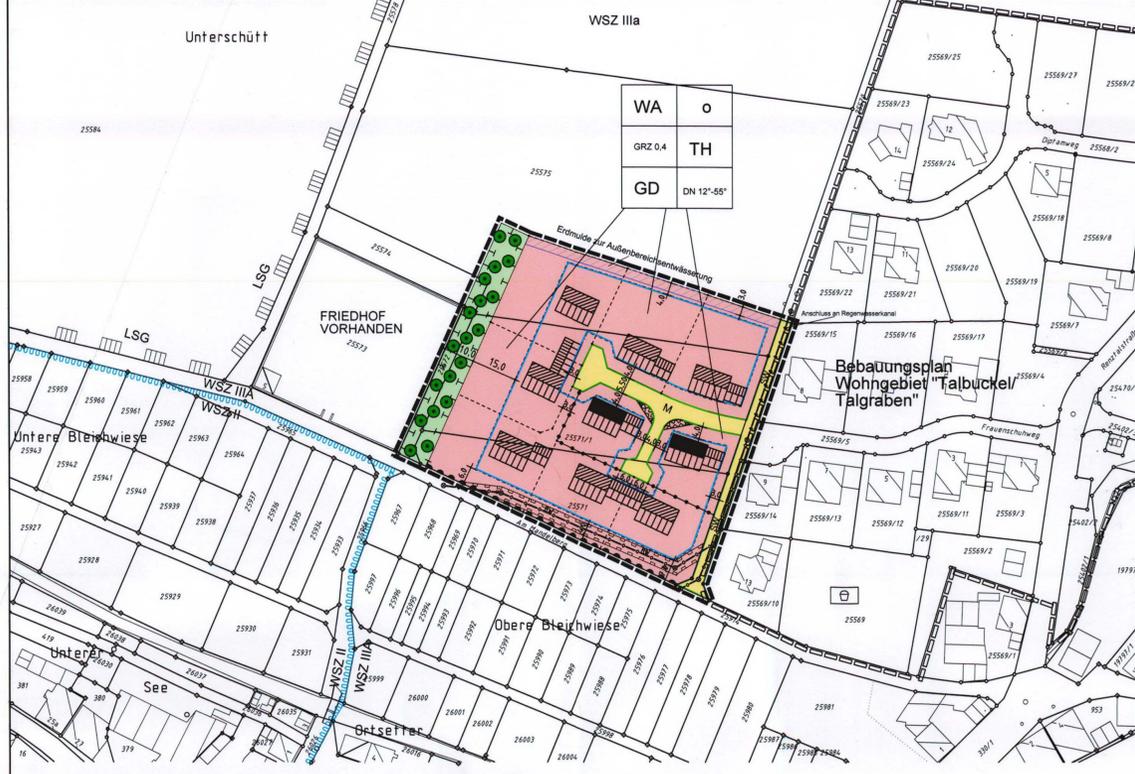


# A. Zeichnerischer Teil



# B. Textteil

## 1) Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

#### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Unzulässig sind:  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen



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

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



#### 1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

##### 1.2.2.1 Höheneinstellung TH 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.



##### 1.2.2.2 Höheneinstellung TH 2

Die Traufhöhe § 10 RN 4 LBO (Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) darf max. 4,50 m über Geländehöhe, 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 Anzahl der Wohnungen  
Es sind pro Einzelgebäude max. 3 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern sind pro Gebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

1.2.4 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO  
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

1.2.5 Sonstige bauliche Anlagen sind nach § 50 LBO zulässig.

### 1.3 Bauweise, Baugrenzen

1.3.1 Offene Bauweise



1.3.2 Nur Einzel- und Doppelgebäude zulässig



1.3.3 Baugrenze



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

1.4.1 Straßenfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsmischfläche



1.4.2 Sammelweg (gem. § 20 Erschließungsbeitragsgesetz)



1.4.3 Straßenbegrenzungslinie



1.4.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



1.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

1.5.1 vorhandener Regenwasserkanal DN 600 mm



1.6 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB



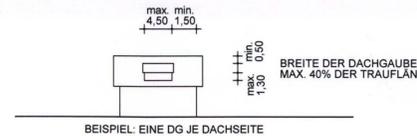
1.7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB



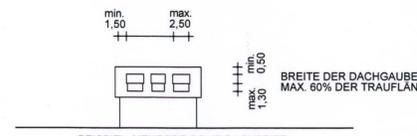
1.7.1 Entwässerungsmulde zur Sicherung der Außengebietsentwässerung

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 Traufhöhe, jedoch höchstens 4,50 m breit.



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



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 Dachaufbauten noch Dachaufbauten  
- 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.

1.8 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

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



1.8.2 Geplante Streuobstfläche



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

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



1.10 Wasserschutzgebiet  
Erdwärmennutzung (mit z. B. Erdwärmekollektoren, Erdsonden oder Grundwasserwärmepumpen) ist im Wasserschutzgebiet "Dertingen", Zone IIIA nicht gestattet.



1.11 Sonstige Planzeichen

1.11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



1.11.2 Kartenstand 2010

1.11.3 Nutzungsschablone

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Bauweise         |
| Grundflächenzahl          | Höheneinstellung |
| Dachform                  | Dachneigung      |

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



1.11.5 Grenze unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO



1.11.6 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB



## 2) Örtliche Bauvorschriften

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



2.1.3 Dachneigung



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

## 2.7 Verkehrsflächen

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

## 2.8 Straßenbeleuchtung / Beleuchtungsanlagen

Straßenbeleuchtungsanlagen, Beleuchtungskörper und Straßenbeleuchtungs-Anschlusskabel sind bis 0,25 m hinter der Straßenbegrenzungslinie vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden. Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB 3 nicht geblendet werden können.

## 2.9 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.

## 2.10 Versickerung

Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist bei ausreichender Durchlässigkeit des Untergrundes und genügend großer Versickerungsfläche allgemein zulässig. Nachbärtliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden. Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z. B. Sickerschächte), sind nicht zulässig. Die erlaubnissfreie Einleitung von Niederschlagswasser aus befestigten oder bebauten Flächen mit mehr als 1200 m² ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

## 2.11 Werbeanlagen

Werbeanlagen, die die Verkehrsteilnehmer auf der BAB 3 ablenken können und somit die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs gefährden, dürfen nicht errichtet werden.

## 3) Hinweise

### 3.1 Grundlagen des Bebauungsplanes

a) Baugesetzbuch in der derzeit rechsgültigen Fassung  
b) Bebauungsverordnung in der derzeit rechsgültigen Fassung  
c) Landesbauordnung in der derzeit rechsgültigen Fassung

3.2 Meldepflicht für Bodenfunde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG)

3.3 Flurnummern



3.4 Vorhandene Grundstücksgrenze



3.5 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



3.6 Vorgeschlagene Gebäude



3.7 Für Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden.



3.8 Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Wohngebiet "Talbuckel/Talgraben"



3.9 Landschaftsschutzgebietsgrenze "Wertheim"



3.10 Wasserschutzzone II bzw. IIIA "Dertingen" gemäß Rechtsverordnung vom 13.02.2003



3.11 Kinderspielplatz



3.12 Bodenschutz

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBod.SchG).

## 1. Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes am 23.02.2011 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.06.11 bis 22.07.11 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

## 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 21.02.11 bis 21.04.11 unterrichtet. Die Unterrichtung und Erörterung der Planung ist durch Öffentliche Sitzung Ortschaftsrat am 21.02.11, Öffentliche Sitzung Bauausschuss am 21.02.11, Öffentliche Sitzung Gemeinderat am 21.02.11 erfolgt.

## 3. Frühzeitige Behördenbeteiligung u. TÖB § 4 Abs. 1 BauGB

Die Stadt Wertheim hat die Behördenbeteiligung und die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.05.2011 in der Zeit vom 11.03.11 bis 21.04.2011 beteiligt.

## 4. Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung wurde am 21.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung und die Örtlichen Bauvorschriften sind in der Zeit vom 21.06.11 bis 22.07.11 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

## 5. Behördenbeteiligung und Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stadt Wertheim hat die Behördenbeteiligung und die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.06.2011 in der Zeit vom 11.06.2011 bis 22.07.2011 beteiligt.

## 6. Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan § 10 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat den Bebauungsplan, die Begründung und die Örtlichen Bauvorschriften am 23.02.2012 als Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde am 23.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Rechtskräftig ab: 23.02.2012.

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

Anzeigeverfahren entfällt gem. § 10 Abs. 2 BauGB  
Ausgefertigt am: 27.01.12  
  
BÜRGERMEISTER

Dieser Plan lag dem Beschluss des B. A. vom 10.10.2011 des G. R. vom 17.10.2011 zugrunde.

**Stadtplanung, Hochbau, Tiefbau**  
**WERTHEIM**

**Bebauungsplan-Erweiterung Wohngebiet „Talbuckel / Talgraben“**

**Wertheim-Dertingen**

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Maßstab: 1 : 1000             | Datum: 20.10.2010 |
| In der Fassung vom 16.05.2011 | Gezeichnet Ho.    |