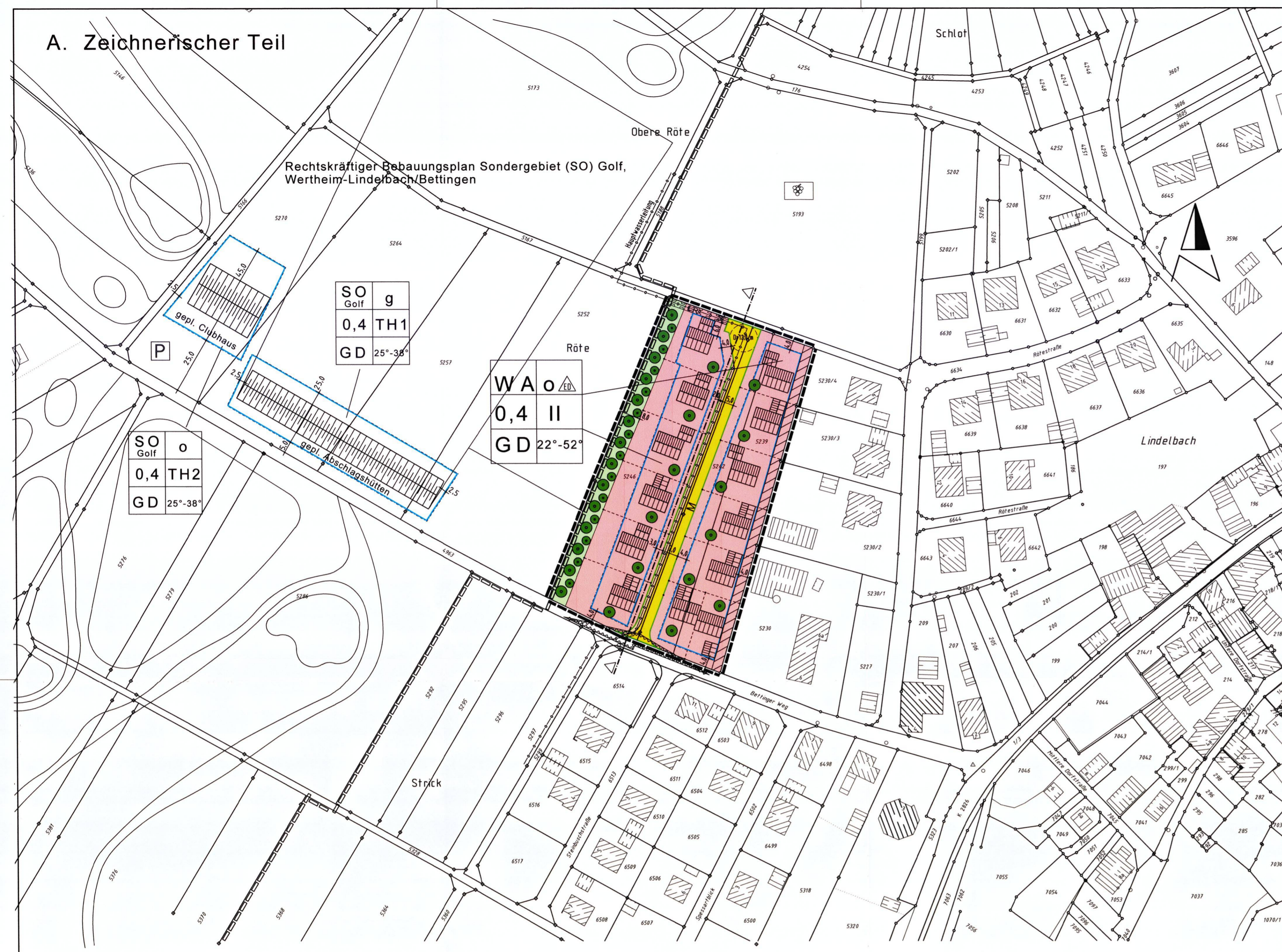
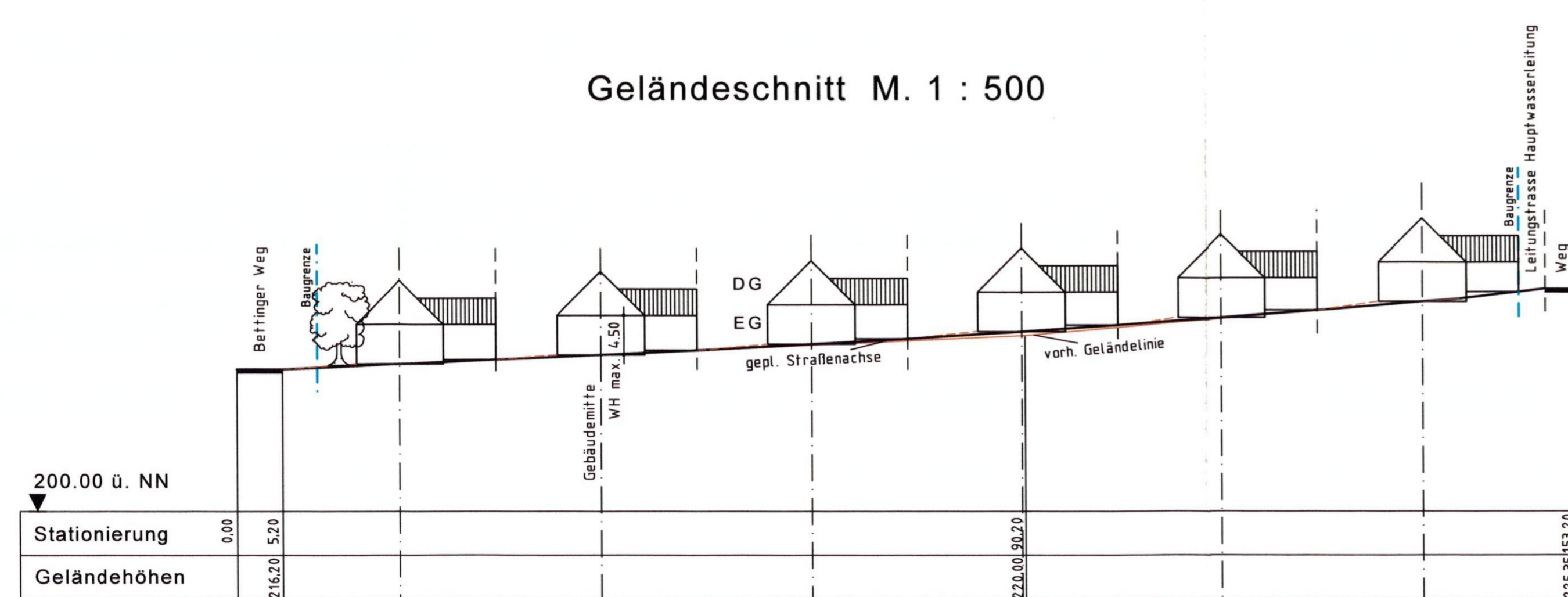


**A. Zeichnerischer Teil**



Geländeschnitt 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**  
gem. § 4 BauNVO  
Zulässig sind:  
Wohngebäude  
die der Versorgung dienenden Läden  
Schank- und Speisewirtschaften  
nicht störende Handwerksbetriebe  
Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke  
Praxen der Heil- und Heilhilfsberufe  
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 Bau NVO

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

**1.2.2 Zahl der Vollgeschosse**  
Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse

**1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

**1.2.3.1 Höheneinstellung gemäß nebenstehendem Symbol**  
Die Traufhöhe § 10 RN 4 LBO (Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Dachhaut) darf max. 4,50 m über Straßennachse der zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen in der Gebäudemitte, liegen. Bei Gebäuden mit Pultdächern darf die max. zulässige Traufhöhe von 7,00 m, bezogen auf den vorgenannten Messpunkt, nicht überschritten werden.

**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 (§ 14 BauNVO) für Kleintierhaltung sind unzulässig.

**1.2.6 Sonstige bauliche Anlagen** sind nach § 50 LBO zulässig

**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 Doppelgebäude** zulässig

**1.3.2 Baugrenze**

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

**1.4.1 Straßenfläche besonderer Zweckbestimmung**  
Verkehrsmischfläche

**1.4.2 Fußweg**

**1.4.3 Straßenbegrenzungslinie**

**1.5 Grünflächen**  
§ 5 Abs. 2 Nr. 5, § 9 Abs. 1 BauGB

**1.5.1 Öffentliche Grünfläche**

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

**1.6.1 Private Grundstücke**  
Pro Grundstück ist ein großkroniger Laubbaum nach eigener Standortwahl neu zu pflanzen. Zu verwendende Gehölzarten siehe Grünordnungsplan.

WA

0,4

II

III

O

△

—

M

—

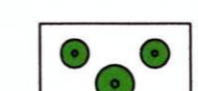
—

—

●

1.6.2 Öffentliche Grünfläche

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Randegrünung



1.7 Sonstige Planzeichen

1.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



1.7.2 Kartenstand 2005

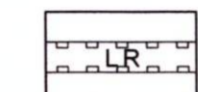
1.7.3 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Dachform	Dachneigung

1.7.4 Von Bebauung, Ablagerungen, Anpflanzungen und sichtbehindernde Anlagen über 0,80 m Höhe, gemessen über Straßennoberkante freizuhaltende Fläche (Sichtfeld/ Straßeneinmündung)



1.7.5 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen



**2) Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

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

2.1.1 Dachendeckung:

Dachendeckungen 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 Dachendeckungen unzulässig. Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden (z. B. Photovoltaik, Gründächer etc.).

2.1.2 Dachform

GD

2.1.3 Dachneigung

22°-52°

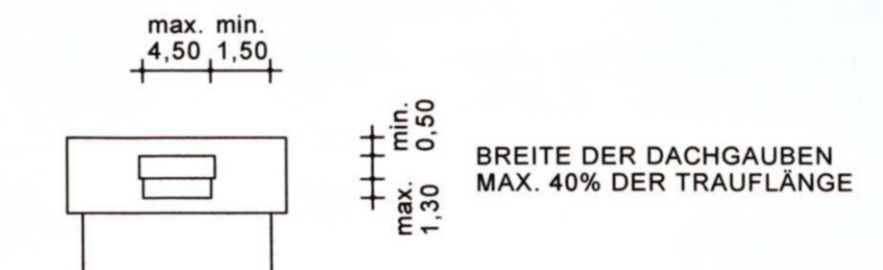
2.1.4 Zusammenhängende Baukörper mit geneigten Dächern sind mit gleicher Dachneigung zu errichten.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

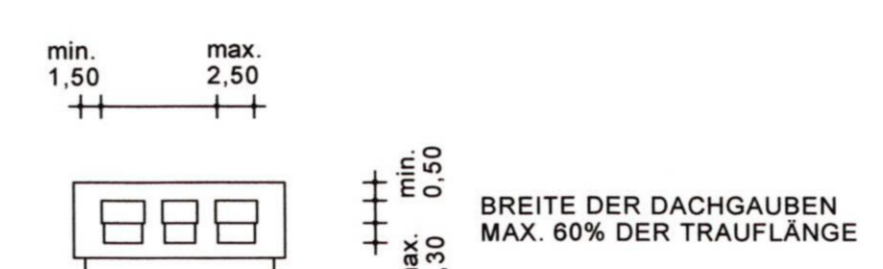
Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt:

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.



- 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 Dachaufbauten noch Dachaufbauten zulässig  
- 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.

2.1.6 Rein weiße Fassadenflächen und Volltonfarben sind unzulässig.

2.1.7 Für Doppelhäuser wird die Baulänge auf max. 25,0 m begrenzt. Gebäude, die eine Länge von 20,0 m überschreiten, sind in der Bauflucht mind. 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 mit geneigten Dächern gelten die im Planleit festgesetzten Dachneigungen. Garagen sind auch mit Flachdach zulässig.

2.2.4 Die Dachneigung von Garagen mit geneigten Dächern ist der des Hauptgebäudes anzupassen.

2.3 Einfriedungen und Stützmauern

Angrenzend an die Verkehrsflächen sind Einfriedungen und Stützmauern bis zu einer max. Höhe von zusammen 1,00 m über Straßennhöhe zugelassen, sofern sie nicht im Bereich der unter 1.7.4 festgesetzten Fläche liegen.

2.4 Antennen

Je Gebäude ist nur eine Rundfunk- oder Fernsehantennenanlage zulässig.

2.5 Solaranlagen

Solaranlagen auf den Dächern sind allgemein zulässig.

2.6 Zisternen

Zisternen für Regenwasser sind allgemein zulässig. Regenwassernutzungsanlagen sind entsprechend der DIN 1989-1 zu errichten und zu betreiben. Zisternen, deren Wasser auch im Haushalt Verwendung findet (z. B. Toilettenspülung, Waschmaschinen) sind den Stadtwerken Wertheim, sowie dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis -Gesundheitsamt- anzuzeigen. Die Trinkwasserverordnung 2001 ist zu beachten.

2.7 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig (gem. § 74 Abs. 1 LBO)

2.8 Werbeanlagen

Außerhalb der zur Werbung bestimmten Anlagen (Anschlagstulen und Anschlagtafeln) ist Werbung nur zulässig an der Stätte der Leistung im Bereich der Erdgeschosszone.

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. 25 BauGB).

2.10 Straßenbeleuchtung

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

2.11 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.

2.12 Versickerung

Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist bei ausreichender Durchlässigkeit des Untergrundes und genügend großen Versickerungsflächen allgemein zulässig. Nachbarliche 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.

2.13 Oberflächenwasserabfluss

Zur Vermeidung von Schäden bei Extremniederschlägen ist entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze der Bereich zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

**1. Aufstellungsbeschluss**  
§ 2 Abs. 1 BauGB  
Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes  
am 15.10.07 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde  
am 15.10.07 ortsüblich bekannt gemacht.

**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 26.03.08 bis 28.04.08 unterrichtet.  
Die Unterrichtung und Erörterung der Planung ist durch Öffentliche Sitzung Ortsratsrat am 06.05.08 Öffentliche Sitzung Bauausschuss am 12.05.08 Öffentliche Sitzung Gemeinderat am 19.05.08 erfolgt.

**3. Frühzeitige Behördenbeteiligung u. TöB**  
§ 4 Abs. 1 BauGB  
Die Stadt Wertheim hat die Behördenbeteiligung und die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben  
vom 17.03.08 in der Zeit  
vom 22.03.08 bis 28.04.08 beteiligt.

**4. Auslegungsbeschluss**  
§ 3 Abs. 2 BauGB  
Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat den Entwurf, die Begründung und die Örtlichen Bauvorschriften zur Offenlegung  
am 27.07.08 beschlossen.

**5. Öffentliche Auslegung**  
§ 3 Abs. 2 BauGB  
Die öffentliche Auslegung wurde  
am 02.10.08 ortsüblich bekannt gemacht  
Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung und die Örtlichen Bauvorschriften sind in der Zeit  
vom 29.09.08 bis 22.02.09  
zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

**6. Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan**  
§ 10 Abs. 1 BauGB  
Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat den Bebauungsplan, die Begründung und die Örtlichen Bauvorschriften am 26.10.08 als Satzung beschlossen.  
Der Beschluss wurde am 14.02.09 ortsüblich bekannt gemacht.  
Rechtskräftig ab: 14.02.09

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

**3) Hinweise**

- 3.1 Grundlagen des Bebauungsplanes**  
a) Baugesetzbuch in der derzeit rechtsgültigen Fassung  
b) Baunutzungsverordnung in der derzeit rechtsgültigen Fassung  
c) Landesbauordnung in der derzeit rechtsgültigen Fassung
- 3.2 Meldepflicht für Bodenfunde** gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG)
- 3.3 Flurnummern** 5246
- 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 Bebauungsplanes Sondergebiet (SO) Golf Lindelbach/Bettlingen**
- 3.9 Rebflächen**
- 3.10 Hauptwasserleitung**
- Anzeigeverfahren entfällt gem. § 10 Abs. 2 BauGB  
Ausgefertigt am: 04.02.09  
BÜRGERMEISTER

Stadtplanung, Hochbau, Tiefbau  
Wertheim

**Bebauungsplan Wohngebiet „Röte II“**

Werkzeug: **1 : 1000** Datum: **19.12.2007**  
In der Fassung vom **10.07.2008** Gezeichnet **Ho.**