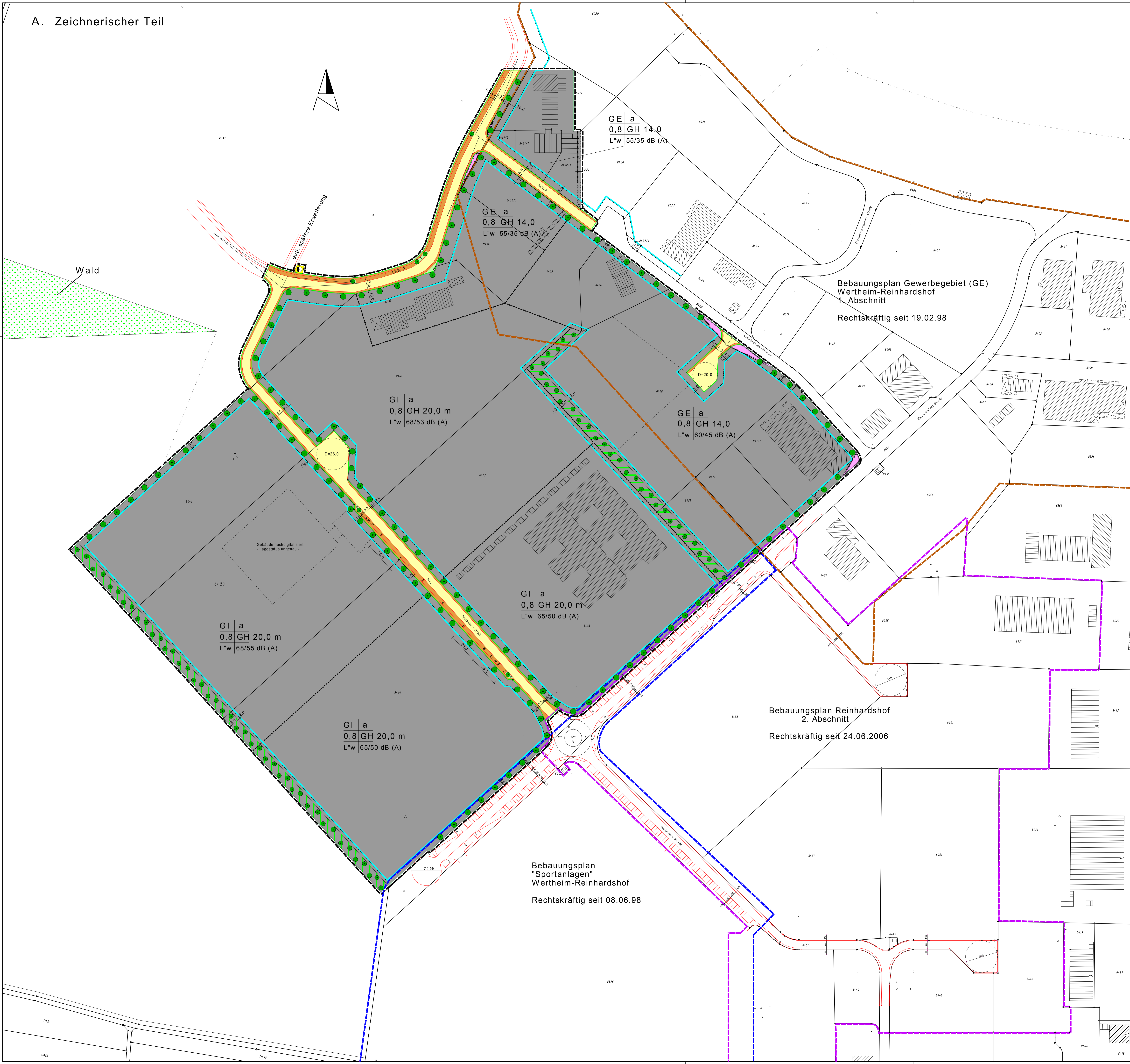


A. Zeichnerischer Teil

B. Textteil



1) Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 der BauNVO
  - 1.1.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
    - a) Zulässig sind:
      - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (Abs. 2 Nr. 1).
      - Geschäfts-Büro- und Verwaltungsgebäude (Abs. 2 Nr. 2).
      - Tankstellen (Abs. 2 Nr. 3).
      - Anlagen für sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 4).
      - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
    - Ausnahmsweise zulässig sind:
      - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
      - Unzulässig sind:
        - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (Abs. 3 Nr. 2)
        - Vergnügungstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, ausgenommen sind Diskotheken
        - Nebenanlagen für die Kleintierhaltung gemäß § 14 BauNVO
  - 1.1.2 Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO
    - a) Zulässig sind:
      - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (Abs. 2 Nr. 1).
      - Tankstellen (Abs. 2 Nr. 2).
    - Ausnahmsweise zulässig sind:
      - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (Abs. 3 Nr. 1)
      - Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
      - Unzulässig sind:
        - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (Abs. 3 Nr. 2)
        - Vergnügungstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, ausgenommen sind Diskotheken
        - Nebenanlagen für die Kleintierhaltung gemäß § 14 BauNVO
  - 1.1.3 Zentrenrelevante Sortimente im Sinne der Festsetzung 1.1.1 Nr. 1 und 1.1.2 Nr. 1 sind insbesondere:
    - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabakwaren
    - Reformwaren
    - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
    - Spielwaren und Bastelartikel
    - Drogewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie
    - Schnittblumen
    - Oberbekleidung, Wäsche, Körperhygiene, Woll-, Kurzwarenhandarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
    - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren, inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie
    - Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgeräte, wie z. B. Surfboards, Fahrräder
    - Hautart, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
    - Uhren, Schmuck, Silberwaren
    - Fotografie, Videokameras, Fotoapparate u. a.
    - Musikalienhandel, Tonträger
    - optische und feilmechanische Erzeugnisse
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO
  - 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,8
  - 1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO
 

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt 14,00 m/20,00 m (siehe Plananschrieb) gemessen an der darauf bezogenen mittleren Höhe des gewachsenen Geländes entlang der Gebäudeaußenwände.

Für technische Bauteile, wie Kamine, Silos usw. sind ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Maximalhöhen zulässig.

Die Gebäudehöhe wird entweder durch den First (bei geneigten Dächern) oder durch die oberste Außenwandbegrenzung (bei Flachdächern) definiert. Bei begehbaren Flachdächern mit geschlossener Umwehrung ist die oberste Außenwandbegrenzung die Oberkante der Umwehrung. Bei offenen Umwehrungen ist die Oberkante des Flachdaches die oberste Außenwandbegrenzung.
- 1.3 Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
  - 1.3.1 Abweichende Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudehöhen
  - 1.3.2 Baugrenze
  - 1.4 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
    - 1.4.1 Straßenverkehrsflächen
    - 1.4.2 Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
    - 1.4.3 Verkehrsgrün
    - 1.4.4 Straßenbegrenzungslinie
    - 1.4.5 Sichtdreiecke (Anfahrtsicht)
 

Im Bereich der Sichtdreiecke sind Bepflanzungen, Anstreichungen und sichtbar machende Anlagen unzulässig, deren Höhe 0,80 m gemessen von der Oberkante Straße - überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
  - 1.5 Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12
    - 1.5.1 Transformatorstation
    - 1.6 Anpflanzung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
      - 1.6.1 Private Grundstücke
 

Entlang den Erschließungsstraßen sind gemäß Planantrag Laubbäume neu zu pflanzen.

- 1.6.2 Privater Pflanzstreifen mit 8,0 m Breite zur Anpflanzung von großkrönigen Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe.
- 1.6.3 Sämtliche Bepflanzungen sind dauernd zu unterhalten. Die zu verwendenden Baum- und Straucharten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.
- 1.6.4 Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß des Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.
- 1.7 Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.8 Den Baugesuchen sind Pflanzpläne als Bestandteil der Baugenehmigung beizulegen.
- 1.9 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 Ansatz erfolgen. Dies gilt nicht für Dachflächen mit Sonnenkollektoren oder vergleichbaren Einrichtungen zur Energieerzeugung oder zur Energieersparnis.
  - 1.10 Alternativ zur Dachbegrünung
 

Falls eine Dachbegrünung technisch nicht möglich oder aus anderen Gründen nicht erwünscht ist, kann alternativ eine Gehölzpflanzung auf dem Baugrundstück erfolgen. Aufgrund der höheren Umweltwirksamkeit eines Gehölzstreifens kann die für die Dachbegrünung ermittelte Flachdachfläche (± 50 % der Gesamtdachfläche) mit dem Minderungsfaktor von 0,3 multipliziert werden. Der resultierende Wert ist die Flächengröße, auf der Baum- oder Strauchpflanzungen mit gebietsheimischen Arten oder alteingebürgerten Obstgehölzen (siehe Tab. 8 Anhang Grünordnungsplan) durchzuführen sind. Die Anpflanzung ist mit der Fachgruppe Baugrundrecht, Umweltschutz abzustimmen.
- 1.11 Sonstige Planzeichen
  - 1.11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - 1.11.2 Kartenstand 2004
  - 1.11.3 Nutzungsschablone
 

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Höhe baulicher Anlagen (GH)
Festgelegte Flächenanteile	Wasserversorgung
Schallschutzgepl	
  - 1.11.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - 1.11.5 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (Kanal)
- 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.
      - Glänzende oder reflektierende Materialien sowie schwarze und grelle Farben sind für Dachendeckungen unzulässig.
      - Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden (z. B. Photovoltaik etc.).
      - Gründächer
    - 2.1.2 Fassadenflächen:
      - Rein weiße Fassadenflächen und Volltonfarben sowie glänzende und reflektierende Materialien sind als Fassadenverkleidung unzulässig.
  - 2.2 Einfriedungen
 

Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 2,50 m, gemessen vom gewachsenen Gelände aus, festgesetzt.
  - 2.3 Antennen
 

Die Höhe der Antennen wird auf maximal 2,50 m, gemessen vom gewachsenen Gelände aus, festgesetzt.
  - 2.4 Zisternen
 

Zisternen für Regenwasser sind allgemein zulässig. Regenwasserentlastungsanlagen sind entsprechend der DIN 1989-1 zu errichten und zu betreiben.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt 14,00 m/20,00 m (siehe Plananschrieb) gemessen an der darauf bezogenen mittleren Höhe des gewachsenen Geländes entlang der Gebäudeaußenwände.

Für technische Bauteile, wie Kamine, Silos usw. sind ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Maximalhöhen zulässig.

Die Gebäudehöhe wird entweder durch den First (bei geneigten Dächern) oder durch die oberste Außenwandbegrenzung (bei Flachdächern) definiert. Bei begehbaren Flachdächern mit geschlossener Umwehrung ist die oberste Außenwandbegrenzung die Oberkante der Umwehrung. Bei offenen Umwehrungen ist die Oberkante des Flachdaches die oberste Außenwandbegrenzung.
  - 2.5 Stellplätze und Garagen
    - 2.5.1 In den nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Garagen allgemein zulässig.
    - 2.5.2 Garagen sind als Einzelgebäude freistehend und im Grenzabstand zulässig. Sie können auch in das Hauptgebäude einbezogen werden.
    - 2.5.3 Das Verhältnis ausnahmsweise zulässiger Wohnungen zu Stellplätzen / Garagen wird auf 1 : 1,5 festgesetzt.
  - 2.6 Niederspannungsfreileitungen
 

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO).
  - 2.7 Werbeanlagen
 

Außerhalb der zur Werbung bestimmten Anlagen (öffentliche Anschlagtafeln und öffentliche Anschlagtafeln) ist Werbung nur zulässig an der Stelle der Leistung im Bereich der Erdgeschosszone. Großflächenwerbung (mehr als 8,0 m<sup>2</sup> Fläche), Werbung mit bewegtem Licht und grellen Farben ist unzulässig.
  - 2.8 Verkehrsflächen
    - 2.8.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis 50 cm und einer Tiefe bis 100 cm, soweit erforderlich, zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).
  - 2.9 Straßenbeleuchtung
 

Straßenbeleuchtungsanlagen, Beleuchtungskörper und Straßenbeleuchtungs-Anschlusskabel sind bis zu 2,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.
  - 2.10 Flächenversiegelung
 

Flächenversiegelungen sind bis zu der maximalen Grundfläche zulässig. Überschreitungen nach § 15 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nur für Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

**1. Aufstellungsbeschluss** § 2 Abs. 1 BauGB  
Die Stadt Wertheim hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes am ... beschlossen.

**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 ...

**3. Frühzeitige Behördenbeteiligung u. ToB** § 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 ... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung und die Örtlichen Bauvorschriften sind in der Zeit vom ... bis ... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

**4. Auslegungsbefehl** § 3 Abs. 3 BauGB  
Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat den Entwurf, die Begründung und die Örtlichen Bauvorschriften zur ... beschlossen.

**6. Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan** § 9 Abs. 1 BauGB  
Die öffentliche Auslegung wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung und die Örtlichen Bauvorschriften sind in der Zeit vom ... bis ... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

**2.11 Gestaltung unbebauter Flächen**  
Nicht bebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

**2.12 Immissionsschutz**  
Zum Gewerbegebiet Reinhardshof wurde mit Datum 16. 10. 2001 ein Schallschutzgutachten mit Festlegung zulässiger flächenbezogener Immissionswerte erstellt. Zulässig auf den Gewerbeflächen sind dann nur Anlagen und Einrichtungen, deren Lärmimmission die im Gutachten berechneten flächenbezogenen Immissionswerten Schallschutzpegel L<sub>wa</sub> tags/nachts (Bezugsfläche 1,0 m<sup>2</sup>) nicht überschreiten.

**2.13 Altlasten**  
Werden Eingriffe in den Boden vorgenommen und dabei bodenferne Materialien oder verunreinigte Aushubmaterialien (organoleptisch auffälliges Material) angetroffen, so sind diese von unbelasteten Materialien zu trennen. Dem Landratsamt - Umweltschutzamt ist hierzu umgehend über Art und Maß der Verunreinigung zu berichten. Die Bauarbeiten können erst dann fortgesetzt werden, wenn die Freigabe der Grube durch das Landratsamt erteilt wurde. Hierzu ist eine rechtzeitige Terminvereinbarung erforderlich.

**2.14 Erschließungsleitungen**  
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Plangebietes sind die Träger der Ver- und Entsorgungsleitungen (z. B. Stadtwerke, Deutsche Telekom usw.) rechtzeitig zu verständigen. Leitungsgräben dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden. Bei Baumspflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen heranzugeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

**3) Hinweise**

- 3.1 Grundlagen des Bebauungsplanes
  - a) Baugesetzbuch in der derzeit rechtsgültigen Fassung
  - b) Baumzonenverordnung in der derzeit rechtsgültigen Fassung
  - c) Landesbauordnung in der derzeit rechtsgültigen Fassung
- 3.2 Meldepflicht für Bodennutzung gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- 3.3 Flurnummern
- 3.4 Vorhandene Grundstücksgrenze
- 3.5 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3.6 Für Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden.
- 3.7 Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
  - Gewerbegebiet 1. Abschnitt
  - Gewerbegebiet 2. Abschnitt
  - Sportanlagen
- 3.8 Waldflächen
 

Das Landeswaldgesetz (LwaldG) § 41 Waldgefährdung durch Feuer ist zu beachten. Von baulichen Anlagen, die einen geringeren Abstand als 100 m zum Waldrand besitzen dürfen keine Gefährdungen durch Feuer und Immissionen ausgehen.

**Stadtplanung, Hochbau, Tiefbau**  
Wertheim

**Bebauungsplan Industriegebiet (GI) und Gewerbegebiet (GE) Reinhardshof Wertheim – Reinhardshof mit integriertem Grünordnungsplan**

**3. Abschnitt**

Maßstab: 1 : 1000      Datum: 16.01.2006  
Blatt Nr.      Anlage Nr.      Gezeichnet:      I. d. F. 09.10.2006