

# Bebauungsplan Wohngebiet "Setzlein , Birkensschlag und Hinterer Rain" Wertheim-Eichel

## 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) + Abs. (2) 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,  
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen  
gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 2, 4 und 5 BauNVO.
- 1.3 Es sind nur Gebäude mit maximal zwei Wohnungen zulässig.
- 1.4 Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind im Geltungsbereich des Bebauungs-  
planes unzulässig (§ 14 BauNVO).
- 1.5 Sonstige Nebenanlagen über 30 m<sup>3</sup> umbauten Raumes 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 der in § 19 Abs. (4) Satz 1 BauNVO unter den 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.

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

Die maximal zulässige Traufhöhe wird festgesetzt auf:

Straße A-B-C-D	talseits	4,00 m
Straße A-B	bergseits	6,75 m
Straße C-C1	talseits	4,00 m
	bergseits	7,50 m
Straße E-F	talseits	4,00 m

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

3.1 Siehe Planeinschrieb

3.2 Für Doppelhäuser und Reihenhäuser wird die Baulänge auf maximal 30,00 m begrenzt.

**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.

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

4.3 Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

4.4 Das Verhältnis Wohnungen zu Garagen/Stellplätzen wird auf 1:1,5 festgesetzt.

*empfohlen  
gemäß gem. Erlaß  
des ZP v. 1.10.97*



**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: Anpflanzungen von großkronigen Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe.

Sämtliche Bepflanzungen sind dauernd zu unterhalten.

- 8.3 Vorhandene Einzelbäume außerhalb von überbaubaren Flächen sind zu erhalten.

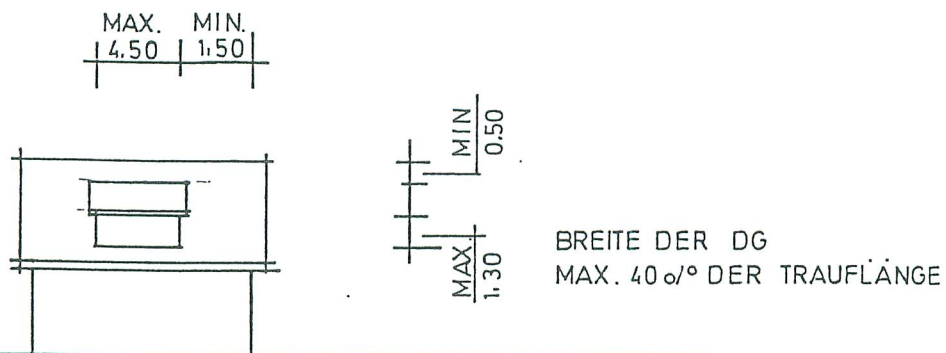
**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****- § 9 Abs. (4) BauGB und § 74 LBO****1.) Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - § 74 LBO**

- 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:**

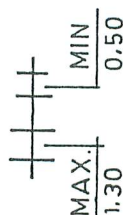
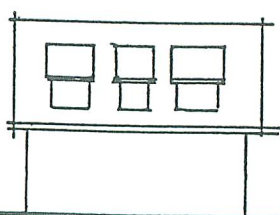
Dachaufbauten:

- 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.



BEISPIEL: EINE DG JE DACHSEITE

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



BREITE DER DG  
MAX. 60% DER TRAUFLÄNGE

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 Dachausschnitte 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.).

## 2.) Einfriedungen und Stützmauern

Angrenzend an die Verkehrsflächen sind Einfriedungen und/oder Stützmauern zulässig bis zu einer maximalen Höhe von:

bergseits der Straßen 1,20 m über Straßenhöhe  
talseits der Straßen 0,80 m über Straßenhöhe

Im Bereich der Verkehrsmischfläche ist ein Abstand Einfriedung/Verkehrsfläche von mindestens 0,50 m von der Verkehrsfläche festgesetzt.

Einfriedungen zum Außenbereich hin sind bis maximal 1,50 m Höhe zulässig.

**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 m<sup>2</sup> 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.) Das Baugebiet liegt vollständig in der rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzzone III der Brunnen Eichel. Es gelten:

- a) die Rechtsverordnung vom 4.08.1992 zum Schutz des Grundwassers,
- b) das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
- c) das Wassergesetz von Baden-Württemberg (WG).

4.) Der Grünordnungsplan vom 15. März 1995 ist Teil des Bebauungsplanes.



Manfred Brell