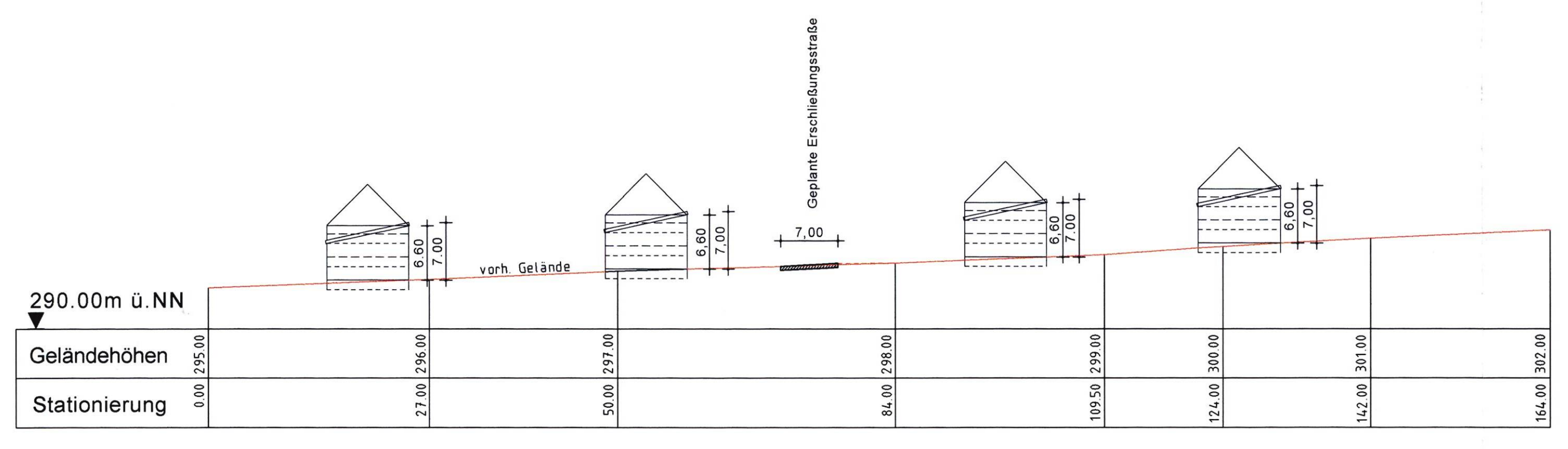


SCHNITT A - A M. 1 : 500



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 der BauNVO

1.1.1 Dorfgebiet Gemäß § 5 BauNVO

MD

- Zulässig sind:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
 - sonstige Wohngebäude
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- Unzulässig sind:
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätigkeiten § 5 Abs. 3 BauNVO

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

0,6

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,6

II

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse in Form der "E+" oder "E+D"-Bebauung

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO

GD

1.2.3.1 Höheneinstellung Die Traufhöhe § 10 RN 4 LBO (Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) darf max. 6,60 m über vorliegendem Gelände, gemessen in der Gebäudemitte der bergseitigen Gebäudewand, liegen. Bei Gebäuden mit Pultdächern darf die max. zulässige Traufhöhe von 7,0 m am Messpunkt sowie in der talseitigen Gebäudemitte nicht überschritten werden.

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

1.2.5 Dachform Geneigte Dächer Bei der Ausführung als Pultdach ist die Neigung entsprechend der Hausgangeigung im Maß der zulässigen Dachneigung zu errichten.

12°-47°

1.2.8 Dachneigung

1.3 Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

O

1.3.1 Offene Bauweise

—

1.3.2 Baugrenze

—

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

—

1.4.1 Straßenverkehrsfläche

—

1.4.2 Straßenbegrenzungslinie

—

1.4.3 Fußwege

—

1.4.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

—

1.4.5 Sichtdreiecke siehe 2.9.1

—

1.5 Hauptversorgungsleitungen

1.5.1 Flächen für Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

20 KV-Kabel geplant mit Leitungsrecht zugunsten der EnBW zur Verlegung von Energieversorgungskabeln

1.6 Grünflächen

1.6.1 Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün

1.7 Anpflanzung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25

1.7.1 Öffentliche Grundstücke Im öffentlichen Straßenraum sind gemäß Planeintrag Laubbäume zu pflanzen, die Pflanzflächen (ca. 2,50 x 4,50 m) bleiben unversiegelt.

1.7.2 Private Grundstücke Pro Grundstück ist ein großkroniger Laubbaum des vorhandenen Bestandes zu erhalten, oder, wenn dies nicht möglich ist, neu zu pflanzen. Vorgesehene Arten siehe Begründung

1.8 Sonstige Planzeichen

1.8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.8.2 Kartenstand Jan. 2004

1.8.3 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Dachform	Dachneigung

2) Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

2.1.1 Dacheindeckung: Ziegel und Betondachsteine in roter bis brauner Farbe. Dacheindeckungen mit Kupfer, Zink oder Blei sind nur beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt zulässig. Glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen unzulässig. Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden (z. B. Photovoltaik etc.). Gründächer

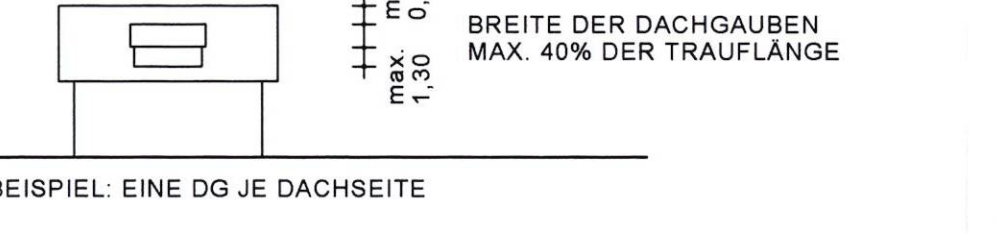
2.1.2 Zusammenhängende Baukörper sind mit gleicher Dachneigung zu errichten.

2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Dachneigungen über 33° zulässig

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.



- 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 Dachauschnitte noch Dachaufbauten zulässig.
- Von den Giebelwänden ist bei Dachaufbauten und bei Dacheinschnitten ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- Dachaufbauten sind nur in der unteren Hälfte der Dachflächen zugelassen.

2.1.4 Fassadenflächen Rein weiße Fassadenflächen und Volltonfarbe sind unzulässig.

2.1.5 Doppel- und Reihenhäuser Für Doppel- und Reihenhäuser wird die Baulänge auf max. 25,00 m begrenzt. Gebäude, die eine Länge von 20,00 m überschreiten, sind in der Bauflucht mindestens 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 Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

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

2.3 Höhe von Einfriedungen und Stützmauern Angrenzend an die Verkehrsflächen sind Einfriedungen und Stützmauern bis zu einer max. Höhe von zusammen 1,00 m über Straßenhöhe zugelassen.

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

2.5 Solaranlagen Solaranlagen auf den Dächern sind allgemein zulässig.

2.6 Zisternen Zisternen für Regenwasser sind allgemein zulässig. Zisternen, deren Wasser auch im Haushalt Verwendung findet (z. B. Toilettenspülung, Waschmaschinen) sind den Stadtwerken Wertheim anzuzeigen. Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt nach § 13 (3) TrinkwV 2001 ist dem Gesundheitsamt mindestens vier Wochen vorher anzuzeigen.

2.7 Niederspannungsfreileitungen Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.8 Werbeanlagen Außerhalb der zur Werbung bestimmten Anlagen (öffentliche Anschlagtafeln und Anschlagtafeln) ist Werbung nur zulässig an der Stelle der Leistung im Bereich der Erdgeschosszone und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses.

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

2.9.2 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).

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 Um die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen -entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze- zu gewährleisten, sind die Grundstückseinfriedungen sowie Anpflanzungen mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurück zu setzen.

3) Hinweise

Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der derzeit rechtsgültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung in der derzeit rechtsgültigen Fassung
- Landesbauordnung in der derzeit rechtsgültigen Fassung

3.2 Meldepflicht für Bodenfunde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

371

3.3 Flurnummern

3.4 Vorhandene Grundstücksgrenze

3.5 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3.6 Vorgeschlagene Grundstücksgröße

675,54

3.7 Zisternen Die Trinkwasserverordnung 2001 ist zu beachten.

3.8 Für Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden.

3.9 20 KV-Kabel vorhanden

3.10 Bei der Bewirtschaftung der im Norden und Osten an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen können Immissionen auftreten und auf das Baugebiet einwirken.

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 BauGB am <u>22.09.2004</u> beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am <u>23.09.2004</u> / <u>23.03.04</u> ortsüblich bekanntgemacht.	2. BETEILIGUNG DER BÜRGER Die Stadt Wertheim hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 (1) BauGB durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom <u>23.09.2004</u> bis <u>02.10.2004</u> unterrichtet und ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Unterrichtung und Erörterung der Planung wurde in der öffentlichen Ortschaftsratsitzung am <u>07.09.04</u> vorgenommen.
3. BETEILIGUNG DER TÖB Die Stadt Wertheim hat die Träger öffentlichen Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom <u>09.03.04</u> bis <u>20.04.04</u> beteiligt.	4. ENTWURFSBESCHLUSS Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat am <u>18.02.04</u> den Vorentwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplanes zum Entwurf und damit zur Offenlegung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am <u>23.02.04</u> erfolgt.
5. OFFENLEGUNG Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 BauGB in der Zeit vom <u>06.06.04</u> bis <u>03.10.04</u> zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.	6. SCHLUSSBEKANNTMACHUNG Der Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB in Verbindung § 4 (3) GemO am <u>16.06.05</u> ortsüblich bekanntgemacht worden. Rechtskräftig am <u>14.06.05</u> .

Baubereich: 10

Dieser Plan lag dem Beschluss des B. A. vom 27.01.05 des G. R. vom 31.01.05 zugrunde.

Anzeigeverfahren entfällt gem. § 10 Abs. 2 BauGB

Ausgefertigt am: 02.06.05

Wolfgang BÜRGERMEISTER

C			
B			
A			
Änderungsindex	Datum	Name	Geprüft / Geändert
Stadtplanung, Hochbau, Tiefbau 			
Bebauungsplan Wohngebiet „Felder II“ Wertheim -Dörlesberg			
Maßstab: 1 : 1000		Datum: 09.02.2004	
Blatt Nr.	Anlage Nr.	Gezeichnet Ho.	i. d. Fassung vom 11.10.2004 i. d. Fassung vom 28.10.2004