

**Bebauungsplan
Wohngebiet "Untere Dorfweiesen"
Wertheim-Höhefeld**

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- a) **Baugesetzbuch** 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) bis Abs. (3) BauGB

- 1.1 siehe Planeinschrieb
- 1.2 Im **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** sind **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes: Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. (2) Ziffer 3 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. (3) Ziff. 1 - 5 BauNVO.
- 1.3 Pro Gebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 1.4 Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig (§ 14 BauNVO).
- 1.5 Sonstige Nebenanlagen über 30 cbm umbauten Raumes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig (§ 14 BauNVO).
Ausgenommen hiervon 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 siehe Planeinschrieb

2.2.2 Maßgebende Gebäudehöhe:

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit Außenkante Mauerwerk.

2.2.3 Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Hausmitte und die darauf bezogene Höhe der Straßenachse.

2.2.4 Die maximale Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdächern darf 7,00 m –bezogen auf die Straßenachse- nicht überschreiten.

2.2.5 Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 festgesetzt.

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

3.1 Siehe Planeinschrieb

3.2 Es ist offene Bauweise festgesetzt. Für Doppelhäuser wird die Baulänge auf max. 25,00 m begrenzt.

Gebäude, die eine Länge von 20 m überschreiten sind in der Bauflucht mindestens 2 mal durch Ver- bzw. Rücksprung zu gliedern.

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

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

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

4.3 Für Garagen als Einzelgebäude (auch sogenannte Carports) gelten die im Planteil festgesetzten Dachneigungen.

4.4 Die Dachneigung der einbezogenen Garagen und Carports ist der des Hauptgebäudes anzupassen.

4.5 Das Verhältnis Wohnungen zu Stellplätzen/Garagen wird auf 1:1,5 empfohlen.

4.6 Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

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).

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 9 Abs. (4) BauGB und § 74 LBO

- 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

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

Sämtliche Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 9 Abs. (4) BauGB und § 74 LBO

1.) Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - § 74 Abs. (1) Nr. 1 LBO

1.1 Dachform und Dachneigung gemäß Festsetzungen im Lageplan.

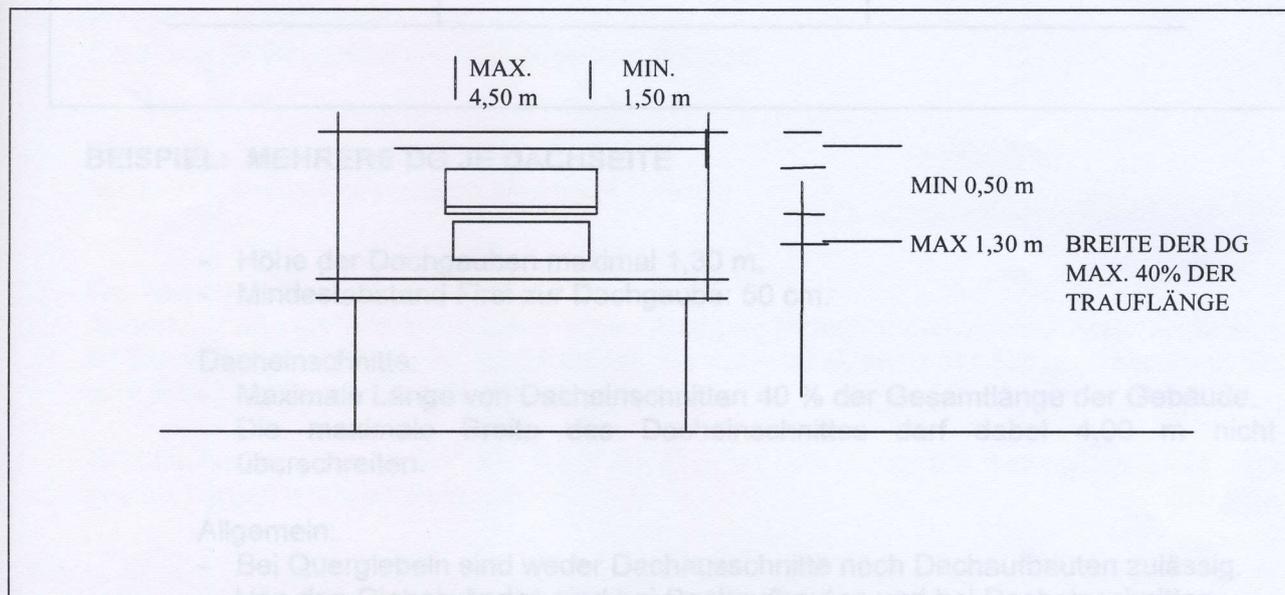
1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

1.2.1 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.

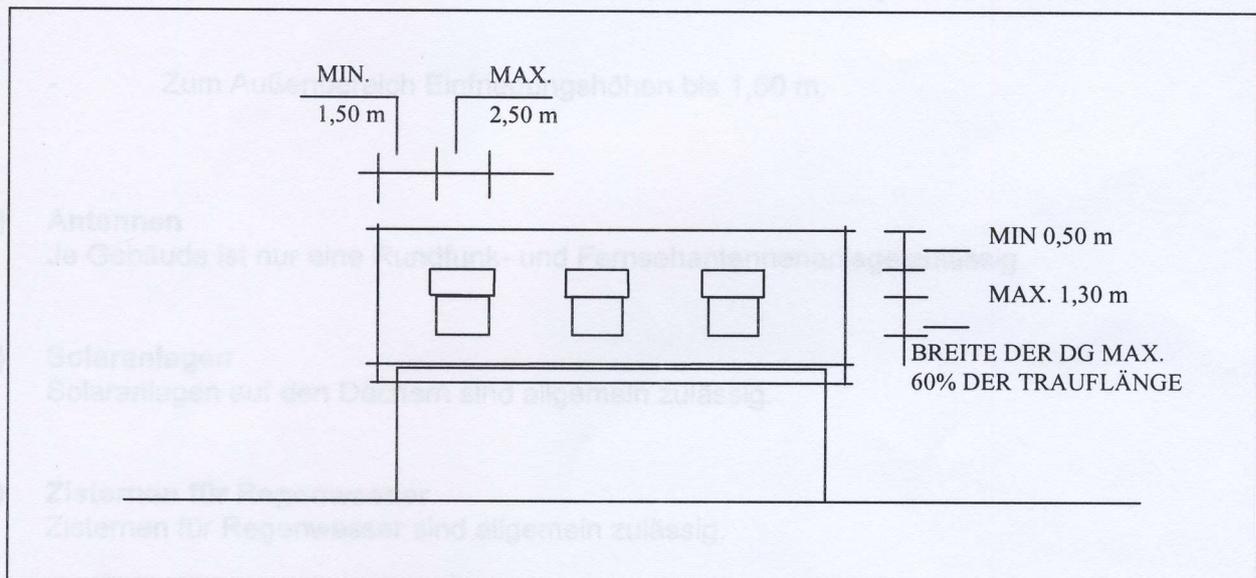


BEISPIEL: EINE DG JE DACHSEITE

1.4 Rein weiße Fassadenflächen und Volltonfarbe sind unzulässig.

1.5 Glänzende oder reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung unzulässig. Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden (z.B. Photovoltaik, etc.).

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



BEISPIEL: MEHRERE DG JE DACHSEITE

- 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 Glänzende oder reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung unzulässig. Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden (z.B. Photovoltaik, etc.).

2.) Einfriedungen und Stützmauern

Im Bereich der Verkehrsmischflächen sind Stützmauern und Einfriedungen nicht zulässig.
Stützmauern und Einfriedungen sind nur zulässig:

- im Abstand von 1,00 m zur Verkehrsfläche, an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücken Sockelmauer, max. 0,20 m über Straßenniveau und darauf Holzzaun bis auf max. Gesamthöhe (Sockel und Zaun) von 1,20 m.
- Zum Außenbereich Einfriedungshöhen bis 1,50 m.

3.) Antennen

Je Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantennenanlage zulässig.

4.) Solaranlagen

Solaranlagen auf den Dächern sind allgemein zulässig.

5.) Zisternen für Regenwasser

Zisternen für Regenwasser sind allgemein zulässig.

6.) Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

7.) Werbeanlagen

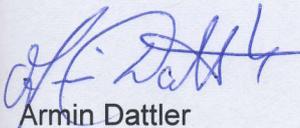
Außerhalb der zur Werbung bestimmten Anlagen (Anschlagsäulen und Anschlagtafeln) ist Werbung nur zulässig an der Stätte der Leistung im Bereich der Erdgeschosszone bis zum Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses.

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.

- 4.) Das Baugebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes der Trinkwasserbrunnen Wertheim-Höhefeld und Gamburg. Es gelten die Einschränkungen
- a) der Rechtsverordnung vom 11.01.1995
 - b) das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
 - c) das Wassergesetz von Baden-Württemberg (WG)



Armin Dattler