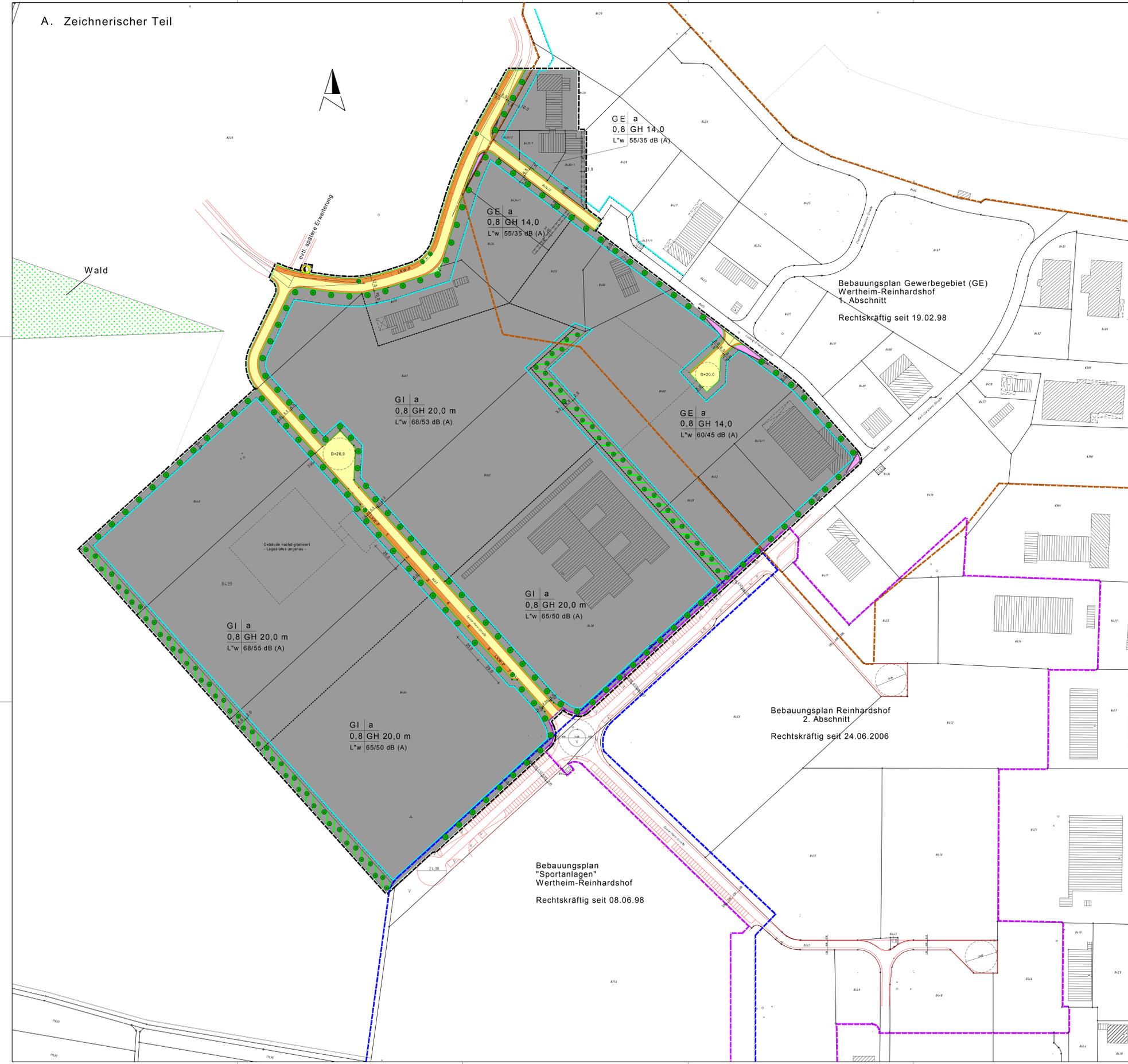


A. Zeichnerischer Teil



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

- 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (Abs. 2 Nr. 1), Tankstellen (Abs. 2 Nr. 3), Anlagen für sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 4), Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal...

1.1.2 Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO

- 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (Abs. 2 Nr. 1), Tankstellen (Abs. 2 Nr. 2), Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke...

1.1.3 Zentrenrelevante Sortimente im Sinne der Festsetzung 1.1.1 Nr. 1 und 1.1.2 Nr. 1 sind insbesondere:

- Reformwaren, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken, Spielwaren und Bastelartikel, Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie, Schnittblumen...

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.

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)

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

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 Energieeinsparung.

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 (ca. 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 Bauordnungsrecht, Umweltschutz abzustimmen.

1.11 Sonstige Planzeichen

1.11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.11.2 Kartenstand 2004

1.11.3 Nutzungsschablone

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung, Bauweise. Rows include Grundflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen (GH), Flächenzahl, Flächenanteil, Schallschutzgehalt.

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.). - Grundränder

2.1.2 Fassadenflächen: - Rein weiße Fassadenflächen und Volltonfarben sowie glänzende und reflektierende Materialien sind als Fassadenverkleidung unzulässig.

2.2 Einfriedungen

2.3 Antennen

2.4 Zisternen

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

2.7 Werbeanlagen

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

2.10 Flächenversiegelung

Flächenversiegelungen sind bis zu der maximalen Grundfläche zulässig. Überschiebungen 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 am ... bekannt gemacht.

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

4. Auslegung des Beschlusses § 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 ... bekannt gemacht.

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 Lärmemission die im Gutachten berechneten flächenbezogenen Immissionswerte 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.

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

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. 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 Ho. I. d. F. 09.10.2006.