

B. Textteil

1) Planungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

Zulässig sind:
Wohngebäude,
Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
Schank- und Speisewirtschaften,
Nicht störende Handwerksbetriebe,
Praxen der Heil- und Hilfsberufe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässig sind:
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und
sportliche Zwecke,
Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Anlagen für Verwaltungen,
Gartenbaubetriebe,
Tankstellen

WA

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,3 (siehe auch Ziffer 2.8)

0,3

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

1.2.2.1 Höheneinstellung
Bezugspunkt für die Traufhöhe/Firshöhe ist die Gebäudemitte der
straßenseitigen Gebäuwand und die darauf bezogene Höhe der
Straßenachse.

Traufhöhe
Die Traufhöhe ist das senkrechte Maß des äußeren Schnittpunktes zwischen
den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut bis
zum Bezugspunkt. Die maximale Traufhöhe beträgt 7,00 m.

Firshöhe
Die maximale Firshöhe beträgt 11,0 m über dem vorgenannten
Bezugspunkt.

Pultdächer
Bei Gebäuden mit Pultdächern darf die max. zulässige Traufhöhe
von 7,50 m, bezogen auf den vorgenannten Messpunkt, nicht über-
schritten werden. Die Dachneigung für Pultdächer ist entsprechend
der Hauptgeländeneigung im festgesetzten Maß zu errichten.

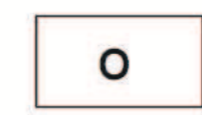
A-B-C-D

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

1.2.4 Nebenanlagen
Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) für Kleintierhaltung sind unzulässig.
Sonstige bauliche Anlagen sind nach § 50 LBO zulässig.
Sie sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

1.3.1 Offene Bauweise



1.3.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



1.3.3 Baugrenze



1.4 Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.4.1 Straßenverkehrsfläche



1.4.2 Fußweg geplant



1.4.3 Straßenbegrenzungslinie



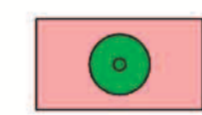
**1.4.4 Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an den Straßen-
einstimmungen im Bereich der Sichtdreiecke Bepflanzun-
gen, Anböschungen und sichtbehindernde Anlagen unzu-
lässig, deren Höhe 0,80 m, gemessen von der Oberkante
Straßenhöhe, überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).**



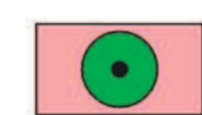
**1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Baumpflanzungen zur Förderung der Biodiversität
(siehe Begründung Ziffer 4.5.1)

Für jedes Baugrundstück verpflichtend ist die Pflanzung und
dauerhafte Unterhaltung eines gebietsheimischen, standort-
gerechten Hochstamm-Laubbäumchen, standort-
gerechten Hochstamm-Laubbäumchen mit besonderer Eignung
zur Förderung der Biodiversität mit einem Stammumfang von
mindestens 12-14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe.



1.5.2 Erhaltung von Bäumen
Die beiden Grundstücke, auf welchen gemäß Planzeichnung ein
Erhaltungsegebot für Bäume festgesetzt ist, sind von der Fest-
setzung nach 1.5.1 ausgenommen.



1.5.3 Anlage von Flächen zur Förderung der Biodiversität
(siehe Begründung Ziffer 4.5.2)

Auf je 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist zur
Förderung der Biodiversität eine der in Anlage 2 (Maßnahmenkatalog
zur Förderung der Biodiversität) aufgelisteten Maßnahmen umzusetzen.

Es ist alternativ auch möglich, eine Kombination mehrerer Maßnahmen
auszuführen. Die Summe der Teilflächen muss dann dem vorgegebenen
20%-Anteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entsprechen.

1.6 Verkehrsflächen
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrs-
flächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke ent-
lang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis zu 50 cm und einer Tiefe
bis 100 cm, soweit erforderlich, zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).



1.7 Sonstige Planzeichen

1.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



1.7.2 Kartenstand 2015

1.7.3 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Traufhöhe/Firshöhe
Dachform	Dachneigung

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.
Glatte Farben sowie glänzende oder reflektierende
Materialien sind für Dachendeckungen unzulässig.
Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zu-
gelassen werden (z. B. Fotovoltaik, Gründächer etc.).

2.1.2 Dachform: Geneigte Dächer



2.1.3 Dachneigung: 5°-55°



2.1.4 Rein weiße Fassadenflächen und Volltonfarben 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
Baufucht mindestens 2 x durch Vor- bzw. Rücksprünge zu gliedern.**

2.2 Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

**2.2.1 In den überbaubaren und 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 gelten die im Planteil festgesetzten
Dachneigungen.
Garagen sind auch mit Flachdach zulässig.**

**2.2.4 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO)
wird auf 1,5 Stellplätze erhöht.**

2.3 Einfriedungen und Stützmauern
Angrenzend an die Verkehrsflächen sind Einfriedungen und Stütz-
mauern bis zu einer max. Höhe von zusammen 1,00 m über
Straßenhöhe zugelassen (siehe auch Ziffer 1.4.4).

2.4 Antennen
Je Gebäude ist nur eine Rundfunk- oder Antennenanlage
zulässig.

2.5 Solaranlagen
Solaranlagen auf den Dächern sind allgemein zulässig.

2.6 Zisternen
Zisternen für Regenwasser sind allgemein zulässig.

**2.6.1 Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die zulässige Regenab-
wasserleitung verfügen. Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im
Haushalt ist zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht
nach § 13 Absatz 1 und 4 Trinkwasserverordnung an das Gesundheitsamt und
an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungs-
unternehmen nach § 15 Abs. 2 ABVWasserV und die Verpflichtung, die Einrichtung
und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den Vorgaben
der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen.
Es ist sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauch-
wasserinstallation keine Verbindung besteht und die Brauchwasserleitung und
deren Entnahmestellen dauerhaft zu kennzeichnen sind (§ 17 Abs. 6 Trinkwasser-
verordnung).**

2.7 Niederspannungsfreileitungen und Telefon
Niederspannungs- und Telefonfreileitungen sind nicht zulässig
(gemäß § 74 Abs. 1 LBO).

2.8 Flächenversiegelung
Flächenversiegelung ist bis zu der maximalen Grundflächenzahl
zulässig. Zufahrten, Wege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem
Pflaster herzustellen. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2
BauNVO sind nur für Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger
Ausführung zulässig.

2.9 Niederschlagswasserbeseitigung
Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die
belebte Bodenzone ist bei ausreichender Durchlässigkeit des
Untergrundes und genügend großer Versickerungsfläche allgemein
zulässig.
Nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden.
Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden
(z. B. Sickerschächte), sind nicht zulässig.
Die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser aus befestigten
oder bebauten Flächen mit mehr als 1200 m² ist der unteren
Wasserbehörde anzuzeigen.

2.10 Straßenbeleuchtung/Beleuchtungsanlagen
Straßenbeleuchtungsarmaturen, Beleuchtungskörper und Straßen-
beleuchtungs-Anschlusskabel sind bis 0,25 m hinter der Straßen-
begrenzungslinie vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu
dulden.

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 Denkmalschutz-
gesetz (DmSchG)**

3.3 Bodenschutz/Altlasten
Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass
schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden
(§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

3.4 Flurnummer

3.5 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3.6 Vorhandene Grundstücksgrenzen

3.7 Vorgeschlagene Gebäude

3.8 Beleuchtung
Für Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Lichtquellen, z. B.
Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen, zu verwenden.

3.9 Erneuerbare Energien
Bei Wärme Gewinnung mittels Geothermie ist eine separate Genehmigung
beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen.

3.10 Angabe der Geländeschnitte

3.11 Maßangabe in Meter

3.12 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl)
Informationen für die Wahl des Feuerungssystems siehe
Begründung Ziffer 13.1.

1. Aufstellungsbeschluss
§ 2 Abs. 1 BauGB
Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat die
Aufstellung dieses Bebauungsplanes
am 14.05.2018 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde
am 30.03.19, 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 bis unterrichtet.
Die Unterrichtung und Erörterung der Planung ist durch
Öffentliche Sitzung Ortschafsrat am
Öffentliche Sitzung Bauausschuss am
Öffentliche Sitzung Gemeinderat am
erlegt.

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

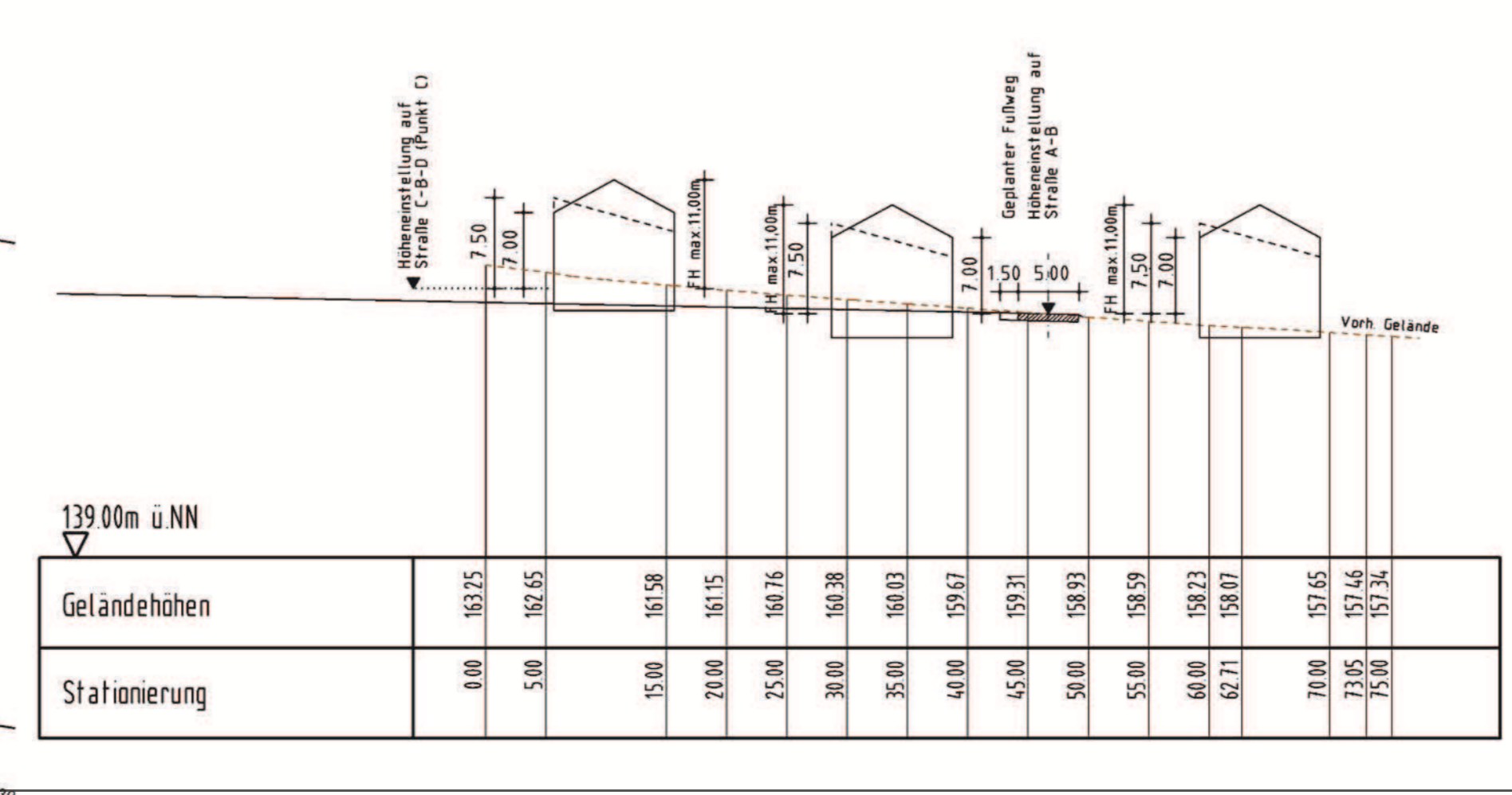
4. Öffentliche Auslegung
§ 3 Abs. 2 BauGB
Die öffentliche Auslegung wurde
am 30.03.19, ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die
Begründung und die Örtlichen Bauvorschriften
sind in der Zeit
vom 08.04.2019 bis 17.05.2019
zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

**5. Behördenbeteiligung und Träger
Öffentlicher Belange**
§ 4 Abs. 2 BauGB
Die Stadt Wertheim hat die Behördenbeteiligung und
die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben
vom 04.04.2019 in der Zeit
vom 04.04.2019 bis 17.05.2019
beteiligt.
Rechtskräftig ab: 26.03.2019

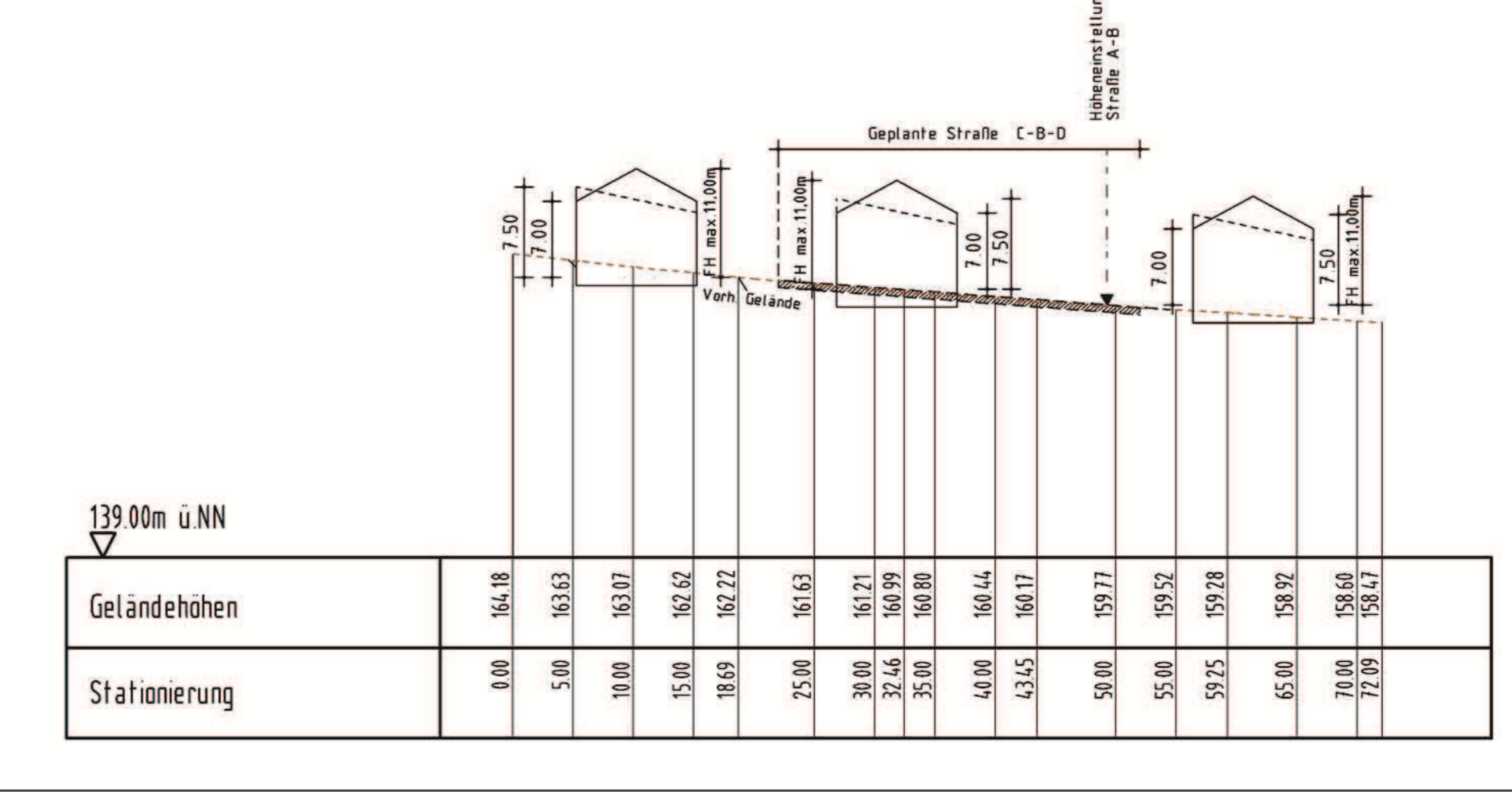
**6. Satzungsbeschluss über den
Bebauungsplan**
§ 4 Abs. 1 BauGB
Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat den
Bebauungsplan, die Begründung und die
Örtlichen Bauvorschriften am 26.03.2019
als Sitzung beschlossen.
Der Beschluss wurde am 26.03.2019
ortsüblich bekannt gemacht.

Stadtverwaltung Wertheim
Stadtplanung - Hochbau
Mühlstraße 26
97570 Wertheim
Stempel: STADT WERTHEIM
Unterschrift

Schnitt A - A M. 1 : 500



Schnitt B - B M. 1 : 500



Stadtplanung, Hochbau
Wertheim

Bebauungsplan
Wohngebiet "Felderflur, nördlicher Teil"

Wertheim-Waldenhausen -Entwurf-

Maßstab: 1 : 500 Datum: 26.03.2019
Projekt: Plan_179 Teilprojekt: 010c Gezeichnet: Ho.