

## **Bebauungsplan Gewerbegebiet "Hütäcker" Wertheim-Dörlesberg**

### **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 Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text gilt folgendes:

#### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. **Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. (1) Nr. 1 + Abs. (2) BauGB**
  - 1.1 siehe Planeinschrieb
  - 1.2 Im Gewerbegebiet (GE) sind genehmigungspflichtige Anlagen nach dem BimSchG nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind Abs. (3) Ziffer 2 und 3 des § 8 BauNVO.
  - 1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/e) gelten die Einschränkungen gemäß Ziffer 1.2.  
Die Zulässigkeit wird weiterhin begrenzt auf Betriebe und Betriebsteile, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
  - 1.4 Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind im Gewerbegebiet unzulässig (§ 14 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung - §§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB + 16 - 21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl

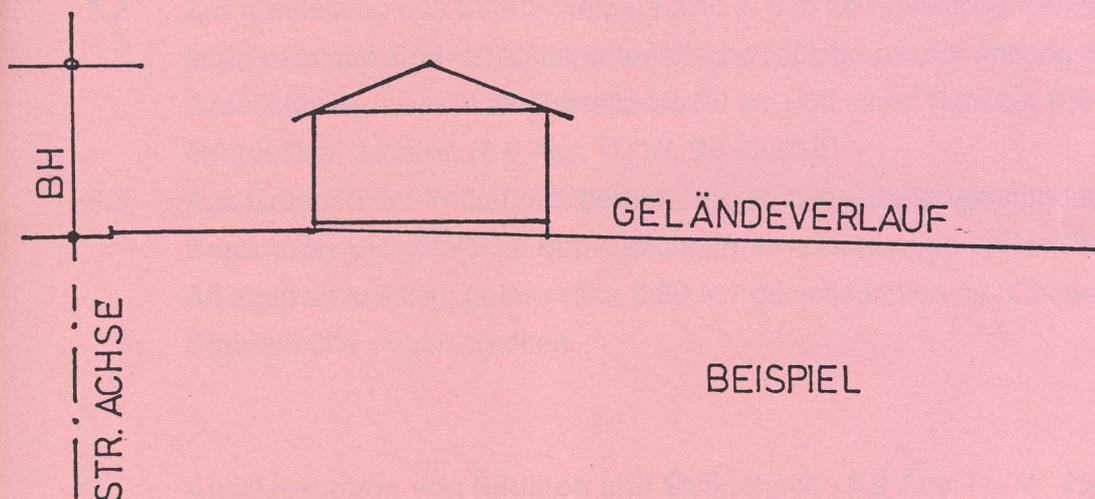
2.1.1 siehe Planeinschrieb

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 im Gewerbegebiet (GE) - § 18 BauNVO

2.2.1 Maßgebende Gebäudehöhe: siehe Planeinschrieb

Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Straßenachse gemessen in der Mitte des geplanten Gebäudes.



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

3.1 Siehe Planeinschrieb

4. **Flächen für Stellplätze und Garagen** - § 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB

4.1 In den überbaubaren Flächen sind Garagen und Stellplätze allgemein zulässig.

In den nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze allgemein zulässig.

5. **Verkehrsflächen** - § 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB

5.1 Siehe Planeinschrieb.

Die Aufteilungen im Bebauungsplan sind nicht verbindlich.

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.

6. **Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern** - § 9 Abs. (1) Nr. 25a BauGB

6.1 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

## 6.2 Pflanzgebote

- Pfg 1: Anpflanzungen von großkronigen Bäumen mit einem Stammumfang von mind. 20 cm, gemessen in 1 m Höhe.
- Pfg 2 : Vollflächige Anpflanzung und Bäumen und Sträuchern.

Sämtliche Bepflanzungen sind dauernd zu unterhalten.

B. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- § 9 Abs. (4) BauGB und § 73 LBO

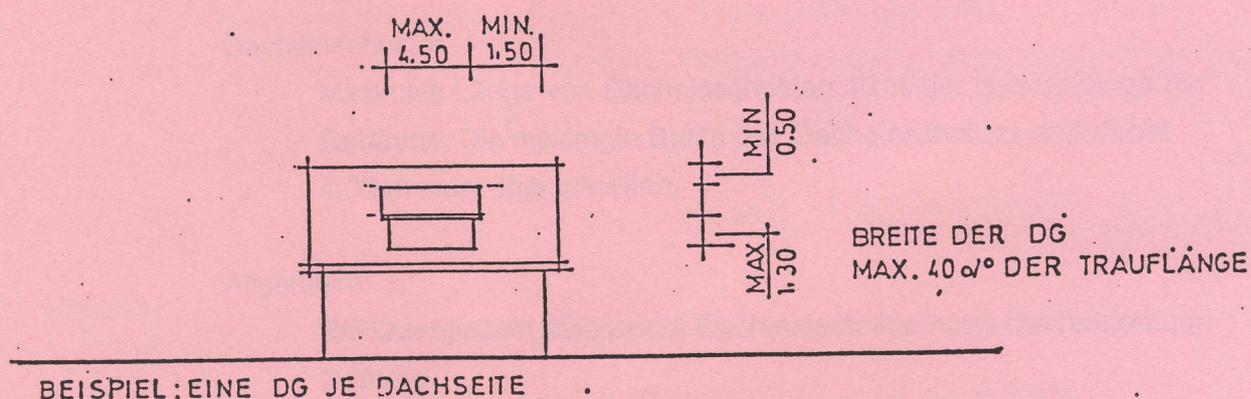
1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - § 73 Abs. (2) LBO**

- 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 die Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt:

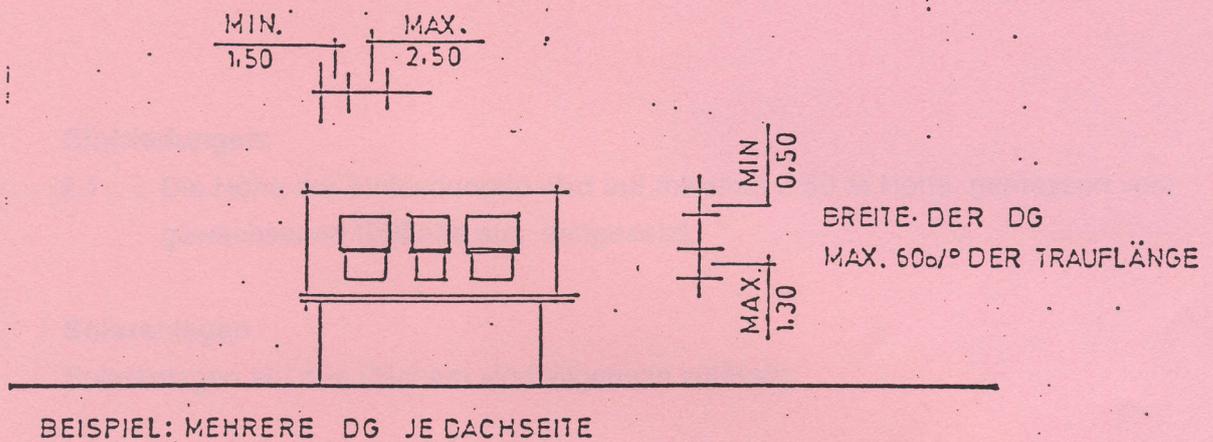
Dachaufbauten sind im GE unzulässig.

Im GE/e gilt:

- Pro Dachfläche ist nur eine Gestaltungsform zugelassen.
- Bei einer Dachgaube, je Dachseite maximale Breite der Dachgaube 40 % der Trauflänge, jedoch maximal 4,50 m Breite.



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



- 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.
- Dachaufbauten sind nur zulässig bei Dachneigungen ab 33 °.

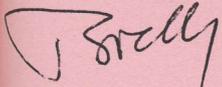
- 1.4 Rein weiße Fassadenflächen und Volltonfarben sind unzulässig.  
Glänzende Fassadenverkleidungen sind unzulässig.
  - 1.5 Es sind nur rote und rotbraune Dacheindeckungen zulässig.  
Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.
2. **Einfriedungen:**
- 2.1 Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 2,50 m Höhe, gemessen vom gewachsenen Gelände aus, festgesetzt.
3. **Solaranlagen**  
Solaranlagen auf den Dächern sind allgemein zulässig.
4. **Niederspannungsfreileitungen**  
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.
5. **Werbeanlagen**  
Außerhalb der zur Werbung bestimmten Anlagen (Anschlagsäulen und Anschlagtafeln) ist Werbung nur zulässig an der Stätte der Leistung.  
Großflächenwerbung (mehr als 8,00 m<sup>2</sup> Fläche), Werbung mit bewegtem Licht und grellen Farben ist unzulässig.

## C. HINWEISE

1. Meldepflicht für Bodenfunde gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG).
2. Dem Baugesuch sind Pflanzpläne beizufügen, diese werden Bestandteil der Baugenehmigung.

3. Im Bereich des Baugebietes sind für Wohnungen nach § 8 Abs. (3) Ziffer 1 BauNV passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen, die garantieren, daß die zulässigen Werte in den Aufenthaltsräumen von Wohnungen nicht überschritten werden (DIN 4109).
4. Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen entsprechen dem neuen Höhennetz.

Wertheim, den 2. März 1993

  
Brell