

# BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET (GE) REINHARDSHOF

## WERTHEIM - REINHARDSHOF

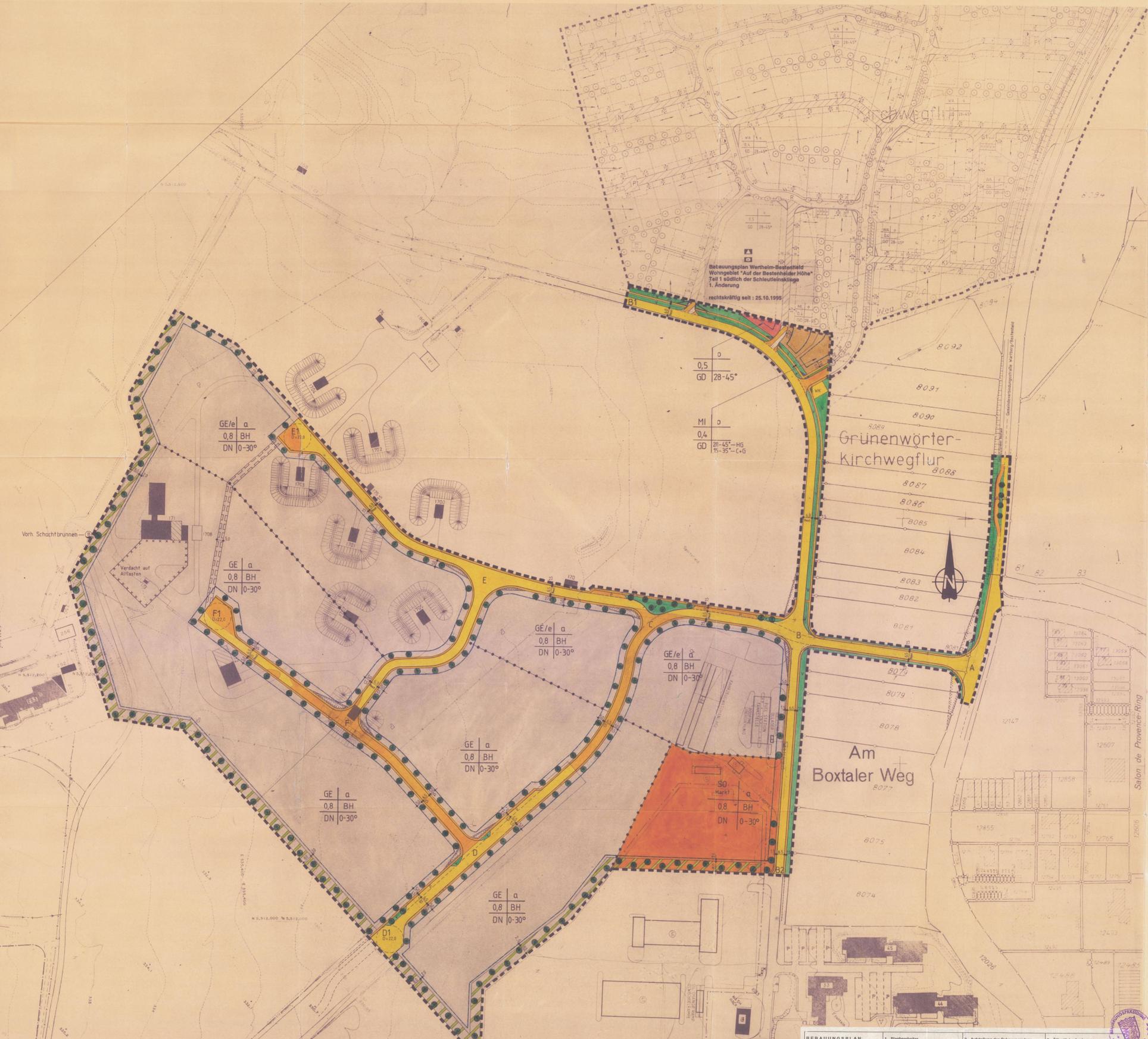
### 1. ABSCHNITT

Plan Nr. 180

Planbereich: Baubereich 1,2  
 Bestand der Planung: 1 Plan und Schriftliche Festsetzungen (1 Seiten)  
 Gesetzliche Grundlagen: Baugesetzbuch 1987 (BauGB)  
 Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)  
 Landesbauordnung 1996 (LBO)

#### Zeichenerklärung

-  Überbaubare Grundstücksfläche  
§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB / § 23 BauNVO
-  Baugrenze, § 23 Abs. (3) BauNVO
-  Nicht überbaubare Grundstücksfläche  
§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB / § 23 BauNVO
-  Mischgebiet, § 6 BauNVO
-  Gewerbegebiet, § 8 BauNVO
-  Sondergebiet, Markt, § 11 BauNVO
-  Gemeindefläche, § 9 Abs. (1) Nr. 5 BauGB
-  Grundflächenzahl, § 19 BauNVO
-  Bauhöhe, § 18 BauNVO, § 74 Abs. (1) LBO
-  Traufhöhe, § 18 BauNVO, § 74 Abs. (1) LBO
-  Geneigte Dächer, § 74 Abs. (1) LBO
-  Dachneigung, § 74 Abs. (1) LBO
-  Dachneigung, § 74 Abs. (1) für Hauptgebäude
-  Dachneigung, § 74 Abs. (1) für Garagen und Carports als Einzelgebäude
-  Offene Bauweise, § 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. (2) BauNVO
-  Abweichende Bauweise i. S. d. offenen Bauweise, ohne Längenbegr.  
§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. (4) BauNVO
-  Öffentliche Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung (Bestand), § 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB
-  Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsfläche"
-  Öffentliche Fläche für das Parken (PKW/LKW), § 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB
-  Öffentliche Grünfläche "Verkehrsgrün", § 9 Abs. (1) Nr. 15 BauGB
-  Pflanzgebiet für großkronige Einzelbäume  
§ 9 Abs. (1) Nr. 25a BauGB
-  Pflanzgebiet für Bäume, Sträucher und sonstige Pflanzungen, § 9 Abs. (1) Nr. 25a BauGB
-  Von der Bebauung freizuhaltende Flächen,  
§ 9 Abs. (1) Nr. 10 BauGB
-  Fläche für die Abfallentsorgung "Werksstoffcontainer"  
§ 9 Abs. (1) Nr. 14 BauGB
-  Grenze unterschiedlicher Nutzung, § 16 Abs. (5) BauNVO
-  Verdacht auf Altlasten  
§ 9 Abs. (5) Nr. 3 BauGB
-  Traufhöhe und maßgebende Straßenachse für Traufhöhe
-  Leihrecht zugunsten der Allgemeinheit,  
§ 9 Abs. (1) Nr. 21 BauGB
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches,  
§ 9 Abs. (1) BauGB
-  Stützmauer oder ähnliches



BEBAUUNGSPLAN Gewerbegebiet (GE) Reinhardshof - 1. Abschnitt in Wertheim-Reinhardshof		1. Planbearbeiter Hochbau- und Planungsbüro der Stadt Wertheim	2. Aufstellung des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Gemeinderates vom 30.01.1995	3. Öffentliche Auslegung nach § 9 Abs. 2 BauGB Örtliche Bekanntmachung am 27.03.1997 durch Amtsleiter der Stadt Wertheim Öffentliche Auslegung vom 07.04.1997 bis 09.05.1997
Wertheim, den 05.08.1996 im Auftrag <i>Sredy</i> Merkel (St.)	Wertheim, den 30.01.1995 im Auftrag <i>Sredy</i> Merkel (St.)	Wertheim, den 09.05.1997 im Auftrag <i>Sredy</i> Merkel (St.)	Wertheim, den 29.09.1997 im Auftrag <i>Sredy</i> Merkel (St.)	Wertheim, den 19.12.98 im Auftrag <i>Sredy</i> Merkel (St.)
4. Beschluss als Satzung nach § 10 BauGB, Kap. 4 GO am 29.09.1997		5. Anzeigungsverfahren durchgeführt Schreiben der Stadt Wertheim vom 24.11.97, 1.7. Schreiben des Regierungspräsidiums vom 24.11.97		6. Inkrafttreten des Bebauungsplans nach § 12 BauGB Örtliche Bekanntmachung am 29.12.98 durch Amtsleiter der Stadt Wertheim Öffentliche Auslegung vom 07.01.99 bis 09.02.99
Wertheim, den 29.09.1997 im Auftrag <i>Sredy</i> Merkel (St.)		Wertheim, den 19.12.98 im Auftrag <i>Sredy</i> Merkel (St.)		Wertheim, den 19.12.98 im Auftrag <i>Sredy</i> Merkel (St.)

ANGEZEIGT  
  
 HEINRICH-REINHARDT  
 STUTTGART  
 26. JAN. 1998

Dieser Plan liegt dem Beauftragten  
 des B. A. vom 20.3.97 + 25.9.97  
 des G. A. vom 24.3.97 + 29.9.97  
 zugrunde.

HOCHBAU UND PLANUNGSAMT			
Bebauungsplan Gewerbegebiet (GE) Reinhardshof Wertheim - Reinhardshof			
1. Abschnitt			
Maßstab:	1 : 1000	Datum:	05.08.96
Blatt No.:		Anlage No.:	
Gez.:		Gez.:	

# Bebauungsplan Gewerbegebiet (GE) Reinhardshof

## 1. Abschnitt

### Wertheim-Reinhardshof

#### SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

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

In Ergänzung der Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text gilt folgendes:

#### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. **Art der baulichen Nutzung** - § 8 Abs. 1 Nr. 1 + Abs. 2 BauGB

1.1 Siehe Planeinschrieb.

1.2 Im Gewerbegebiet (GE) sind genehmigungspflichtige Anlagen nach dem BimSchG nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/e) sind nur Betriebe und Betriebsteile zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Genehmigungspflichtige Anlagen nach dem BimSchG sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

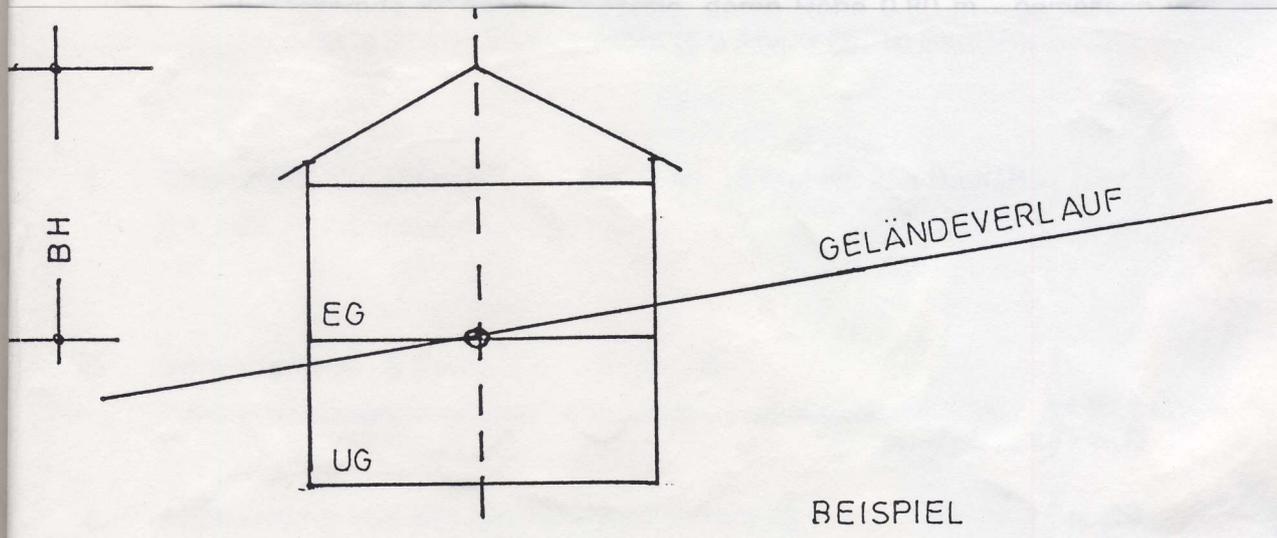
1.4 Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/e) sind Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauGB ausgeschlossen, ausgenommen davon sind Diskotheken.

- 1.5 Das Sondergebiet (SO) für Verbrauchermarkt wird begrenzt auf max. ~~4.900~~ <sup>3000</sup> m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. *gem. § 3 (3) BauGB geändert d. GR-Beschl. v. 29/9.97*
- 1.6 Im Mischgebiet (MI) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Abs. 2 Ziff. 6, 7, 8 und Abs. 3 des § 6 BauNVO.
- 1.7 Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig (§ 14 BauNVO).



**2. Maß der baulichen Nutzung - §§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und 16 - 21 a BauNVO**

- 2.1 Grundflächenzahl
  - 2.1.1 siehe Planeinschrieb
  - 2.1.2 Die Grundflächen der in § 19 Ab. 4 Satz 1 BauNVO unter den Ziffern 1 + 3 genannten Anlagen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet.
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen - § 18 BauNVO
  - 2.2.1 Maßgebende Gebäudehöhe: Traufhöhe siehe Planeinschrieb  
Bauhöhe max. 14,00 m  
Ausnahmen: Windkraftanlagen, Fahrstuhl-schächte, Hochregallager



BEISPIEL

2.2.2 Die maximale Gebäudehöhe wird in der Gebäudemitte und der darauf bezogenen mittleren Höhe des gewachsenen Geländes gemessen.

**3. Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**

- 3.1 Siehe Planeinschrieb

**4. Flächen für Stellplätze und Garagen - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

- 4.1 In den überbaubaren Flächen sind Garagen, Stellplätze und in der Untergeschoßebene Tiefgaragen allgemein zulässig.
- 4.2 In den nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze zulässig (auch in den mit Pfg 1 und Pfg 2 bezeichneten Flächen).
- 4.3 Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

**5. Verkehrsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

- 5.1 Siehe Planeinschrieb  
Die Aufteilungen im Bebauungsplan sind nicht verbindlich.
- 5.2 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis 50 cm und einer Tiefe bis 100 cm - soweit erforderlich - zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).
- 5.3 Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an den Straßeneinmündungen im Bereich der Sichtdreiecke Bepflanzungen, Anböschungen und sichtbehindernde Anlagen unzulässig, deren Höhe 0,80 m - gemessen von der Oberkante Straße überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

**6. Öffentliche Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB**

- 6.1 Siehe Planeinschrieb

**7. Umweltschutz - § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB**

- ~~7.1 Verbrennungsverbot für Kohle, schweres Heizöl und Müll.~~

*gestrichen lt. Beiratsber. GR v. 16/2 98*

**8. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

- 8.1 Allgemeine Festsetzungen  
Sämtliche Bepflanzungen in den Pflanzgebotsflächen sind an die heimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation - PNV - gebunden. Obstbäume und Wildobstgehölze sind zugelassen.



*Gebietliche Einordnung der potentiell natürlichen Vegetation:*  
Nr. 29 - Hainsimsen-Buchenwald

**8.2 Pflanzgebote:**

- Pfg 1: Anpflanzung von großkronigen Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1 m Höhe.
- Pfg 2 : Vollflächige Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern.
- Flachdächer sind mit einem Anteil von 50% zu begrünen.
- Sämtliche Bepflanzungen sind dauernd zu unterhalten.

9. Immissionsschutz

9.1 Im Bereich der Gewerbegebiete sind für Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zur Lärmwertminderung passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen, die garantieren, daß die zulässigen Werte in den Aufenthaltsräumen von Wohnungen nicht überschritten werden (DIN 4109).



10. Altlasten

Bezüglich Altlasten ist das Gelände untersucht (historische sowie orientierende Erkundung Phase IIa und IIb). Bei Nutzungsänderungen/sensiblere Nutzungen als seither sind weitere Untersuchungen erforderlich. Sämtliche Erdarbeiten sind unabhängig vom Entsorgungs- oder Wiederverwendungsweg durch einen Sachverständigen zu begleiten (baubegleitende Aushubkontrolle). Danach ist ein Abschlußbericht zu fertigen, der dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis -Umweltschutzamt- vorzulegen ist.

von H.A.  
C (Hinweis)  
in H.A. &  
geändert  
et. Beitragsbeschl. d. GR

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO

vom  
16/2.98

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - § 74 Abs. 2 LBO

B.

1.1 Für die Gewerbe- und Sondergebiete (GE, GE/e und SO) ist die Dachform nicht festgesetzt.

1.2 Für das Mischgebiet (MI) und die Gemeinbedarfsfläche gelten bezüglich Dachform und Dachneigung die Festsetzungen im Lageplan.

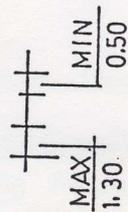
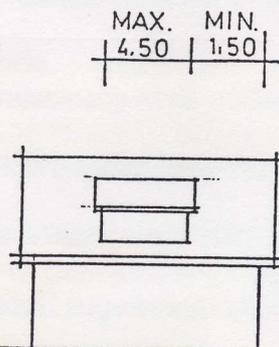
1.3 Zusammenhängende Baukörper sind mit gleicher Dachneigung zu gestalten.

1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte:

1.4.1 Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt:

Dachaufbauten:

- Pro Dachfläche ist nur eine Gestaltungsform zugelassen.
- Bei einer Dachgaube, je Dachseite maximale Breite der Dachgaube 40% der Trauflänge, jedoch maximal 4,50 m breit.

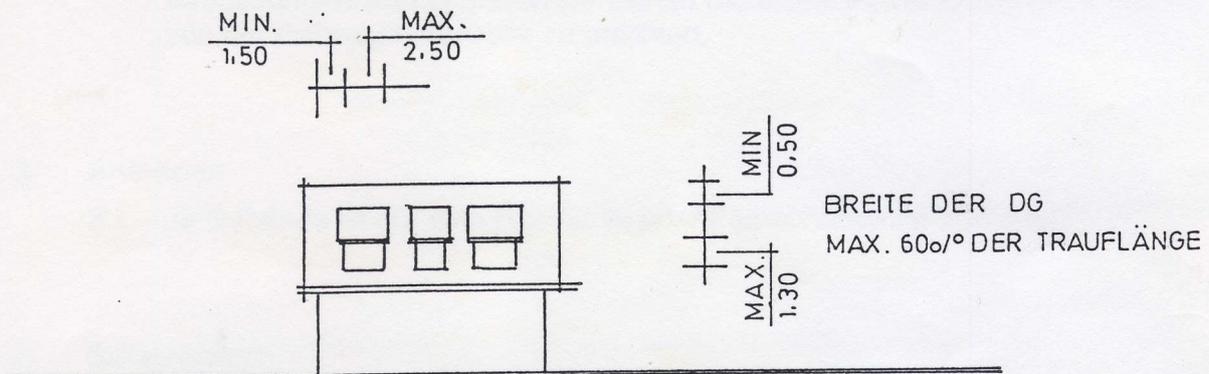


BREITE DER DG  
MAX. 40% DER TRAUFLÄNGE

BEISPIEL: EINE DG JE DACHSEITE

## 2.2 In den Gewerbegebiets- und Sondergebietsflächen (GE, SGE)

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



BEISPIEL: MEHRERE DG JE DACHSEITE

- Höhe der Dachgauben maximal 1,30 m.
- Mindestabstand First zur Dachgaube: 50 cm.

Dacheinschnitte:

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

Allgemein:

- Bei Quergiebeln sind weder Dachausschnitte noch Dachaufbauten zulässig.
- Von den Giebelwänden sind bei Dachaufbauten und bei Dacheinschnitten mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten.
- Dachaufbauten sind nur in der unteren Hälfte der Dachflächen zugelassen.
- 1.6 Glänzende Materialien sind als Fassadenverkleidungen und als Dacheindeckung nicht zulässig.
- 1.7 Reinweiße Fassadenflächen und Volltonfarben sind nicht zulässig.
- 1.8 Für das Mischgebiet (MI) und die Gemeinbedarfsfläche sind nur rote und rotbraune Dacheindeckungen zulässig. Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden (z.Ba. Photovoltaik etc.)

## C. HINWEISE

### 2. Einfriedungen und Stützmauern

1. Im Mischgebiet (MI) und in der Gemeinbedarfsfläche sind angrenzend an die Verkehrsflächen Einfriedungen und Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von zusammen 1,00 m über Straßenhöhe zugelassen. Im Bereich der Verkehrsmischfläche ist ein Abstand Einfriedung/Verkehrsfläche von mindestens 0,50 m von der Verkehrsfläche festgesetzt.

2.2 In den Gewerbegebiets- und Sondergebietsflächen (GE, GE/e und SO) wird die Höhe der Einfriedungen auf maximal 2,50 m Höhe, gemessen vom gewachsenen Gelände aus, festgesetzt.

4. Einfriedungen sind in diesen Bereichen mit einem Abstand von mind 1,00 m von der Gehwegaußenseite zu errichten.

5. Bezüglich Altlasten ist das Gelände untersucht (historische und orientierende Erkundung Phase IIa und IIb).

### 3. Antennen

3.1 Je Gebäude ist nur eine Rundfunk- oder Fernsehantenne zulässig.

7. Sämtliche Erdarbeiten sind unabhängig von Entsorgung und Entsorgung durch einen Sachverständigen zu beauftragen (z.B. durch die Bauaufsicht). Danach ist ein Abschlußbericht zu erstellen (z.B. durch die Bauaufsicht).

### 4. Solaranlagen

4.1 Solaranlagen auf den Dächern sind allgemein zulässig.

### 5. Zisternen und Versickerungsanlagen für Regenwasser

5.1 Zisternen und Versickerungsanlagen für Regenwasser sind allgemein zulässig.

### 6. Niederspannungsfreileitungen

6.1 Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

### 7. Werbeanlagen

7.1 Außerhalb der zur Werbung bestimmten Anlagen (Anschlagsäulen und Anschlagtafeln) ist Werbung nur zulässig an der Stätte der Leistung.

7.2 Großflächenwerbung (mehr als 8,00 m<sup>2</sup> Fläche), Werbung mit bewegtem Licht und grellen Farben ist unzulässig.

7.3 Ausnahmen können zugelassen werden.

## C. HINWEISE

1. Meldepflicht für Bodenfunde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

2. Für Baugesuche in den GE- und SO-Gebieten sind Pflanzpläne beizufügen; diese werden Bestandteil der Baugenehmigung.

3. Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen entsprechen dem neuen Höhennetz.
4. Zu Ziffer B 5 ist das Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Abt. Umweltschutz, zu beteiligen.
5. ~~Bezüglich Altlasten ist das Gelände untersucht (historische sowie orientierende Erkundung Phase IIa und IIb).~~
6. ~~Bei Nutzungsänderungen/sensiblerer Nutzungen als seither sind weitere Untersuchungen erforderlich.~~
7. ~~Sämtliche Erdarbeiten sind unabhängig vom Entsorgungs- oder Wiederverwendungsweg durch einen Sachverständigen zu begleiten (baubegleitende Aushubkontrolle). Danach ist ein Abschlußbericht zu fertigen, der dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis/Umweltschutzamt vorzulegen ist.~~

Verändert nach Ziff. A „Planungsrechtl. Festsetz.“  
et. Beitrittsbeschluss des GR vom 16/2.98

Dr.



*Brell*

Manfred Brell