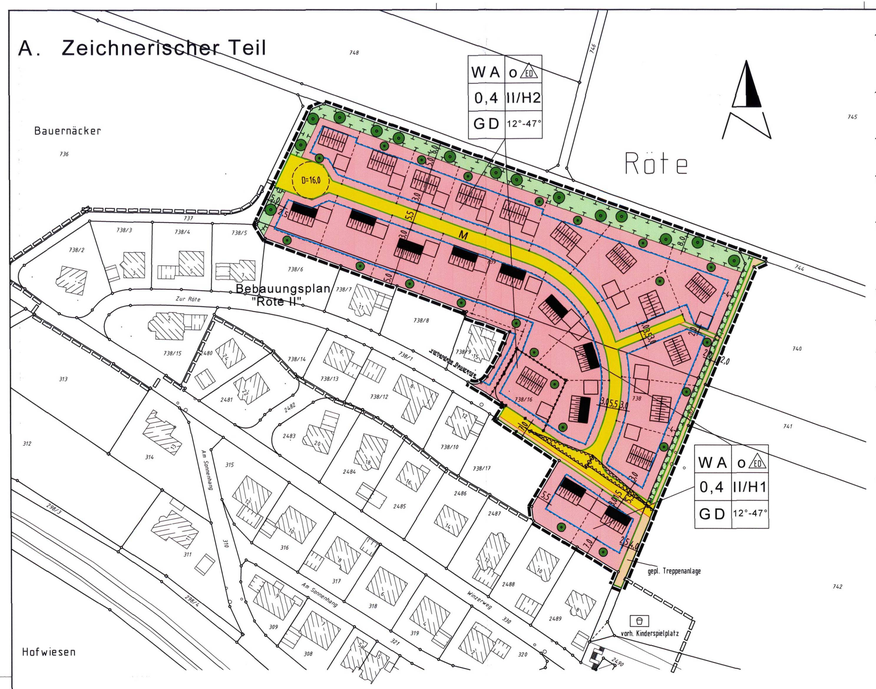
A. Zeichnerischer Teil



B. Textteil

1) Planungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 BauBG

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet — WA
gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:
-Wohngebäude
-die der Versorgung dienenden Läden
-Schank- und Speisewirtschaften
-nicht störende Handwerksbetriebe
-Anlagen für kulturelle und sozialeZwecke
-Praxen der Heil- und Heilhilfsberufe

Unzulässig sind:
-Anlagen für gesundheitliche, kirchliche und sportliche Zwecke
-Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
-Anlagen für die Verwaltung
-Gartenbaubetriebe
-Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,4 — 0,4

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse — II
Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

1.2.3.1 Höheneinstellung H 1
Die Traufhöhe § 10 RN 4 LBO (Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) darf max. 4,50 m über Straßenachse der zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen in der Gebäudemitte der bergseitigen Gebäudewand, liegen. Bei Gebäuden mit Pultdächern darf die max. zulässige Traufhöhe von 7,00 m, bezogen auf den vorgenannten Messpunkt, nicht überschritten werden.

1.2.3.2 Höheneinstellung H 2
Die Traufhöhe § 10 RN 4 LBO (Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) darf max. 5,50 m über Straßenachse der zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen in der Gebäudemitte der talseitigen Gebäudewand, liegen. Bei Gebäuden mit Pultdächern darf die max. zulässige Traufhöhe von 7,00 m, bezogen auf den vorgenannten Messpunkt, nicht überschritten werden.

1.2.4 Anzahl der Wohnungen
Es sind pro Einzelgebäude max. 3 Wohnungen zulässig.
Bei Doppelhäusern sind pro Gebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

1.2.5 Nebenanlagen
Nebenanlagen (§14 BauNVO) für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

1.2.6 Sonstige bauliche Anlagen sind nach § 50 LBO zulässig.

1.3 Bauweise, Baugrenzen

1.3.1 Offene Bauweise — o

1.3.2 Nur Einzel- und Doppelgebäude zulässig — ED

1.3.3 Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

1.4.1 Straßenfläche besonderer Zweckbestimmung — M
Verkehrsmischfläche

1.4.2 Fußwege

1.4.2 Straßenbegrenzungslinie

1.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

1.5.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.5.2 Geplante Streuobstfläche

1.6 Anpflanzung von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1.6.1 Private Grundstücke
Pro Grundstück ist ein großkroniger Laubbaum nach eigener Standortwahl neu zu pflanzen.

1.7 Sonstige Planzeichen

1.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.7.2 Kartenstand 2005

1.7.3 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse Höheneinstellung
Dachform	Dachneigung

1.7.4 Von Bebauung, Ablagerungen, Anpflanzungen und sichtbehindernde Anlagen über 0,80 m Höhe, gemessen über Straßenoberkante, freizuhaltende Fläche (Sichtfeld / Straßeneinmündung)

1.7.5 Grenze unterschiedlicher Nutzung
§ 16 Abs. 5 BauNVO

2) Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Dachgestaltung baulicher Anlagen
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1.1 Dacheindeckung:
Dacheindeckungen mit Kupfer, Zink oder Blei sind nur beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt zulässig.
Schwarze und grelle Farben sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen unzulässig. Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden (z. B. Photovoltaik, Gründächer etc.).

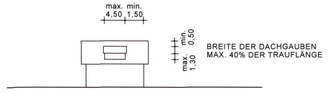
2.1.2 Dachform: Geneigte Dächer — GD

2.1.3 Dachneigung — 12°-47°

2.1.4 Zusammenhängende Baukörper mit geneigten Dächern sind mit gleicher Dachneigung zu errichten.

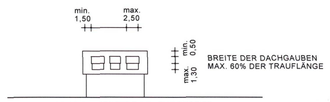
2.1.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt:

Dachaufbauten:
- Pro Dachfläche ist nur eine Gestaltungsform zugelassen.
- Bei einer Dachgaube je Dachseite, max. Breite der Dachgaube 40% der Traufl ä nge, jedoch höchstens 4,50 m breit.



BEISPIEL: EINE DG JE DACHSEITE

- Bei mehreren Dachgauben je Dachseite, max. Breite der Dachgauben 60% der Traufl ä nge, jedoch höchstens 2,50 m der einzelnen Dachgauben.



BEISPIEL: MEHRERE DG JE DACHSEITE

- Höhe der Dachgauben max. 1,30 m
- Mindestabstand First zur Dachgaube : 0,50 m

Dacheinschnitte:
- Max. Länge von Dacheinschnitten 40% der Gesamtlänge der Gebäude. Die max. Breite des Dacheinschnittes darf dabei 4,00 m nicht überschreiten.

Allgemein:
- Bei Quergiebeln sind weder Dachausschnitte noch Dachaufbauten zulässig.
- Von den Giebelwänden ist bei Dachaufbauten und Dacheinschnitten ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- Dachaufbauten sind nur in der unteren Hälfte der Dachflächen zugelassen.
- Dachaufbauten wie Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° und größer zulässig.

2.1.6 Rein weiße Fassadenflächen und Volltonfarben sind unzulässig.

2.1.7 Für Doppelhäuser wird die Baulänge auf max. 30,00 m begrenzt. Gebäude, die eine Länge von 20,00 m überschreiten, sind in der Baufluchtmind. 2 x durch Vor- bzw. Rücksprünge zu gliedern.

2.2 Stellplätze und Garagen

2.2.1 In den nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Garagen allgemein zulässig.

2.2.2 Garagen sind als Einzelgebäude freistehend und im Grenzabstand zulässig. Sie können auch in das Hauptgebäude einbezogen werden.

2.2.3 Für Garagen als Einzelgebäude mit geneigten Dächern gelten die im Planteil festgesetzten Dachneigungen. Garagen sind auch mit Flachdach zulässig.

2.2.4 Die Dachneigung von Garagen mit geneigten Dächern ist der des Hauptgebäudes anzupassen.

2.3 Einfriedungen und Stützmauern
Angrenzend an die Verkehrsflächen sind Einfriedungen und Stützmauern bis zu einer max. Höhe von zusammen 1,00 m über Straßenhöhe zugelassen, sofern sie nicht im Bereich der unter 1.7.4 festgesetzten Fläche liegen.

2.4 Antennen
Je Gebäude ist nur eine Rundfunk-oder Fernsehantennenanlage zulässig.

2.5 Solaranlagen
Solaranlagen auf den Dächern sind allgemein zulässig.

2.6 Zisternen
Zisternen für Regenwasser sind allgemein zulässig.
Regenwassernutzungsanlagen sind entsprechend der DIN 1989-1 zu errichten und zu betreiben.
Zisternen, deren Wasser auch im Haushalt Verwendung findet (z. B. Toilettenspülung, Waschmaschinen) sind den Stadtwerken Wertheim, sowie dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis -Gesundheitsamt- anzuzeigen.
Die Trinkwasserverordnung 2001 ist zu beachten.

2.7 Niederspannungsfreileitungen
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig (gem. § 74 Abs. 1 LBO)

2.8 Werbeanlagen
Außerhalb der zur Werbung bestimmten Anlagen (Anschlagsäulen und Anschlagtafeln) ist Werbung nur zulässig an der Stätte der Leistung im Bereich der Erdgeschosszone und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses.
Großflächenwerbung (mehr als 3 qm), Werbung mit bewegtem Licht und grellen Farben ist unzulässig.

2.9 Verkehrsflächen
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis 50 cm und einer Tiefe bis 100 cm, soweit erforderlich, zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).

2.10 Straßenbeleuchtung
Straßenbeleuchtungsmasten, Beleuchtungskörper und Straßenbeleuchtungs-Anschlusskabel sind bis 0,25 m hinter der Straßenbegrenzungslinie vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

2.11 Flächenversiegelung
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.

2.12 Versickerung
Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist bei ausreichender Durchlässigkeit des Untergrundes und genügend großer Versickerungsfläche 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 1200 m² ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

3) Hinweise

3.1 Grundlagen des Bebauungsplanes
a) Baugesetzbuch in der derzeit rechsgültigen Fassung
b) Baunutzungsverordnung in der derzeit rechsgültigen Fassung
c) Landesbauordnung in der derzeit rechsgültigen Fassung

3.2 Meldepflicht für Bodenfunde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG)

3.3 Flurnummern — 739

3.4 Vorhandene Grundstücksgrenze

3.5 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3.6 Vorgeschlagene Gebäude

3.7 Für Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden.

3.8 Vorhandener Kinderspielplatz

3.9 Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Röte II"

1. Aufstellungsbeschluss
§ 2 Abs. 1 BauGB
Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes
am 25.06.07 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde
am 05.04.08 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
§ 3 Abs. 1 BauGB
Die Stadt Wertheim hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung durch öffentliche Auslegung
in der Zeit vom 15.04.08 bis 16.05.08 unterrichtet.
Die Unterrichtung und Erörterung der Planung ist durch
Öffentliche Sitzung Ortschaftsrat am ./.
Öffentliche Sitzung Bauausschuss am ./.
Öffentliche Sitzung Gemeinderat am ./.
erfolgt.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung u. TöB
§ 4 Abs. 1 BauGB
Die Stadt Wertheim hat die Behördenbeteiligung und die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben
vom 07.04.08 in der Zeit
vom 07.04.08 bis 16.05.08 beteiligt.

4. Auslegungsbeschluss
§ 3 Abs. 2 BauGB
Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat den Entwurf, die Begründung und die Örtlichen Bauvorschriften zur Offenlegung
am 21.07.08 beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung
§ 3 Abs. 2 BauGB
Die öffentliche Auslegung wurde
am 01.08.08 ortsüblich bekannt gemacht
Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung und die Örtlichen Bauvorschriften sind in der Zeit
vom 19.08.08 bis 22.09.08
zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

6. Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan
§ 10 Abs. 1 BauGB
Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat den Bebauungsplan, die Begründung und die Örtlichen Bauvorschriften am 20.10.08 als Satzung beschlossen.
Der Beschluss wurde am 13.12.08 ortsüblich bekannt gemacht.
Rechtskräftig ab: 13.12.08

Stadtverwaltung Wertheim
Stadtplanung - Hochbau - Tiefbau
Mühlenstraße 26
97877 Wertheim
Stempel
Unterschrift

41

Anzeigeverfahren entfällt gem. § 10 Abs. 2 BauGB
Ausgefertigt am: 01.12.08
BÜRGERMEISTER

Stadtplanung, Hochbau, Tiefbau

Bebauungsplan
Wohngebiet „Röte II“ 1. Änderung

Wertheim-Dietenhan

Maßstab: 1 : 1000	Datum: 15.02.2008
In der Fassung vom 10.07.2008	Gezeichnet Ho.