

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Planungsrechtliche Festsetzungen</b> (§ 9 Abs. 1 bis 3 BauGB).....	4
<b>2 Nachrichtliche Übernahmen</b> (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	12
<b>3 Hinweise</b> .....	13
<b>4 Örtliche Bauvorschriften</b> .....	17

Fortsetzung Seite 2 bis 19

**Inhalt**

Seite

**1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

1.1	Art der baulichen Nutzung .....	4
1.1.1	Gewerbegebiet (GE).....	4
1.1.2	Sondergebiet (SO).....	5
1.1.2.1	Zulässige bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen .....	5
1.1.2.2	Produktverkauf, Produktpräsentation .....	7
1.1.2.3	Definitionen .....	7
1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
1.2.1	Grundflächenzahl .....	7
1.2.2	Höhe der baulichen Anlagen .....	8
1.3	Bauweise .....	8
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	8
1.5	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen.....	8
1.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	9
1.7	Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen und an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	9
1.8	Versorgungsflächen.....	9
1.9	Öffentliche Grünflächen.....	9
1.10	Private Grünflächen .....	10
1.11	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich.....	10
1.12	Wald .....	10
1.13	Maßnahmen zum Schutz von Natur .....	10
1.14	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	10
1.15	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	10
1.16	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	11
1.17	Flächen für die Erhaltung von Bäumen.....	11
1.18	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers .....	11
1.19	Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers .....	12

**Inhalt**

Seite

**2 Nachrichtliche Übernahmen**

2.1	Schutz des Grundwassers.....	12
2.2	Waldabstand.....	12

**3 Hinweise**

3.1	Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung .....	13
3.1.1	Bäume .....	13
3.1.2	Sträucher .....	14
3.2	Regenwassernutzung .....	15
3.3	Bodenfunde .....	15
3.4	Planunterlage .....	15
3.5	Geländehöhen .....	15

	<b>Aufstellung, Ausfertigung, Bearbeitung.....</b>	<b>16</b>
--	--	-----------

**4 Örtliche Bauvorschriften**

4.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	17
4.2	Dachdeckung .....	17
4.3	Werbeanlagen .....	17
4.4	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke .....	18
4.5	Einfriedigungen und Stützmauern .....	18
4.6	Antennen .....	18
4.7	Niederspannungsleitungen .....	18
4.8	Aufschüttungen .....	18
4.9	Ordnungswidrigkeiten.....	18

	<b>Aufstellung, Ausfertigung, Bearbeitung .....</b>	<b>19</b>
--	---	-----------

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **Rechtsgrundlagen:**

**Baugesetzbuch** -BauGB- vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818),  
**Baunutzungsverordnung** -BauNVO- vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),  
**Planzeichenverordnung** 1990 -PlanzV90- vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

#### **Baugebiete**

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan:

#### **1.1.1 Gewerbegebiet (GE)**

(§ 8 BauNVO)

a) Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3, § 1 Abs. 6 Nr.1 und 2 BauNVO):

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Zentrenrelevante Sortimente im Sinne dieser Festsetzung sind insbesondere:  
Bastelartikel, Beleuchtungskörper, Blumen, Briefmarken, Bücher, Devotionalien, Drogeriewaren, Elektrowaren (kleinteilige), Feinmechanische Erzeugnisse, Fotogeräte und Fotowaren, Gardinen und Zubehör, Geschenkartikel, Glas, Hausrat, Haus- und Heimtextilien, Hohl- und Stahlwaren, Jagdbedarf, Keramik, Kosmetika, Kürschnerware, Kunstgewerbe, Kurzwaren und Handarbeiten, Lebensmittelhandwerk, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren, Musikalienhandel, Nahrungs- und Genussmittel, Nähmaschinen, Nähzubehör, Oberbekleidung, Optische Erzeugnisse, Orthopädie, Papier- und Schreibwaren, Pharmazeutika, Porzellan, Reformwaren, Schmuck, Schuhe, Schulbedarf, Silberwaren, Spielwaren, Sportartikel (kleinteilige), Sportbekleidung, Stoffe und sonstige Artikel, Teppiche, Tiere und Tiernahrung, Tierpflegemittel, Tonträger, Uhren, Unterhaltungselektronik, Videogeräte, Wäsche, Wasch- und Putzmittel, Waffen, Wolle, Zeitschriften, Zooartikel.

Bei zulässigen Einzelhandelsbetrieben sind ausnahmsweise zentrenrelevante Randsortimente auf untergeordneter Fläche zulässig; untergeordnet ist eine Fläche von weniger als 15 v.H. der tatsächlich realisierten Verkaufsfläche.

b) Ausnahmsweise zulässig sind:

Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

c) Unzulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche Zwecke,
2. Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO; ausgenommen hiervon sind Diskotheken, Kleinkunsth Bühnen, Tanzlokale, Theater und Varietees,
3. Wirtschafts- oder sonstige Räume für Veranstaltungen i.S. des § 33 a Gewerbeordnung, Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S. des § 33 i Gewerbeordnung, sowie Schank- und Speisewirtschaften, in denen mehr als drei Spielgeräte aufgestellt oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeiten i.S. des § 33 d Gewerbeordnung veranstaltet werden, gleichgültig ob in einem oder in verschiedenen Räumen,
4. Oberirdische Flüssiggas- oder Öltanks.

### **1.1.2 Sondergebiet (SO)**

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

#### **Creativ-Welten Wertheim**

**Hotel- und Kongresszentrum, Aus- und Fortbildungs- sowie Präsentationszentrum mit Erlebnis- und Freizeitcharakter**

#### **Zweckbestimmung:**

Das Sondergebiet (SO), bestehend aus den Teilgebieten SO 1 und SO 2 (siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan), dient der Unterbringung eines Aus- und Fortbildungs- sowie Präsentationszentrums mit Erlebnis- und Freizeitcharakter und der Unterbringung einer multifunktionalen Veranstaltungsstätte (Teilgebiet SO 1) sowie der Unterbringung eines Hotel- und Kongresszentrums (Teilgebiet SO 2).

#### **1.1.2.1 Zulässige bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen**

a) Zulässig sind im Teilgebiet SO 1:

1. Aus- und Fortbildungs- sowie Präsentationszentrum mit Erlebnis- und Freizeitcharakter mit selbständig nutzbaren Gebäuden für Gastronomie, Erlebnis- und Unterhaltungsgastronomie und Produktionsstätten für Lebens- und Genussmittel sowie damit zusammenhängende Gebrauchsgegenstände,
2. Bauliche Anlagen und Nebenanlagen für Produktpräsentation und Verkostung, Ausstellungs- und Präsentationsflächen, Aus- und Weiterbildungsräume, Koch- und Fernsehstudios, Labor- und Lehrräume, die dem Aus- und Fortbildungs- sowie Präsentationszentrums mit Erlebnis- und Freizeitcharakter dienen,
3. Bauliche Anlagen und Nebenanlagen für Kunst und Kunsthandwerk insbesondere zur themenbezogenen Einbeziehung der menschlichen Sinne (Tasten, Riechen, Schmecken und Hören),

4. Bauliche Anlagen und Nebenanlagen für Veranstaltungen, Präsentationen, Informationen, Ausstellungen und Aufführungen, die dem Aus- und Fortbildungs- sowie Präsentationszentrums mit Erlebnis- und Freizeitcharakter dienen,
  5. Bauliche Anlagen und Nebenanlagen, die dem Aus- und Fortbildungs- sowie Präsentationszentrum dienen, wie etwa Gebäude für Ein- und Ausgang, Kassenbereiche und Versorgungseinrichtungen,
  6. Bauliche Anlagen und Nebenanlagen insbesondere mechanische Anlagen, die den zulässigen Nutzungen nach Ziff. 1. bis 5. dienen,
  7. Wasserflächen mit einer Maximalfläche von 12.000 m<sup>2</sup> mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Einrichtungen,
  8. Eine multifunktionale Veranstaltungsstätte mit einer Gesamtkapazität von bis zu 2.500 Personen einschließlich Proberäume, Cafeteria, Nebenflächen wie Sozialräume, Umkleiden und Toiletten,
  9. Büros und Verwaltungsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
  10. Diskotheken und Tanzlokale,
  11. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
  12. Technische Einrichtungen für Präsentationen und Darstellungen, wie z.B. eine Media-/Produktionswand,
  13. Andere Anlagen und Einrichtungen, die dem Aus- und Fortbildungs- sowie Präsentationszentrums mit Erlebnis- und Freizeitcharakter dienen, private Verkehrsflächen mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Einrichtungen, Stellplätze für Pkw und Omnibusse, Fußgängerbereiche und Fußwege sowie Anpflanzungen,
  14. Grünflächen.
- b) Zulässig sind im Teilgebiet SO 2:
1. Kongress- und Seminarhotel mit bis zu 500 Betten, sowie Fitness- und Wellness-Bereich, Gastronomie,
  2. Hotel mit familiengerechtem Angebot mit bis zu 200 Betten, teilweise als 4-Bett-Zimmer, Gastronomie,
  3. Kongress- und Veranstaltungszentrum mit Seminar- und Veranstaltungsräumen,
  4. Parkdecks und Parkhäuser,
  5. Büros und Verwaltungsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
  6. Diskotheken und Tanzlokale,
  7. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
  8. Andere Anlagen und Einrichtungen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen, wie: Private Verkehrsflächen mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Einrichtungen, Stellplätze für Pkw und Omnibusse, Fußgängerbereiche und Fußwege sowie Anpflanzungen,
  9. Grünflächen.

### **1.1.2.2 Produktverkauf, Produktpräsentationen**

1. Ein Verkauf von Produkten im Teilgebiet SO 1 ist nur im Rahmen von Produktpräsentationen, Bewirtungs- oder Verkostungsveranstaltungen, Schulungen und Seminaren zulässig und muss integrierter Bestandteil der jeweiligen Veranstaltungen sein und muss dem Produktpräsentationszweck dienen. Die zum Verkauf angebotenen Produktsortimente müssen in engem thematischem Zusammenhang zum Thema „Essen und Trinken“ und zur jeweiligen Produktpräsentation, Bewirtungs- oder Verkostungsveranstaltung, Schulung oder dem Seminar stehen. Der Verkauf von Produkten muss auf Probierversammlungen, Muster und Belegexemplare begrenzt bleiben. Weitergehender Einzelhandel ist ausgeschlossen.
2. Im Teilgebiet SO 2 sind Produktpräsentationen nur im Kongress- und Veranstaltungszentrum mit Seminar- und Veranstaltungsräumen zulässig. Hotelspezifischer Einzelhandel auf einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 200 m<sup>2</sup> ist zulässig. Weitergehender Einzelhandel ist ausgeschlossen.

### **1.1.2.3 Definitionen:**

1. Das Aus- und Fortbildungs- sowie Präsentationszentrum mit Erlebnis- und Freizeitcharakter ist ein Kompetenzzentrum mit dem Schwerpunkt Gastronomie und Hotellerie unter Berücksichtigung der regionalen, nationalen und internationalen Küche mit der Möglichkeit der themenbezogenen Produktpräsentation unter besonderer Berücksichtigung der Aus- und Weiterbildung gastronomischer- und hotelleriebezogener Berufe in der besonderen Gestalt einer baulichen Zusammenfassung mehrerer gastronomischer- und hotelleriebezogener Produktions-, Vorführ-, Veranstaltungs- und Präsentationsstellen,
2. Das Hotel- und Kongresszentrum ist ein Kongress- und Seminarhotel, ein Hotel mit familiengerechtem Anspruch sowie ein Kongress- und Veranstaltungszentrum mit Seminar- und Veranstaltungsräumen,
3. Produktpräsentation i.S. der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist die Darstellung der Eigenschaften, Nutzungsmöglichkeiten oder Fähigkeiten von Produkten anhand von Musterexemplaren,
4. Produktpräsentationszweck i.S. der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist das Ziel, Besucher an Marken und Produkte heranzuführen und als zukünftige Kunden des traditionellen Einzelhandels zu gewinnen,
5. Verkaufsfläche i.S. der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind alle Flächen, die vom Kunden zum Zwecke der Abwicklung von Einzelhandelsgeschäften bestimmungsgemäß betreten werden dürfen einschließlich der Standflächen für Waren und Warenträger und der Kassenvorzone.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

### **1.2.1 Grundflächenzahl**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

### **1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan.

1. Die festgesetzten Gebäudehöhen (Gh max.) dürfen mit Treppenhäusern, Aufzuganlagen, Belichtungselementen, im Vergleich zum Gesamtbaukörper untergeordneten Gebäudeteilen und Dächern (Oberkante First) um die in Klammer ( ) gesetzten Werte überschritten werden.
2. Innerhalb des Sondergebiets (SO) ist an maximal drei Stellen jeweils auf einer Grundfläche von maximal 10,0 m X 10,0 m eine maximale Gebäudehöhe von 25,0 m zulässig. Eine weitere Überschreitung dieser Gebäudehöhe, wie unter 1.2.2, Ziffer 1 festgesetzt, mit untergeordneten Bauteilen ist nicht zulässig.

Die Höhen (Gh) werden jeweils gemessen zwischen dem Fußboden des untersten Vollgeschosses (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. Oberkante Attika.

### **1.3 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan:

1. Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO,
2. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO:  
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximale Gebäudelänge ergibt sich aus dem im Plan festgesetzten Baufenster.

### **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

1. Siehe Einzeichnungen im Lageplan,
2. Ausnahmen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO:  
Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangsüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m überschritten werden.

### **1.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Die Sichtfelder (Anfahrtsicht) sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung und Nutzung freizuhalten. Die Bepflanzung ist bis maximal 0,8 m Höhe zulässig. Baumstämme, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind, soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken, zulässig.



**1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan:

1. Flächen der L 2310,
2. Erschließungsstraßen,
3. Öffentliche Parkierungsflächen (P),
4. Wege für Fußgänger und Radfahrer (F/R),
5. Wege für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr (LFW),
6. Grünanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Verkehrsgrünflächen).

**1.7 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen und an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan:

1. Entlang den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.
2. Die Lage der festgesetzten Einfahrtsbereiche für das SO kann um jeweils bis zu 20 m verschoben werden.

**1.8 Versorgungsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan: Trafostationen.

**1.9 Öffentliche Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan:

1. Sportanlage: Überbaubare Grundstücksflächen für ein den Hauptnutzungen dienendes maximal zweigeschossiges Gebäude, Normalspielfeld, Flächen für Leichtathletikanlagen, Bolzplatz und Kleinspielfeld sowie Tennisplätze. Zulässig sind die mit der wesensmäßigen Nutzung verbundenen und für die Nutzung notwendigen oder nützlichen Gebäude, baulichen Anlagen, Einrichtungen, Anpflanzungen und Stellplätze.
2. Grünanlage mit Bäumen und Sträuchern: Zulässig sind die mit der wesensmäßigen Nutzung verbundenen und für die Nutzung notwendigen oder nützlichen baulichen Anlagen, Einrichtungen und Anpflanzungen.

**1.10 Private Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan: Grünland.

**1.11 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**

(§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1a BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan:

Ausgleichsflächen: Grünland mit Bäumen und Sträuchern.

**1.12 Wald**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauNVO)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

**1.13 Maßnahmen zum Schutz von Natur**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für Pkw-Stellplätze, mit Ausnahme von Fahrgassen, sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

**1.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

**1.15 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die nach Ziffer 1.1.1 und 1.1.2 zulässigen Wohnungen sind aufgrund der Lärmbelastungen bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Dabei dürfen Innengeräuschpegel von 30 dB(A) nachts in Schlafräumen und 40 dB(A) tags in Wohn- und sonstigen Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht überschritten werden. Sofern diese Pegel nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile zu verwenden. Im Rahmen des Baurechtsverfahrens ist vom Bauherrn/Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und von Büroräumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

**1.16 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan:

1. Baumstandorte für mittelkronige Bäume (II. Wuchsordnung):  
Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und zu erhalten. Es sind die Arten der Vorschlagsliste zu verwenden,
2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:  
Bäume müssen mindestens 30 v.H. der hierfür im Lageplan festgesetzten Flächen einnehmen, können im Übrigen aber frei auf der Fläche verteilt werden. Es sind die Arten der Vorschlagsliste zu verwenden,
3. Rasenfläche,
4. Dachbegrünung:  
Bei Dächern mit einer Neigung von 0° bis 7° (Flachdächer) sind mindestens 50 v.H. der Dachflächen zumindest extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 0,08 m betragen. Die Dachbegrünung kann als Pflanzung oder als Ansaat erfolgen. Dies gilt nicht für Dachflächen mit Sonnenkollektoren oder vergleichbaren Einrichtungen zur Energieerzeugung oder zur Energieeinsparung,
5. Fassadenbegrünung:  
Geschlossene Wandflächen sind ab 50 m<sup>2</sup> mindestens zu 50 v.H. zu begrünen. Dabei ist mindestens 1 Pflanze je 2 m Wandlänge zu pflanzen und zu unterhalten,
6. Stellplätze:  
Bei mehr als 3 oberirdischen Stellplätzen außerhalb von Parkdecks oder Parkhäusern je Grundstück ist jeweils für 4 bis 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Es sind die Arten der Vorschlagsliste zu verwenden,
7. Überdachte Stellplätze:  
Überdachte Stellplätze (Carports) sind zu begrünen. Dabei ist mindestens je 1 Klettergehölz zu pflanzen und zu unterhalten.

**1.17 Flächen für die Erhaltung von Bäumen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Die Bäume sind zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch Arten der Vorschlagsliste zu ersetzen.

**1.18 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttungen und Abgrabungen in einer Breite bis zu 4 m zu dulden.

**1.19 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

**2 Nachrichtliche Übernahmen**

**Rechtsgrundlage:**  
§ 9 Abs. 6 BauGB

**2.1 Schutz des Grundwassers**

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

**2.2 Waldabstand**

Innerhalb des 30 m-Abstandes zum bestehenden Wald (§ 4 Abs. 3 Satz 1 LBO, Waldabstandszone) sind gemäß § 4 Abs. 3 Satz 2 LBO Gebäude, die dem regelmäßigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht zulässig.

### 3 Hinweise

#### 3.1 Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

##### 3.1.1 Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe		Verwendung				
		1	2	a	b	c	d	e
Acer campestre	Feldahorn		X			X	X	X
Acer platanoides	Spitzahorn	X		X	X	X	X	X
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	X		X	X	X	X	X
Betula pendula	Sandbirke	X	X	(X)	(X)	X	X	X
Carpinus betulus	Hainbuche		X	(X)	(X)	X	X	X
Castanea sativa	Esskastanie	X				X	X	X
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn		X	(X)	(X)	X	X	X
Crataegus oxycantha	Zweiggrifflicher Weißdorn		X	(X)	(X)	X	X	X
Fagus sylvatica	Rotbuche	X				X	X	X
Fraxinus excelsior	Esche		X	X	X	X	X	X
Juglans regia	Walnuss		X			X	X	X
Populus tremula	Zitterpappel		X			X	X	X
Prunus avium	Vogelkirsche		X			X	X	X
Prunus padus	Traubenkirsche		X			X	X	X
Quercus petraea	Traubeneiche	X		X	X	X	X	X
Quercus robur	Stieleiche	X		X	X	X	X	X
Salix alba	Silberweide		X			X	X	X
Salix caprea	Salweide		X		X	X	X	X
Sorbus aria	Mehlbeere		X			X	X	X
Sorbus aucuparia	Eberesche		X			X	X	
Sorbus domestica	Speierling		X			X	X	X
Taxus baccata	Eibe		X			X	X	
Tilia cordata	Winterlinde	X				X	X	X
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	X				X	X	X

#### Größe

- 1: Baum I. Ordnung (Mindesthöhe >20 m)
- 2: Baum II. Ordnung (Maximalhöhe < 20 m)

#### Verwendung

- a: Straßen
- b: Parkplätze
- c: Ortsränder, Hecken
- d: Grünanlagen
- e: Spielplätze

3.1.2 Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe		Verwendung				
		1	2	a	b	c	d	e
Acer campestre	Feldahorn					X	X	X
Clematis vitalba	Waldrebe					X	X	X
Cornus mas	Kornelkirsche					X	X	X
Cornus sanguinea	Hartriegel					X	X	X
Corylus avellana	Haselnuss					X	X	X
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn					X	X	X
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen					X	X	X
Fagus sylvatica	Buche (Hecke)					X	X	
Hedera helix	Efeu					X	X	X
Ilex aquifolium	Stechpalme					X	X	
Ligustrum vulgare	Rainweide					X	X	
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt					X	X	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche					X	X	
Prunus padus	Traubenkirsche					X	X	X
Prunus spinosa	Schlehe					X	X	X
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn					X	X	
Rhamnus frangula	Faulbaum					X	X	
Ribes alpinum	Bergjohannisbeere					X	X	X
Rosa canina	Hundsrose					X	X	X
Rosa rubrifolia	Hechtrose					X	X	X
Rubus fruticosus	Brombeere					X	X	X
Salix aurita	Ohrweide					X	X	X
Salix caprea	Salweide					X	X	X
Salix cinerea	Grauweide					X	X	X
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder					X	X	X
Sambucus racemosa	Roter Holunder					X	X	
Sarothamnus scoparius	Besenginster					X	X	
Taxus baccata	Eibe					X	X	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball					X	X	
Viburnum opulus	Wasserschneeball					X	X	

**Größe**

- 1: Baum I. Ordnung (Mindesthöhe >20 m)
- 2: Baum II. Ordnung (Maximalhöhe < 20 m)

**Verwendung**

- a: Straßen
- b: Parkplätze
- c: Ortsränder, Hecken
- d: Grünanlagen
- e: Spielplätze

### **3.2 Regenwassernutzung**

Die anfallenden Dachwässer können unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Normen (DIN 1986, DIN 1988) als Brauchwasser genutzt werden.

Die Inbetriebnahme einer Anlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt nach § 13 (3) Trinkwasserverordnung 2001 ist dem Gesundheitsamt mindestens vier Wochen vorher anzuzeigen. Die Anzeige sollte auch gegenüber den Stadtwerken Wertheim erfolgen.

### **3.3 Bodenfunde**

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe zu einem keltischen Friedhof. Auf die Meldepflicht von Funden und die übrigen Bestimmungen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

### **3.4 Planunterlage**

Planunterlage auf der Grundlage von BGRUND-Daten des Staatlichen Vermessungsamtes Tauberbischofsheim. Stand: August 2003.

### **3.5 Geländehöhen**

Aufnahme der Geländehöhen durch das Ingenieurbüro Walter + Partner, Tauberbischofsheim. Stand: April 1991.

**Aufstellung:**

**Stadt Wertheim**

Wertheim,

---

Mikulicz  
Oberbürgermeister

**Stadtplanung, Hochbau, Tiefbau**

Wertheim,

---

Dattler

---

**Ausfertigung:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Wertheim, \_\_\_\_\_

---

Mikulicz  
Oberbürgermeister

---

**Bearbeitung:**

**Kommunalentwicklung LEG**

Stuttgart, 07.03.2006

---

ppa. Fülbier

---

i. A. Stahl



## **4 Örtliche Bauvorschriften**

### **Rechtsgrundlage:**

§§ 74 und 75 Landesbauordnung -LBO- vom 08.08.1995 (GBl. S. 617),  
zuletzt geändert am 29.10.2003 (GBl. S. 695).

### **4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1. Gewerbe- und Sondergebiet

Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

Fassaden mit einer Länge von mehr als 50,0 m, sind mindestens alle 30,0 m zu gliedern.

2. Gewerbegebiet

Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind zu verputzen. Verkleidungen aus matten Blechmaterialien sind zulässig. Beim Fassadenanstrich dürfen dunkle Farbtöne mit einem Hellbezugswert von 0 bis 50 nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für den Sockelbereich und farbig abgesetzte Fassadendetails.

### **4.2 Dachdeckung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

### **4.3 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

1. Werbeanlagen an Gebäuden sind bis auf eine Höhe von 7 m über dem Erdgeschoss-Fußboden zulässig,
2. Werbeanlagen müssen dem Gebäude untergeordnet sein,
3. Unzulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
4. Je Grundstück ist im Bereich zwischen der Erschließungsstraße (Verkehrsfläche) und dem Gebäude eine Werbeanlage als bauliche Anlage mit einer Höhe von maximal 7 m zulässig. Der Abstand zu Verkehrsflächen muss mindestens 2 m betragen.

**4.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sowie der zulässigen Arbeits- und Lagerflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

**4.5 Einfriedigungen und Stützmauern**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

1. Entlang den Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen sind Einfriedigungen als Draht- und Metallzäune bis 2,5 m Höhe zulässig, dabei ist entlang den Wegen für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr (LFW) ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten,
2. Zwischen Nachbargrundstücken sind Einfriedigungen mit geschnittenen Hecken sowie Draht- und Metallzäune bis 2,5 m Höhe zulässig. Stützmauern im Sinn von § 50 Abs. 1, Anhang Nr. 47 LBO sind entlang von Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen nur mit einem Abstand von mindestens 2 m hinter der jeweiligen Grundstücksgrenze zulässig.

**4.6 Antennen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf Gebäuden ist nur eine Antenne zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen nicht zulässig.

**4.7 Niederspannungsleitungen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen sowie Telefonleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig.

**4.8 Aufschüttungen**  
(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Im Sondergebiet (SO) sind innerhalb des Teilgebiets SO 1 Aufschüttungen und Abgrabungen bis 4,0 m Höhe zulässig.

**4.9 Ordnungswidrigkeiten**  
(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

**Aufstellung:**

**Stadt Wertheim**

**Stadtplanung, Hochbau, Tiefbau**

Wertheim,

Wertheim,

---

Mikulicz  
Oberbürgermeister

---

Dattler

---

**Ausfertigung:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Wertheim, \_\_\_\_\_

---

Mikulicz  
Oberbürgermeister

---

**Bearbeitung:**

**Kommunalentwicklung LEG**

Stuttgart, 07.03.2006

---

ppa. Fülbier

---

i. A. Stahl