

cli

**Bebauungsplan
Wohngebiet "Buschhölzlein"
Wertheim-Kembach**

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- a) Baugesetzbuch und Wohnungsbauerleichterungsgesetz in der derzeit rechtsgültigen Fassung,
- b) Baunutzungsverordnung in der derzeit rechtsgültigen Fassung,
- c) Landesbauordnung in der derzeit rechtsgültigen Fassung.

In Ergänzung der Festlegungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text gilt folgendes:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.) Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. (1) + Abs. (2) BauGB

- 1.1 siehe Planeinschrieb
- 1.2 Im **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** sind **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes: Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke gemäß Abs. 2 Ziffer 3, sowie Abs. 3 Ziffer 2,4 und 5 des § 4 BauNVO.
- 1.3 Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig (§ 14 BauNVO).
- 1.4 Sonstige Nebenanlagen über 30 cbm umbauten Raum sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig (§ 14 BauNVO). Ausgenommen davon sind Gemeinschaftsanlagen.

2.) Maß der baulichen Nutzung - §§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB + 16 - 21 a BauNVO

- 2.1 Grundflächenzahl
 - 2.1.1 siehe Planeinschrieb
 - 2.1.2 Die Grundflächen in der § 19 Abs. (4) Satz 1 BauNVO unter der Ziffern 1 + 3 genannten Anlagen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet.
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen - § 18 BauNVO
 - 2.2.1 Maßgebende Gebäudehöhe:
Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit Außenkante Mauerwerk.
Maßgebende Traufhöhe: Siehe Schnitte zum Bebauungsplan (Profile 0-4)

Schriftliche Festsetzungen Bebauungsplan Wohngebiet "Buschhölzlein" Wertheim-Kembach vom 3. Mai 1993
--

3.) Bauweise - § 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

3.1 Siehe Planeinschrieb

4.) Flächen für Stellplätze und Garagen - § 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB

4.1 Auf den Grundstücken Nr. 1 - 4 sind die Garagen und Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Ausnahmen: Einbeziehung der Garagen in den Erdgeschoß-Bereich.

4.2 Für den übrigen Bereich gilt:

In den überbaubaren Flächen und in den nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze allgemein zulässig.

Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

Für Garagen als Einzelgebäude gelten die im Planteil festgesetzten Dachneigungen.

5.) Verkehrsflächen - § 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB

5.1 siehe Planeinschrieb

5.2 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).

5.3 Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an den Straßeneinmündungen im Bereich der Sichtdreiecke Bepflanzungen, Anböschungen und sichtbehindernde Anlagen unzulässig, deren Höhe 0,80 m, gemessen von der Oberkante Straßenhöhe - überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

6.) Öffentliche Grünflächen - § 9 Abs. (1) Nr. 15 BauGB

siehe Planeinschrieb

7.) Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche - § 9 Abs. (1) Nr. 22 BauGB

7.1 Kinderspielplätze sind allgemein zulässig.

7.2 Für die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen gilt Ziffer 4.

8.) Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern - § 9 Abs. (1) Nr. 25a BauGB

8.1 Allgemeine Festsetzungen

Sämtliche Bepflanzungen in den Pflanzgebotsflächen sind an die heimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation - PNV - gebunden. Obstbäume und Wildobstgehölze sind zugelassen.

Gebietliche Einordnung der potentiell natürlichen Vegetation:
Nr. 29 - Hainsimsen - Buchenwald

8.2 Pflanzgebote

- Pfg. 1: 2 Vollflächige Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.
- Pfg. 2: 1 Anpflanzungen von großkronigen Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe.



geändert 3.94
Sämtliche Bepflanzungen sind dauernd zu unterhalten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

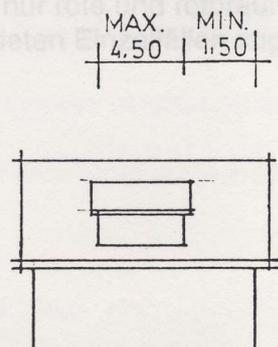
- § 9 Abs. (4) BauGB und § 73 LBO

1.) Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - § 73 Abs. (2) LBO

- 1.1 Dachform und Dachneigung gemäß Festsetzungen im Lageplan.
- 1.2 Zusammenhängende Baukörper sind mit gleicher Dachneigung zu errichten.
- 1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
- 1.3.1 Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt:

Dachaufbauten:

- Pro Dachfläche ist nur eine Gestaltungsform zugelassen.
- Bei einer Dachgaube, je Dachseite maximale Breite der Dachgaube 40 % der Trauflänge, jedoch maximal 4,50 m breit.



BREITE DER DG
MAX. 40% DER TRAUFLÄNGE

BEISPIEL: EINE DG JE DACHSEITE

Schriftliche Festsetzungen Bebauungsplan Wohngebiet "Buschhölzlein" Wertheim-Kembach vom 3.Mai 1993

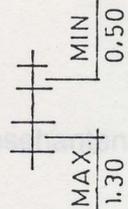
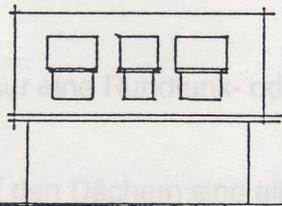
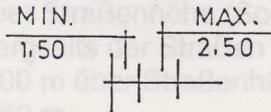
- 2.) - Bei mehreren Dachgauben, je Dachseite maximale Breite der Dachgauben 60 % der Trauflänge, jedoch maximale Breite der einzelnen Dachgauben 2,50 m.

2.1

Tafels der Straßen sind nur Einfriedungen zulässig bis zu einer Höhe von 1,00 m

2.2

Bei Einfriedungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m über die Geländeoberfläche sind Einfriedungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m über die Geländeoberfläche zugelassen, im begründeten Ausnahmefällen bis zu 1,50 m.



BREITE DER DG

MAX. 60% DER TRAUFLÄNGE

BEISPIEL: MEHRERE DG JE DACHSEITE

6.) Niederspannungstreileitungen

Niederspannungstreileitungen sind nicht zulässig.

- 7.) - Höhe der Dachgauben maximal 1,30 m.

- Mindestabstand First zur Dachgaube: 50 cm.

Dacheinschnitte:

- Maximale Länge von Dacheinschnitten 40 % der Gesamtlänge der Gebäude. Die maximale Breite des Dacheinschnittes darf dabei 4,00 m nicht überschreiten.

Allgemein:

- Bei Quergiebeln sind weder Dacheinschnitte noch Dachaufbauten zulässig.
- Von den Giebelwänden sind bei Dachaufbauten und bei Dacheinschnitten mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten.
- Dachaufbauten sind nur in der unteren Hälfte der Dachflächen zugelassen.

1.4 Rein weiße Fassadenflächen und Volltonfarbe sind unzulässig.

1.5 Es sind nur rote und rotbraune Dacheindeckungen zulässig. Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden (z.B. Photovoltaik, etc.).

Wertheim, den 3. Mai 1993

80-1a

J. Bröckl
Drafi

2.) Einfriedungen und Stützmauern

Angrenzend an die Verkehrsflächen sind Einfriedungen und Stützmauern zulässig, wie folgt:

- 2.1 Talseits der Straßen sind nur Einfriedungen zulässig bis zu einer Höhe von 1,00 m über Straßenhöhe (Sockel und Zaun).
- 2.2 Bergseits der Straßen sind Einfriedungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m über Straßenhöhe zugelassen, im begründeten Ausnahmefällen bis zu 1,50 m.

3.) Antennen

Je Gebäude ist nur eine Rundfunk- oder Fernsehantenne zulässig.

4.) Solaranlagen

Solaranlagen auf den Dächern sind allgemein zulässig.

5.) Zisternen und Versickerungsanlagen für Regenwasser

Zisternen und Versickerungsanlagen für Regenwasser sind allgemein zulässig.

6.) Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

7.) 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.

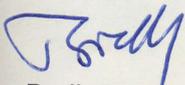
Großflächenwerbung (mehr als 3,00 m² Fläche), Werbung mit bewegtem Licht und grellen Farben ist unzulässig.

C. HINWEISE

- 1.) Meldepflicht für Bodenfunde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG).
- 2.) Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen entsprechen dem neuen Höhennetz.
- 3.) Vorhandene Einzelbäume außerhalb von Bauflächen sind zu erhalten.

Wertheim, den 3. Mai 1993

60-ta



Brell