

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

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 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

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

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

**1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

**1.2.2.1 Höheneinstellung TH 1 -talseits der Straße-**

Bezugspunkt  
Der Bezugspunkt für Trauf- und Firsthöhe ist Oberkante Straße/Gehweg. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Mittelachse des betreffenden Gebäudes anzusetzen.

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

Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze siehe Schnittzeichnung.



**1.2.2.2 Höheneinstellung TH 2 -bergseits der Straße-**

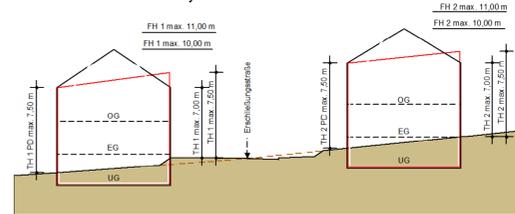
Bezugspunkt  
Der Bezugspunkt für Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des vorhandenen gewachsenen Geländes, gemessen in der Mittelachse des betreffenden Gebäudes an der bergseitigen Gebäudewand.

Traufhöhe

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

Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze siehe Schnittzeichnung.

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 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 und Abs. 6 BauGB

**1.4.1 Straßenverkehrsfläche**

**1.4.2 Bestehender Feldweg**

**1.4.3 Fußweg**

**1.4.4 Parkstreifen**

**1.4.5 Straßenbegrenzungslinie**

**1.5 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**

§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

**1.5.1 vorhandener Regenwasserkanal DN 500**

**1.5.2 Neubau Regenwasserkanal DN 500**

**1.6 Grünflächen**

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

**1.6.1 Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün**

**1.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB

**1.7.1 Öffentliche Grundstücke**

**1.7.2 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 10-12 cm, gemessen in 1,00 m Höhe.

**1.7.3 Förderung der Biodiversität**

(siehe Begründung Ziffer 4.5.1)

Auf je 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist zur Förderung der Biodiversität eine der in Anlage 4 (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.

**1.8 Wasserschutzgebiet**

Aufgrund der Lage in Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes Dertingen sind die Vorgaben der Rechtsverordnung vom 13.02.2003 einzuhalten. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet eingeschränkt. Eine Zulässigkeit wäre vorab durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt, zu prüfen.

**1.9 Sonstige Planzeichen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

**1.9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

**1.9.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

**1.9.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

**1.9.4 Kartenstand 2019**

**1.9.5 Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Traufhöhe 1/2 Firsthöhe 1/2
Dachform	Dachneigung

**2) Örtliche Bauvorschriften**

**2.1 Äußere Dachgestaltung baulicher Anlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

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

**2.1.2 Dachform:** Flachdach oder geneigte Dächer

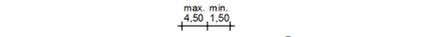
**2.1.3 Dachneigung**

**2.1.4 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 Trauflänge, jedoch höchstens 4,50 m breit.

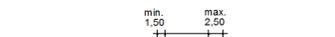


BEISPIEL: EINE DG JE DACHSEITE



BEISPIEL: MEHRERE DG JE DACHSEITE

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



BEISPIEL: MEHRERE DG JE DACHSEITE

**Dacheinschnitte:**

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

**Allgemein:**

- Bei Querriegeln 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.

**2.1.5 Für Doppelhäuser wird die Baulänge auf max. 25,00 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 BauGB 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 Für Garagen als Einzelgebäude mit geneigten Dächern gelten die im Planteil festgesetzten Dachneigungen. Abweichend zur Neigung des Hauptgebäudes sind Garagen auch mit Flachdach zulässig.**

**2.2.4 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO)**

im WA 1 werden 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit empfohlen, im WA 2 werden 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

**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 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. 26 BauGB).

**2.8 Straßenbeleuchtung/Beleuchtungsanlagen**

Straßenbeleuchtungsanlagen, Beleuchtungskörper und Straßenbeleuchtungs-Anschlusskabel sind bis 0,25 m hinter der Straßenbegrenzungslinie vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden. Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB 3 nicht geblendet werden können.

**2.9 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.

**2.10 Niederschlagswasserbeseitigung**

Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht 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. Sickerschichten), sind nicht zulässig. Die erlaubnissfreie Einleitung von Niederschlagswasser aus befestigten oder bebauten Flächen mit mehr als 1200 m² ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

**2.11 Immissionsschutz**

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß DIN 4109, alternativ nach VDI 2719, in der jeweils gültigen Fassung, auszuliegen. Für die Dimensionierung sollte ein maßgeblicher Außenlärmpegel von nachts 51 dB (A) zugrunde gelegt werden.

Räume mit Schlaffunktion sollen mit ausreichend dimensionierten schalldämmten Dauerlärmschutzanlagen ausgestattet, oder auf die von der BAB 3 abgewandten Gebäudesseite orientiert werden.

Der Nachweis des baulichen Schallschutzes gegenüber Außenlärm ist im Rahmen der Baugenehmigung zu führen.

Die Schallschutzprognose vom 05.03.2018 ist als Anlage zur Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2.12 Werbeanlagen**

Werbeanlagen, die die Verkehrsteilnehmer auf der BAB 3 ablenken können und somit die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs gefährden, dürfen nicht errichtet werden.