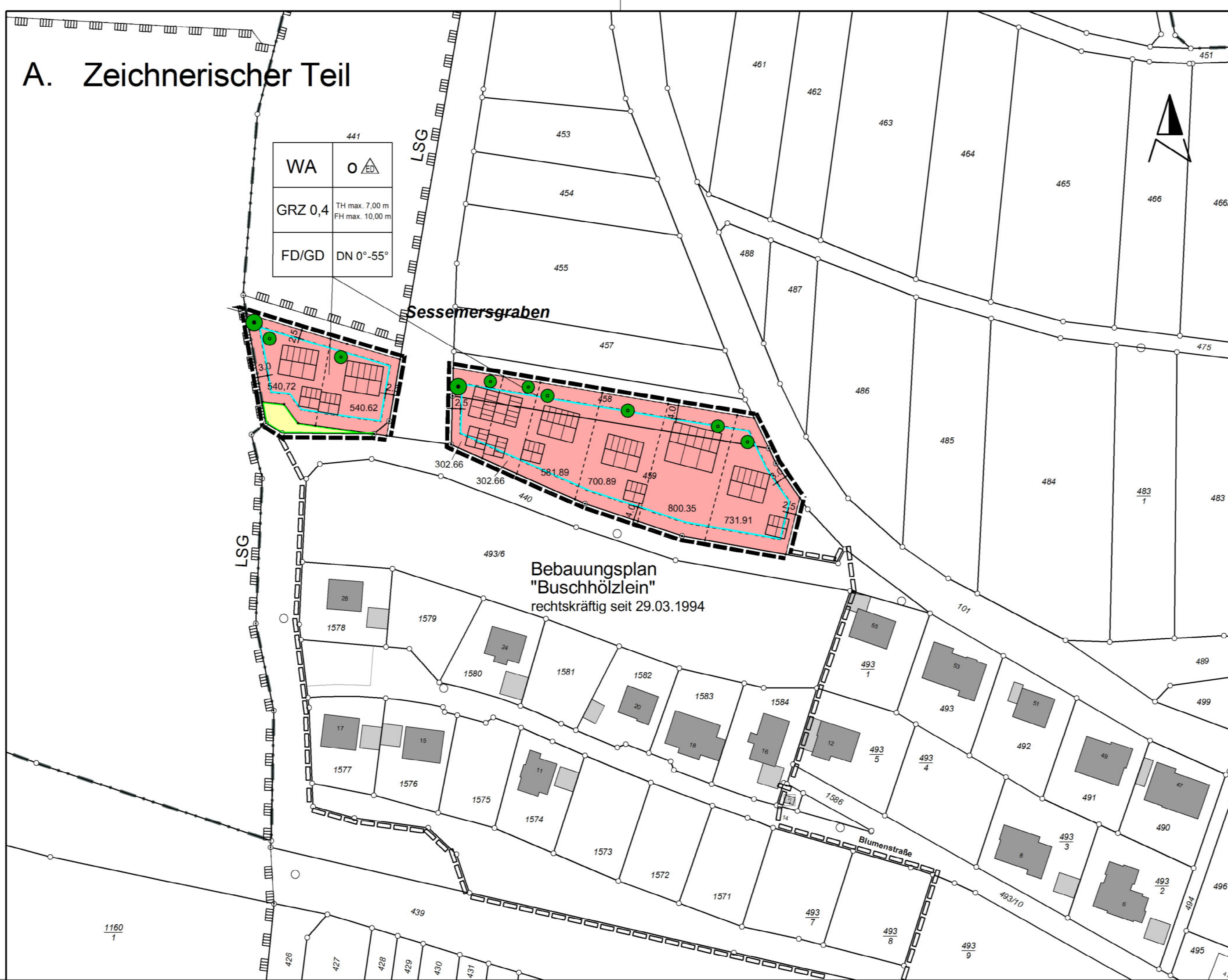


## A. Zeichnerischer Teil



## B. Textteil

### 1) Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauBG

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

##### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Schank- und Speisewirtschaften

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

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

##### 1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

##### 1.2.2.1 Höheneinstellung

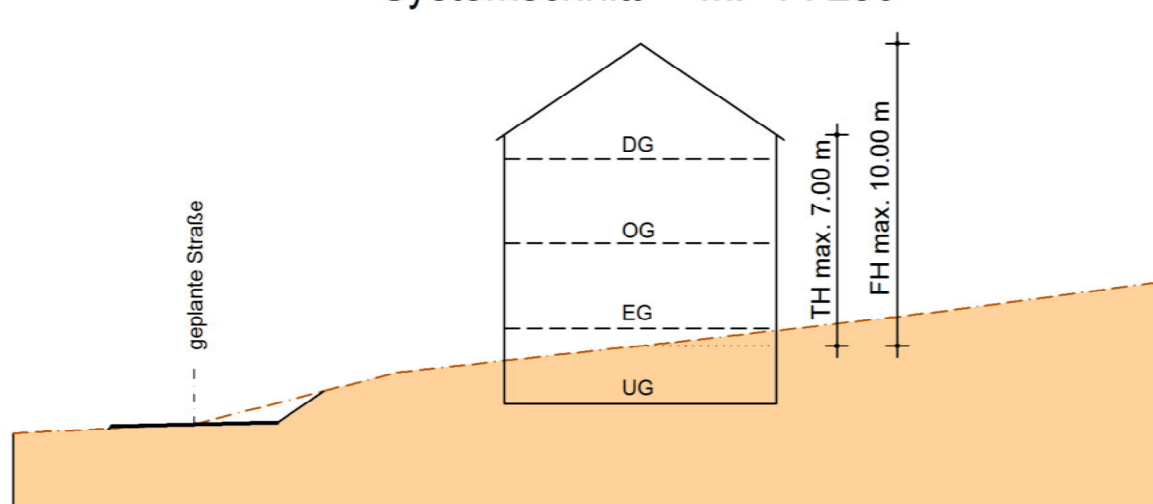
###### Bezugspunkt

Der Bezugspunkt für Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des vorhandenen gewachsenen Geländes, gemessen in der Mittellachse des betreffenden Gebäudes an der bergseitigen Gebäudewand.

###### Traufhöhe

Die Traufhöhe ist das Maß des äußeren Schnittpunktes zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut bis zum Bezugspunkt.

Systemschnitt M. 1 : 250



##### 1.2.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

##### 1.2.4 Sonstige bauliche Anlagen sind nach § 50 LBO zulässig.

#### 1.3 Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 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 und Abs. 6 BauBG

##### 1.4.1 Straßenverkehrsfläche

##### 1.4.2 Straßenbegrenzungslinie

#### 1.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauBG

##### 1.5.1 Erhaltung von Bäumen

##### 1.5.2 Private Grundstücke

Pro Grundstück ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum nach eigener Standortwahl neu zu pflanzen.

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

##### 1.5.3 Förderung der Biodiversität (siehe Begründung Ziffer 4.6.2)

Auf je 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist zur Förderung der Biodiversität eine der in Anlage 4 (Maßnahmenkatalog zur Förderung der Biodiversität) aufgeführten 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 Flächen und abnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung vom Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG

Den naturschutzrechtlichen Eingriffen, die durch den Bebauungsplan "Wohngebiet Buschhölzlein - 2.Abschnitt in Wertheim - Kembach" ermöglicht werden, werden die folgende Ausgleichsflächen A1 - A3 mit Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Diese werden verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans (siehe Anlage zum Umweltbericht).

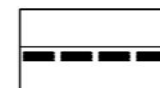
A1 Ausgleichsfläche (Teilfläche Fl.-Nr. 441, 458): Grünstreifen mit Graben und Gehölzpflanzung im Norden des Baugebietes

A2 Ausgleichsfläche (Teilfläche Fl.-Nr. 459): Wiesenfläche mit Gehölzpflanzung im Osten des Baugebietes

A3 Ausgleichsfläche „Stieglitz“ (extern, Teilfläche Fl.-Nr. 922/1 - 1.747 m²) Wiesenfläche im Südosten von Kembach.

### 1.7 Sonstige Planzeichen

#### 1.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



#### 1.7.2 Kartenstand 2016

#### 1.7.3 Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | Bauweise            |
|---------------------------|---------------------|
| Grundflächenzahl          | Traufhöhe/Firsthöhe |
| Dachform                  | Dachneigung         |

## 2) Örtliche Bauvorschriften

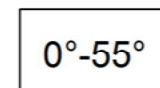
### 2.1 Äußere Dachgestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 2.1.1 Dachendeckung: Dachendeckungen mit Kupfer, Zink oder Blei sind nur beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt zulässig. Grelle Farben sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dachendeckungen unzulässig. Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden (z. B. Fotovoltaik, Gründächer etc.).

#### 2.1.2 Dachform: Flachdach oder geneigte Dächer



#### 2.1.3 Dachneigung

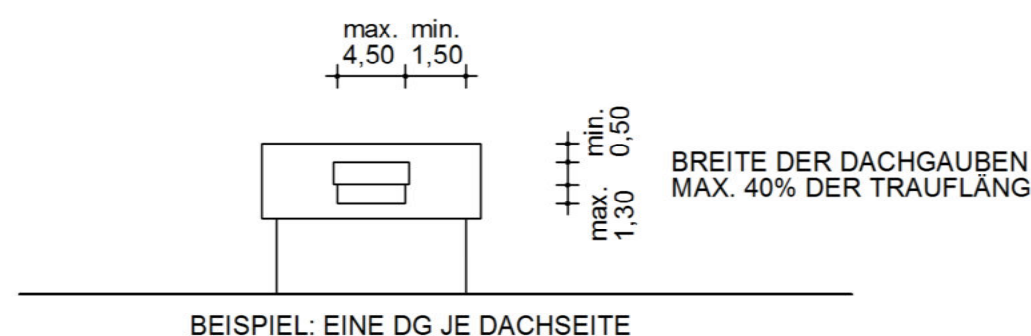


#### 2.1.4 Dachaufbauten und Dach einschnitte

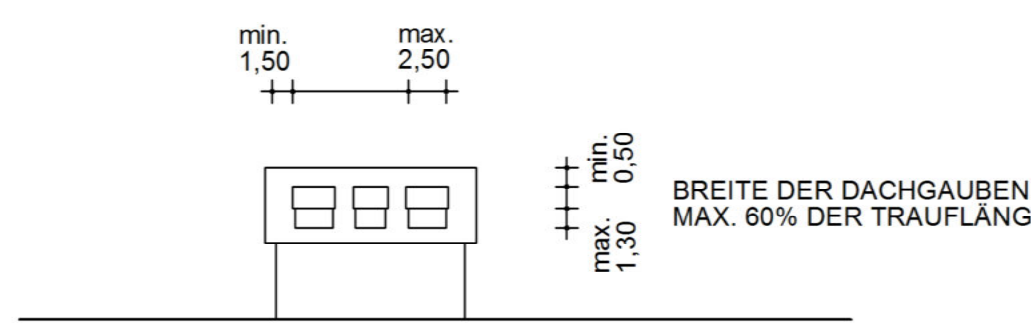
Für Dachaufbauten und Dach einschnitte gilt:

##### 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.



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



- Höhe der Dachgauben max. 1,30 m
- Mindestabstand First zur Dachgaube : 0,50 m

##### Dach einschnitte:

- Max. Länge von Dach einschnitten 40% der Gesamtlänge der Gebäude.
- Die max. Breite des Dach einschnittes darf dabei 4,00 m nicht überschreiten.

##### Allgemein:

- Bei Quergiebeln sind weder Dach ausschnitte noch Dach aufbauten zulässig.
- Von den Giebelwänden ist bei Dach aufbauten und Dach einschnitten ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- Dach aufbauten sind nur in der unteren Hälfte der Dachflächen zugelassen.
- Dach aufbauten wie Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° und größer zulässig.

#### 2.1.5 Rein weiße Fassadenflächen und Volltonfarben sind unzulässig.

### 2.1.6 Für Doppelhäuser wird die Baulänge auf max. 30,00 m begrenzt. Gebäude, die eine Länge von 20,00 m überschreiten, sind in der Bauflucht mind. 2 x durch Vor- bzw. Rücksprünge zu gliedern.

### 2.2 Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG und § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

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

### 2.3 Antennen

Je Gebäude ist nur eine Rundfunk- oder Antennenanlage zulässig.

### 2.4 Solaranlagen

Solaranlagen auf den Dächern sind allgemein zulässig.

### 2.5 Zisternen

Zisternen für Regenwasser sind allgemein zulässig.

Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die zulässige Regenabwasserleitung 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 Wasserversorgungsunternehmen nach § 15 (2) AVBWasserV 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 Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht und die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen dauerhaft zu kennzeichnen sind (§ 17 Abs. 6 Trinkwasserverordnung).

### 2.6 Niederspannungsfreileitungen und Telefon

Niederspannungs- und Telefonfreileitungen sind nicht zulässig (gem. § 74 Abs. 1 LBO)

### 2.7 Straßenbeleuchtung/Beleuchtungsanlagen

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

### 2.8 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.

### 2.9 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.

## 3) Hinweise

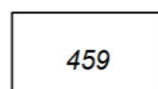
### 3.1 Grundlagen des Bebauungsplanes

- a) Baugesetzbuch in der derzeit rechtsgültigen Fassung
- b) Baunutzungsverordnung in der derzeit rechtsgültigen Fassung
- c) Landesbauordnung in der derzeit rechtsgültigen Fassung

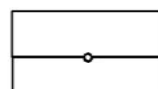
### 3.2 Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Wohngebiet "Buschhölzlein"



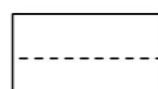
### 3.3 Flurnummern



### 3.4 Vorhandene Grundstücksgrenze



### 3.5 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



### 3.6 Vorgeschlagene Gebäude



### 3.7 Bodenschutz/Altlasten

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBod.SchG).

### 3.8 Meldepflicht für Bodenfunde gemäß § 20 Denkmal-schutzgesetz (DschG)

### 3.9 Beleuchtung

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

### 3.10 Landschaftsschutzgebietsgrenze



### 1. Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauBG

Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes

am 25.10.2019 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde

am 08.05.19 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauBG

Die Stadt Wertheim hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung durch öffentliche

Auslegung

In der Zeit vom 12.03.19 bis 13.04.19

Die Unterrichtung und Erörterung der Planung ist durch

Öffentliche Sitzung Ortschafsrat am 12.03.19

Öffentliche Sitzung Bauausschuss am 12.03.19

Öffentliche Sitzung Gemeinderat am 13.04.19 erfolgt.

### 3. Frühzeitige Behördenbeteiligung u. TÖB § 4 Abs. 1 BauBG

Die Stadt Wertheim hat die Behördenbeteiligung und die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben

vom 12.03.19 bis 13.04.19 in der Zeit

vom 12.03.19 bis 13.04.19 beteiligt.

### 4. Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauBG

Die öffentliche Auslegung wurde

am 04.03.19 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung und die Örtlichen Bauvorschriften sind in der Zeit

vom 18.03.19 bis 15.04.19

zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

### 5. Behördenbeteiligung und Träger Öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauBG

Die Stadt Wertheim hat die Behördenbeteiligung und die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben

vom 08.03.2019 in der Zeit

vom 12.03.19 bis 15.04.19 beteiligt.

### 6. Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan § 10 Abs. 1 BauBG

Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat den Bebauungsplan, die Begründung und die Örtlichen Bauvorschriften am 22.07.2019

als Satzung beschlossen.

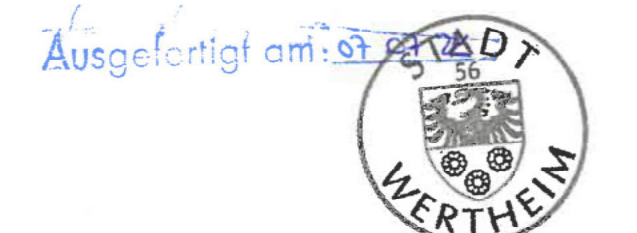
Der Beschluss wurde am 16.07.2019

ortsüblich bekannt gemacht.

Rechtskräftig ab: 16.07.2019



Anzeigeverfahren entfällt  
gem. § 10 Abs. 2 BauBG



## Bebauungsplan Wohngebiet "Buschhölzlein", 2. Abschnitt Wertheim-Kembach

|          |             |            |            |
|----------|-------------|------------|------------|
| Maßstab: | 1 : 1000    | Datum:     | 27.07.2021 |
| Projekt  | Teilprojekt | Gezeichnet |            |
| PLAN_027 | 008b        | Ho.        |            |