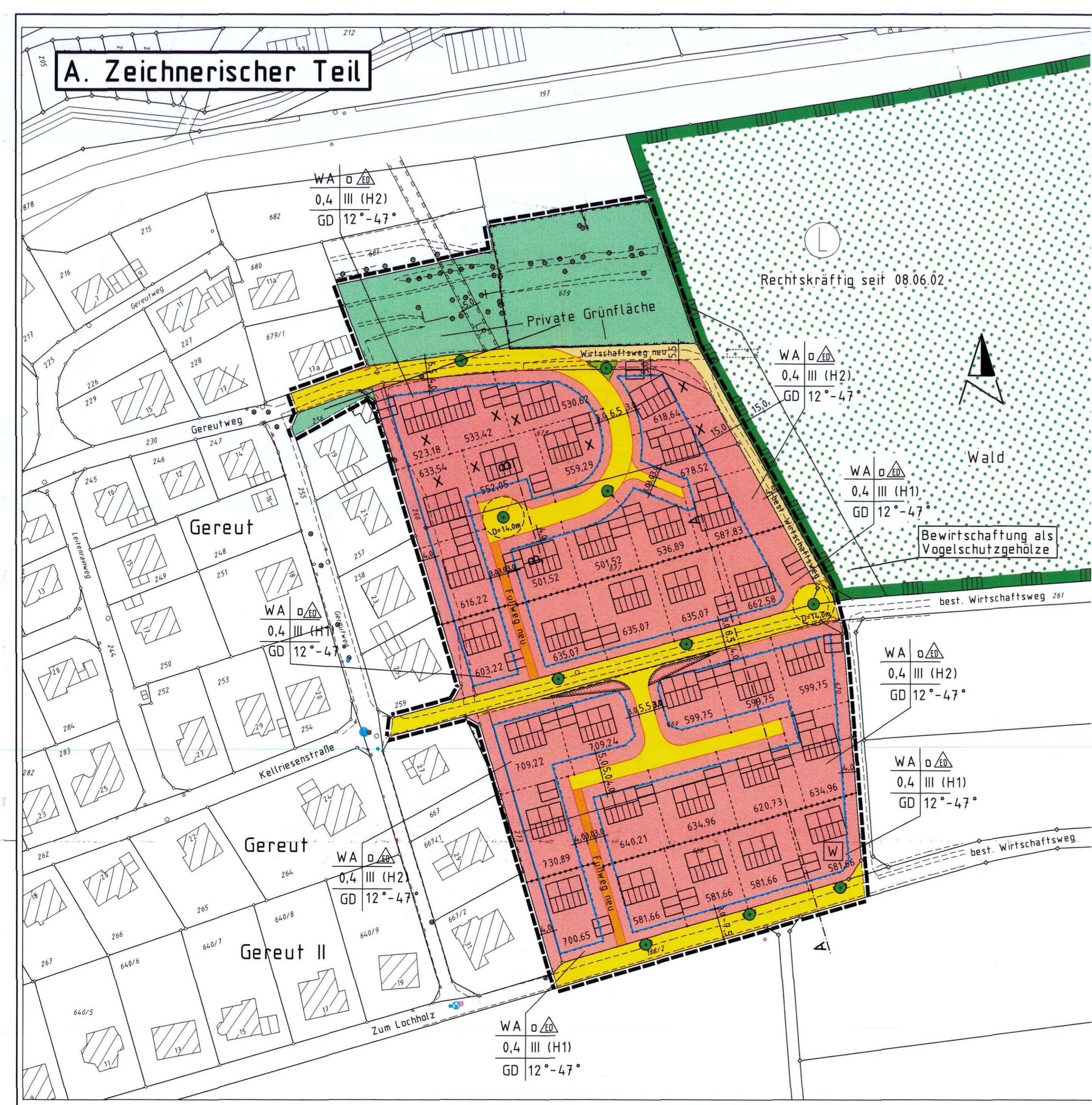
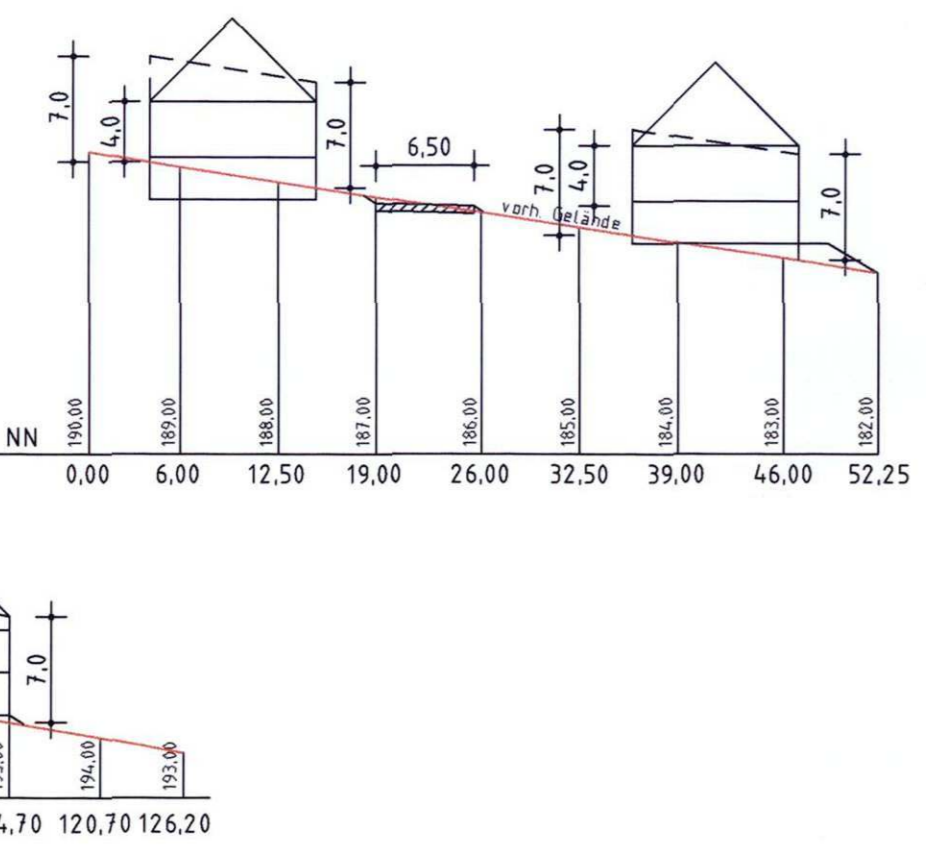


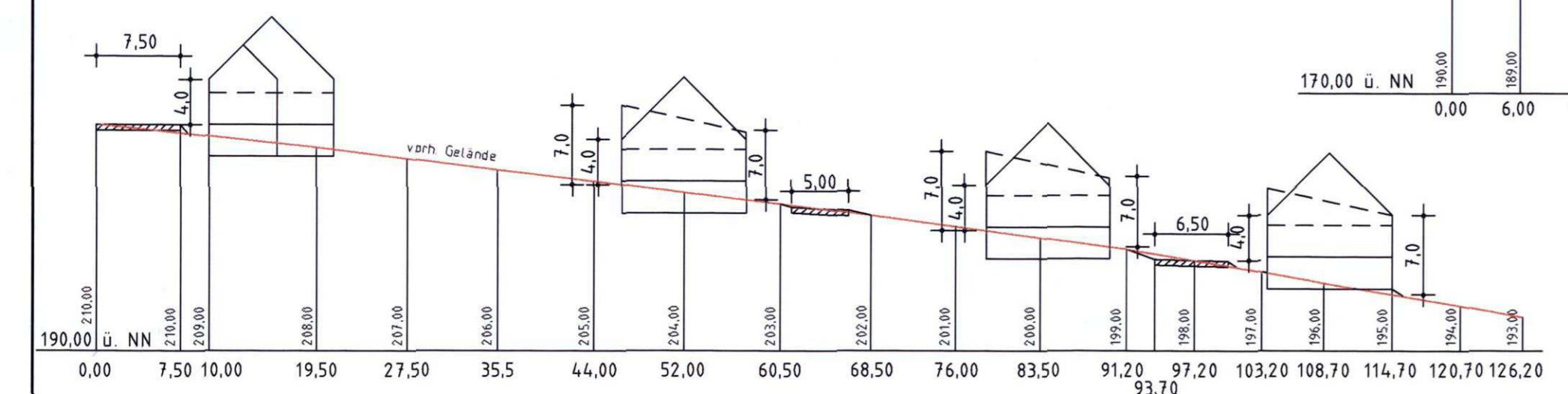
A. Zeichnerischer Teil



SCHNITT B - B



SCHNITT A - A M. 1 : 500



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 Allgemeines Wohngebiet
Gemäß § 4 BauNVO

Unzulässig sind:
Anlagen für gesundheitliche, kirchliche und sportliche Zwecke
Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Anlagen für 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
Die Grundflächen der in § 19 Abs. (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse
Zulässig sind max. 3 Vollgeschosse in Form der „U+E+D – Bebauung“. Das 3. Vollgeschoss darf ausschließlich nur im Dachgeschoss entstehen.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

1.2.3.1 Höheneinstellung H 1
Die Wandhöhe (§5 Abs. 4 LBO) darf max. 4,0 m über OK Straße, gemessen in der Gebäudemitte der bergseitigen Gebäudewand, liegen.
Dabei darf die max. Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach 7,0 m am Messpunkt sowie in der talseitigen Gebäudemitte nicht überschreiten.

1.2.3.2 Höheneinstellung H 2
Die Wandhöhe (§5 Abs. 4 LBO) darf max. 4,0 m über OK Gelände, gemessen in der Gebäudemitte der bergseitigen Gebäudewand, liegen.
Dabei darf die max. Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach 7,0 m am Messpunkt sowie in der talseitigen Gebäudemitte nicht überschreiten.

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 für die Kleintierhaltung sind im Allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes unzulässig (§ 14 BauNVO).

1.2.6 Sonstige bauliche Anlagen
Sonstige bauliche Anlagen über 40 m³ umbauten Raumes sind in den nicht überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig (§ 14 BauNVO).

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

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

1.3.1 Offene Bauweise

1.3.1.1 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.3.2 Baugrenze

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

1.4.1 Straßenverkehrsfläche

1.4.2 Fußwege

1.4.3 Wirtschaftswege

1.4.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.5 Grünflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 15

1.5.1 Private Grünflächen

Die private Grünfläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten

1.5.2 Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün

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

1.6.1 Bäume zu pflanzen

1.7 Immissionsschutz

1.7.1 Schallschutzmaßnahmen
Bei den mit "X" gekennzeichneten Baugrundstücken sind die Schlafräume auf der schallabgewandten Seite anzuordnen oder mit lärmdämmenden Lüftungseinrichtungen zu versehen.
Die Schallschutzprognose ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.8 Grünordnungsplan
Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes vom 13.09.2002 i. d. F. vom 15.09.2003 sind zu beachten.
Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.9 Sonstige Planzeichen

1.9.1 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

1.9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.9.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.9.4 Von Bebauung freizuhalten Flächen
(Sichtfelder)

1.9.5 Kartenstand April 20

2) Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

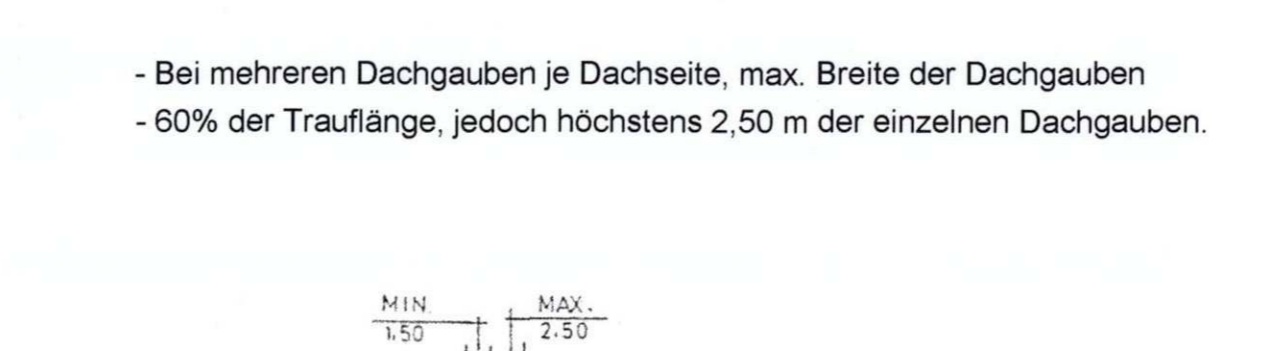
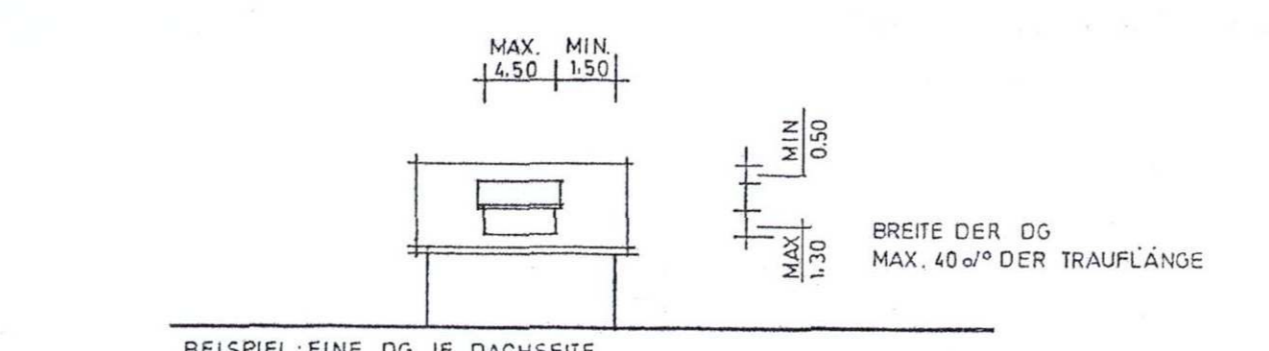
2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

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.).

2.1.2 Zusammenhängende Baukörper sind mit gleicher Dachneigung zu errichten.

2.1.3 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 Trauflänge, jedoch höchstens 4,50 m breit.



- 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.

2.1.4 Rein weiße Fassadenflächen und Volltonfarbe sind unzulässig.
2.1.5 Für Doppelhäuser 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 Für Garagen als Einzelgebäude (auch sogenannte Carports) gelten die im Planteil festgesetzten Dachneigungen.
2.2.4 Die Dachneigung von Garagen und Carports ist der des Hauptgebäudes anzupassen.
2.2.5 Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
2.2.6 Das Verhältnis Wohnungen zu Stellplätzen/Garagen wird auf 1 : 1,5 empfohlen.

2.3 Einfriedungen und Stützmauern
2.3.1 Angrenzend an die Verkehrsflächen sind Einfriedungen und Stützmauern bis zu einer max. Höhe von zusammen 1,00 m über Straßenhöhe zugelassen.
2.3.2 Antennen
Je Gebäude ist nur eine Rundfunk- oder Fernsehantennenanlage zulässig.

2.3.3 Solaranlagen
Solaranlagen auf den Dächern sind allgemein zulässig.

2.3.4 Zisternen
Zisternen für Regenwasser sind allgemein zulässig. Zisternen, deren Wasser auch im Haushalt Verwendung findet (z. B. Toilettenspülung, Waschmaschinen) sind der zuständigen Behörde anzuzeigen.

2.3.5 Niederspannungsfreileitungen
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.3.6 Werbeanlagen
Außerhalb der zur Werbung bestimmten Anlagen (Anschlagtafeln und Anschlagtafeln) ist Werbung nur zulässig an der Stätte der Leistung im Bereich der Erdgeschosszone und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses.
Großflächenwerbung von mehr als 3,00 m² Fläche, Werbung mit bewegtem Licht und grellen Farben ist unzulässig.

2.4 Verkehrsflächen

2.4.1 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).

2.4.2 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).

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

3. Hinweise

Grundlagen des Bebauungsplanes
a) Baugesetzbuch in der derzeit rechtsgültigen Fassung
b) BauNVO in der derzeit rechtsgültigen Fassung
c) Landesbauordnung in der derzeit rechtsgültigen Fassung

3.2 Meldepflicht für Bodenfunde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

3.3 Flurnummern

3.4 Vorhandene Grundstücksgrenze

3.5 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3.6 Vorgeschlagene Grundstücksgröße

3.7 Vorgeschlagene Gebäude

3.8 Landschaftsschutzgrenze

3.9 Bestehende Waldfläche

3.10 Zisternen
Die Trinkwasserverordnung 2001 ist zu beachten.

3.11 Das Landeswaldgesetz (LwaldG) § 41 Waldgefährdung durch Feuer ist zu beachten. (Gesetzestext siehe Begründung)

3.12 Für Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden.

3.13 Für das im Bebauungsplan mit 'W' gekennzeichnete Grundstück ist zur Sicherstellung eines ausreichenden Wasserdrucks der Einbau einer hauseigenen Druckerhöhungsanlage vorzusehen.

PLAN NR. 179

Planbereich: **Baubereich 7**

Bestand der Planung: **1 Plan und Schriftliche Festsetzungen**

Gesetzliche Grundlagen: **Baugesetzbuch 1998 (BauGB)**
BauNVO 1990 (BauNVO)
Landesbauordnung (LBO)

<p>1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 BauGB am 23.09.02 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.09.2002 öffentlich bekanntgemacht.</p>	<p>2. BETEILIGUNG DER BÜRGER Die Stadt Wertheim hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 BauGB durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 08.10. bis 22.10.2002 unterrichtet und ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Unterrichtung und Erörterung der Planung wurde in der öffentlichen Ortschaftsratsitzung am 04.11.02 vorgenommen.</p>
<p>3. BETEILIGUNG DER TÖB Die Stadt Wertheim hat die Träger öffentlichen Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 10.06 bis 10.07.03 beteiligt.</p>	<p>4. ENTWURFSBESCHLUSS Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat am 26.05.2003 den Vorentwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplanes zum Entwurf und damit zur Offenlegung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am 02.06.2003 erfolgt.</p>
<p>5. OFFENLEGUNG Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 BauGB in der Zeit vom 10.06.2003 bis 10.07.2003 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.</p>	<p>6. SCHLUSSBEKANNTMACHUNG Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB in Verbindung § 4 (3) und der Bekanntmachungsverordnung am 23.06.04 öffentlich bekanntgemacht worden.</p>

Dieser Plan lag dem Beschluss des B. A. vom 23.10.03 des G. R. vom 20.11.03 zugrunde.

Anzeigeverfahren entfällt gem. § 10 Abs. 2 BauGB

Ausgefertigt am 25.07.04

Wolff
BÜRGERMEISTER

Änderungsindex	Datum	Name	Geprüft	Geändert

Hochbau- und Planungsamt
Wertheim

Bebauungsplan Wohngebiet „Gereut III“

Wertheim - Urphar

Maßstab: 1 : 1000	Datum: 13.09.02
Blatt Nr. 1	Anlage Nr. 1
Gezeichnet Ho.	i. d. F. vom 27.02.2003
	i. d. F. vom 15.09.2003