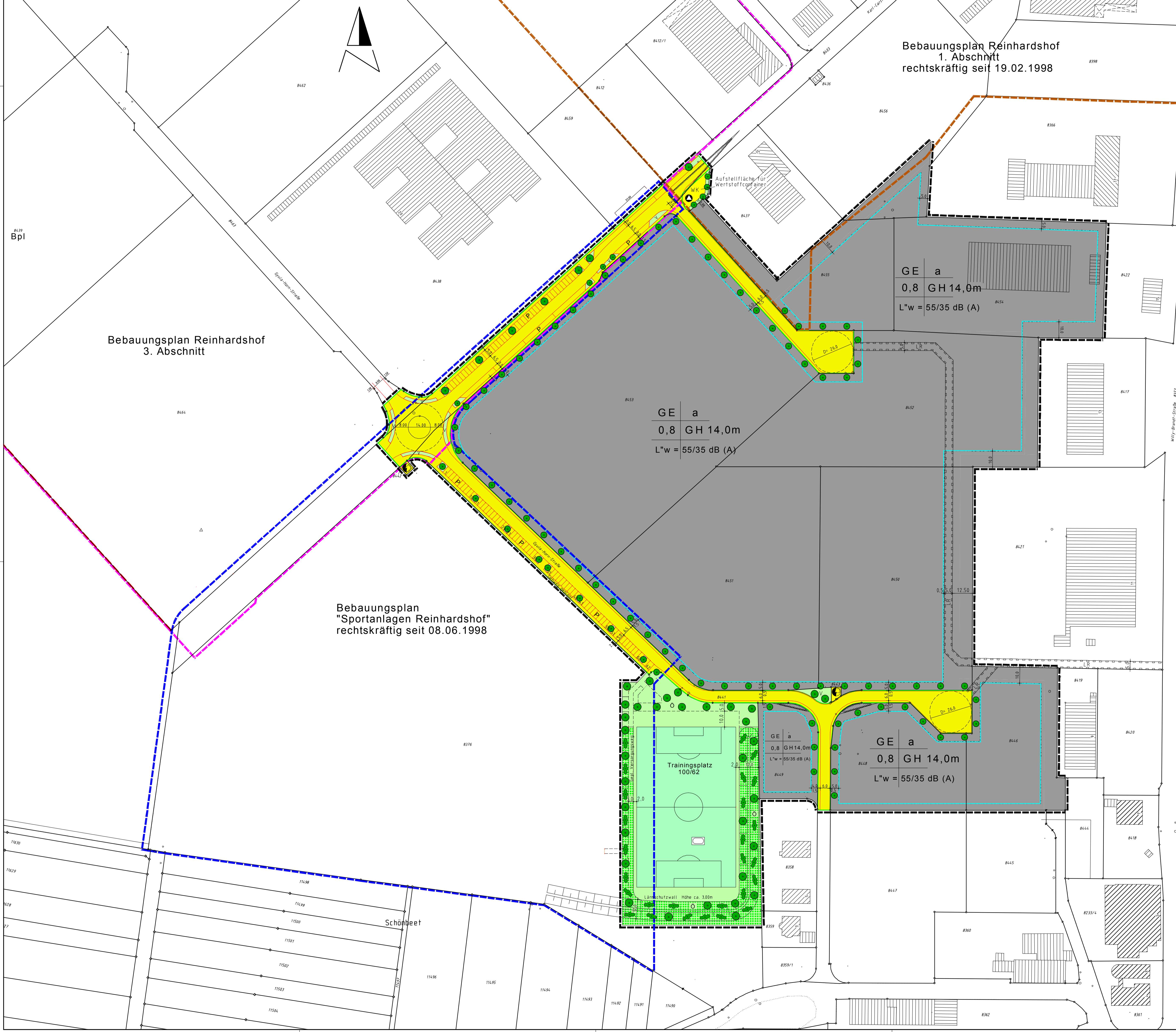


**A. Zeichnerischer Teil**



**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 gem. § 8 BauNVO**
- a) Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Tankstellen,
  - Anlagen für sportliche Zwecke,
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
- Zentrenrelevante Sortimente im Sinne dieser Festsetzung sind insbesondere:
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk Getränke, Tabakwaren
  - Reformwaren
  - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
  - Spielwaren und Bastelartikel
  - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmaze
  - Schnittblumen
  - Oberbekleidung, Wäsche, Körpernahrung, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
  - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie
  - Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte, wie z. B. Surfbords, Fahrräder
  - Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
  - Uhren, Schmuck, Silberwaren
  - Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. a.
  - Musikalienhandel, Tonträger
  - optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Bei zulässigen Einzelhandelsbetrieben sind ausnahmsweise zentrenrelevante Kassensortimente auf untergeordneter Fläche zulässig; untergeordnet ist eine Fläche von weniger als 10 v. H. der tatsächlich realisierten Verkaufsfläche
- b) Ausnahmsweise zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- c) Unzulässig sind:
- Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO; ausgenommen hiervon sind Diskotheken
  - Nebenanlagen für die Kleintierhaltung gemäß § 14 BauNVO
- 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, 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, Anböschungen und sich behindernde Anlagen unzulässig, deren Höhe 0,80 m, gemessen von der Oberkante Straße, überschreitet (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

- 1.5 Flächen für Versorgungsanlagen § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB**
- 1.5.1 Aufstellfläche für Wertstoffcontainer**
- 1.5.2 Trafostation**
- 1.6 Grünflächen § 5 Abs. 2 Nr. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
- 1.6.1 Öffentliche Grünfläche**
- 1.6.1.1 Sportanlage**
- Zulässig sind Sport-, Trainings- und Spielplätze aller Art inkl. Tribünen und Flutlichtanlagen, Lärmschutzwall. Nicht zulässig sind Sportanlagen mit Sportgeräten, die durch einen Verbrennungsmotor betrieben werden.
- 1.6.2 Ausgleichsflächen § 5 Abs. 2 Nr. 10, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- 1.6.2.1 Fläche zur Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke**
- 1.7 Anpflanzung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
- 1.7.1 Öffentliche Grundstücke**
- 1.7.1.1 Auf öffentlichen Grünflächen sind gemäß Planeintrag Laubbäume zu erhalten bzw. neu zu pflanzen. Die Pflanzflächen bleiben unversiegelt.**
- 1.7.2 Private Grundstücke**
- 1.7.2.1 Anpflanzung von großkronigen Bäumen entlang der Erschließungsstraßen**
- 1.7.3 Sämtliche Bepflanzungen sind dauernd zu unterhalten. Die zu verwendenden Baum- und Straucharten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.**
- 1.7.4 Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind Bestandteil des Bebauungsplanes.**
- 1.8 Sonstige Planzeichen**
- 1.8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
- 1.8.2 Kartenstand 2004**
- 1.8.3 Nutzungsschablone**
- | Art der baulichen Nutzung   | Bauweise                    |
|---|-----------------------------|
| Grundflächenzahl  | Höhe baulicher Anlagen (GH) |
| Zulässiger Flächenbezogener Immissionswirksamer Schalleistungspegel |                             |
- 1.8.4 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB**
- 2) Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**
- 2.1 Äußere Gestaltung 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. Glänzende oder reflektierende Materialien sowie schwarze und grelle Farben sind für Dacheindeckungen unzulässig. Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden (z.B. Photovoltaik etc.). Gründächer Zusammenhängende Baukörper sind mit gleicher Dacheinigung zu errichten.
- 2.1.2 Fassadenflächen:** Rein weiße Fassadenflächen und Volltonfarben § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB 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**
- Je Gebäude ist nur eine Rundfunk- oder Fernsehantennenanlage zulässig.

- 2.4 Zisternen**
- Zisternen für Regenwasser sind allgemein zulässig. Regenwasserzunutzungsanlagen sind entsprechend der DIN 1989-1 zu errichten und zu betreiben. Zisternen, deren Wasser auch im Haushalt Verwendung findet (z. B. Toilettenspülung, Waschmaschinen) sind den Stadtwerken Wertheim, sowie dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis -Gesundheitsamt- anzuzeigen. Die Trinkwasserverordnung 2001 ist zu beachten.
- 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 zu Werbung bestimmten Anlagen (öffentliche Anschlagstelen und öffentliche Anschlagtafeln) ist Werbung nur zulässig an der Stelle der Leistung im Bereich der Erdgeschosszone. Großflächenwerbung (mehr als 8,0 m² 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 0,25 m hinter der Straßenbegrenzungslinie vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.
- 2.10 Flächenversiegelung**
- Flächenversiegelungen sind bis zu der maximalen Grundfläche zulässig. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nur für Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.
- 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 immissionswirksamer Schalleistungspegel und Schallimmissionsprognose erarbeitet. Zulässig auf den Gewerbeflächen sind dann nur Anlagen und Einrichtungen, deren Lärmimmission die im Gutachten berechneten flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel L'w tags/nachts (Bezugsfläche 1,0 m²) nicht überschreiten.
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller nachzuweisen, dass der zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel bzw. der aufgrund der jeweiligen Grundstücksgröße zulässige Immissionsrichtwertanteil an den nächst gelegenen Nachweispunkten nicht überschritten wird. Entsprechende Festsetzungen sind im schriftlichen Teil und in der Begründung getroffen. Das Schallschutzgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.13 Altlasten**
- Werden Eingriffe in den Boden vorgenommen und dabei bodenfremde Materialien oder verunreinigte Aushubmaterialien (organologisch 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.
- Die Festlegung des Entsorgungsweges bzw. die Wiederverwendung von Aushubmaterial nach vorheriger Durchführung einer entsprechenden chemischen Analyse sowie die baubegleitende Aushubkontrolle durch einen erfahrenen Gutachter bleiben vorbehalten.

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 BauGB am ..... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ertüchtlich bekanntgemacht.

Stadt Wertheim

(Stempel) (Unterschrift)

**2. BETEILIGUNG DER BÜRGER**

Die Stadt Wertheim hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3.1 BauGB durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom ..... bis ..... unterrichtet und ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Unterrichtung und Erörterung der Planung wurde in der öffentlichen Ortschaftsversammlung am ..... vorgenommen.

Stadt Wertheim

(Stempel) (Unterschrift)

**3. BETEILIGUNG DER TÖB**

Die Stadt Wertheim hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Stadt Wertheim

(Stempel) (Unterschrift)

**4. ENTWURFSBESCHLUSS**

Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat am ..... den Vorentwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplanes zum Entwurf und damit zur Offenlegung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am ..... erfolgt.

Stadt Wertheim

(Stempel) (Unterschrift)

**5. OFFENLEGUNG**

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Stadt Wertheim

(Stempel) (Unterschrift)

**6. SCHLUSSBEKANNTMACHUNG**

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB in Verbindung § 4 (3) GemO am ..... rechtskräftig bekanntgemacht worden. Rechtskräftig am: .....

Stadt Wertheim

(Stempel) (Unterschrift)

- 3) Hinweise**
- 3.1 Grundlagen des Bebauungsplanes**
- a) Baugesetzbuch in der derzeit rechtsgültigen Fassung  
b) Baunutzungsverordnung in der derzeit rechtsgültigen Fassung  
c) Landesbauordnung in der derzeit rechtsgültigen Fassung
- 3.2 Meldepflicht für Bodenfunde**
- gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG)
- 3.3 Flurnummern**
- 3.4 Vorhandene Grundstücksgrenze**
- 3.5 Für Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden.**
- 3.6 Vorhandene Gebäude**
- 3.7 Für Baugesuche sind Pflanzpläne beizufügen**
- 3.8 Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne und Bebauungsplanverfahren**

Stadtplanung, Hochbau, Tiefbau

**Bebauungsplan Gewerbegebiet (GE) Reinhardshof Wertheim – Reinhardshof**

**2. Abschnitt**

Maßstab: 1 : 1000 Datum: 16.11.2005

In der Fassung: 20.02.2006 Gezeichnet: Ho.