



STADT WERTHEIM

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan Wohngebiet
„Welzkübel“ in Wertheim- Nassig

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1. Art der baulichen Nutzung	4
2. Maß der baulichen Nutzung	4
3. Bauweise, überbaubare Grundstücke	4
4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	5
5. Garagen / Carports, Stellplätze sowie Nebenanlagen	5
6. Verkehrsflächen	5
7. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern	5
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
9. Zuordnung planexterner Ausgleichsmaßnahmen	8
10. Technische Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen	10
11. Pflichten des Eigentümers	10
12. Führung oberirdischer Versorgungsleitungen	10
13. Verbrennungsverbot / -einschränkungen	10
14. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	10
15. Räumlicher Geltungsbereich	10
II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlage	10
2. Antennen- und Satellitenanlagen	11
3. Werbeanlagen	11
4. Stellplätze	11
5. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke	12
III. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
1. Baugrund	12
2. Bodenschutz	12
3. Altlasten	12
4. Energiegewinnung / Klimaschutz	12
5. Ver- und Entsorgungsanlagen	13
6. Starkregenvorsorge	14
7. Grundwasser	14
8. Landwirtschaftliche Immissionen	14
9. Nachbarschaftsrecht	14
10. Freiflächengestaltung	14

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch – BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.221) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung - BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung – PlanZV

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes "Welzkübel" in Nassig wird in Ergänzung zur Planzeichnung folgendes festgesetzt.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bis § 11 BauNVO)

Der Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt. Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und § 22 BauNVO)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen.

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

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

Die Größe der überbaubaren Grundflächen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der folgenden Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die max. Gebäudehöhen (GH) sind in den Gebietsteilen von WA1 mit 7,50 m und im Gebietsteil WA2 mit 10,50 m festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der Straße, gemessen bis zur Oberkante First bzw. bis zum höchsten Punkt bei Pultdächern. Bei Ausführung mit Flachdach wird die max. Gebäudehöhe (GH) zwischen der Straße und der Oberkante der Attika als höchster Bezugspunkt ermittelt. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Mittelachse des betreffenden Gebäudes anzusetzen.

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 und § 23 BauNVO)

3.1 BAUWEISE

Im Planbereich ist entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen eine offene Bauweise i. S. des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind Einzel-, Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

Die maximale Gebäudelänge im Planbereich wird auf 30m begrenzt.

3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgelegt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen des § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig.

4. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in den Gebietsteilen von WA1 wird für Einzelhäuser auf maximal 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

Die Höchstzahl der Wohneinheiten im Gebietsteil WA2 ist mit maximal 6 Wohnungen pro Wohngebäude/Grundstück festgesetzt.

5. GARAGEN, CARPORTS, STELLPÄTZE SOWIE NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 12 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

5.1 GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

(§ 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

5.2 NEBENANLAGEN

(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit als Gebäude (z.B. Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen, auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer verfahrensfreien Größe von 40 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

Nebenanlagen zur Nutztierhaltung sind ausgeschlossen.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraßen sowie Geh- und Feldwege sind als öffentlicher Verkehrsraum entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung dargestellt.

7. FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN - PFLANZGEBOT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 PFLANZGEBOT PG1 – BAUMPFLANZUNG ALS STRAßENBEGLEITGRÜN

Als Straßenbegleitgrün an der geplanten Erschließungsstraße ist auf den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen pro Baugrundstück ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzenliste 1 zur Straßenseite neu zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7.2 PFLANZENGEBOT PG2 – PFLANZUNGEN AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

Zusätzlich ist auf jedem Baugrundstück mindestens ein weiterer heimischer, standortgerechter Laubbaum oder drei heimische standortgerechte Sträucher gemäß nachfolgenden Pflanzlisten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für Pflanzgebot PG1 und PG2 gilt:

Der Stammumfang des Laubbaums zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 12 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe). Sträucher müssen eine Mindesthöhe von 150 cm aufweisen. Zur fachgerechten Pflanzung muss die Pflanzgrube mindestens 12 m³ groß sein und ihre Tiefe mindestens 1,50 m betragen. Ein Mindestradius von 2,50 m um den Stamm ist von Versiegelung / Verdichtung freizuhalten. Auf die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. wird verwiesen.

7.3 LISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN

Für die Anpflanzungen gemäß der Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Bei der Auswahl der Pflanzungen sind heimische beerentragende Straucharten zu berücksichtigen.

Folgende Arten zählen zur heimischen standortgerechten Vegetation:

Pflanzenliste 1: Laubbäume, großkronig

- | | |
|------------------------------|---------------------|
| ○ Bergahorn ^{*)} | Acer pseudoplatanus |
| ○ Buche ^{*)} | Fagus sylvatica |
| ○ Esche | Fraxinus excelsior |
| ○ Hängebirke | Betula pendula |
| ○ Silberweide | Salix alba |
| ○ Sommerlinde ^{*)} | Tilia platyphyllos |
| ○ Spitzahorn ^{*)} | Acer platanoides |
| ○ Stieleiche ^{*)} | Quercus robur |
| ○ Traubeneiche ^{*)} | Quercus petraea |
| ○ Winterlinde ^{*)} | Tilia cordata |
| ○ Zitterpappel | Populus tremula |

Pflanzenliste 2: Feldgehölze, kleinkronige Bäume

- | | |
|----------------------------|-------------------|
| ○ Elsbeere ^{*)} | Sorbus torminalis |
| ○ Faulbaum | Frangula alnus |
| ○ Feldahorn ^{*)} | Acer campestre |
| ○ Hainbuche ^{*)} | Carpinus betulus |
| ○ Salweide | Salix caprea |
| ○ Schwarzerle | Alnus glutinosa |
| ○ Speierling ^{*)} | Sorbus domestica |
| ○ Traubenkirsche | Prunus padus |
| ○ Vogelkirsche | Prunus avium |
| ○ Obsthochstämme in Sorten | |

Pflanzenliste 3: Sträucher (Feldgehölze, Gehölzgruppen)

- | | |
|----------------------------------|--------------------|
| ○ Eingriffliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| ○ Fahlweide | Salix rubens |
| ○ Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus |
| ○ Grauweide | Salix cinerea |
| ○ Hasel ^{*)} | Corylus avellana |
| ○ Hundsrose ^{*)} | Rosa canina |
| ○ Korbweide | Salix viminalis |
| ○ Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| ○ Liguster ^{*)} | Ligustrum vulgare |
| ○ Mandelweide | Salix trandra |
| ○ Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| ○ Purpurweide | Salix purpurea |
| ○ Roter Hartriegel ^{*)} | Cornus sanguinea |
| ○ Schlehe ^{*)} | Prunus spinosa |
| ○ Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| ○ Traubenholunder | Salix racemosa |
| ○ Weinrose | Rosa rubiginosa |

- Zweigriffliger Weißdorn^{*)} Crataegus laevigata

^{*)} Trockenresistente Baum- und Gehölzarten

Pflanzliste 4: Obstbäume (lokale Obstsorten)

- Apfelsorten: Bittenfelder, Blenheim, Bohnapfel, Boskoop, Brettacher, Engelsberger, Gehrers Rambour, Glockenapfel, Hauxapfel, Jakob Fischer, Kardinal Bea, Öhringer Blutstreifling, Teuringer Rambour.
- Birnensorten: Champagner Bratbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneu, Luxemburger Mostbirne, Palmischbirne, Pastoren-birne, Stuttgarter Geißhirtle, Alexander Lucas, Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Oberösterreichischer Wasserbirne.

Siehe auch Merkblatt "Empfehlenswerte Apfel- und Obstsorten für den Streuobstanbau im Main-Tauber-Kreis", herausgegeben vom Landratsamt des Main-Tauber-Kreises, Beratungsstelle für Obst, Garten und Landschaft.

Pflanzliste 5: Geeignete Arten für extensive Dachbegrünung

- Schnitt-/ Graslauch Allium schoenoprasum
- Rundblättrige Glockenblume Campanula rotundifolia
- Kart(h)äuser Nelke Dianthus carthusianorum
- Kleines Habichtskraut Hieracium pilosella
- Felsennelke Petrohagia saxifraga
- Seifenkraut Saponaria ocymoides
- Rotmoos Mauerpfeffer Sedum album "Coral carpet"
- Dickrosettiges Fettblatt Sedum reflexum
- Teppichsedum Sedum spurium
- Reichblühendes Fettblatt Sedum floriferum "Weihenstephaner Gold"
- Spinnweb-Hauswurz Sempervivum arochnoideum
- Berg-Hauswurz Sempervivum montanum
- Sand-Thymian Thymus serpyllum
- Sedum als Sprossensaat (Ansaat mit verschiedenen Sedumarten)

Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen

Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

- Großkroniger Laubbaum: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
- Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Höhe mindestens 150 cm

8. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 ANLAGE VON FLÄCHEN ZUR FÖRDERUNG DER BIODIVERSITÄT

Auf je 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist zur Förderung der Biodiversität eine der in der Anlage „Maßnahmenkatalog zur Förderung der Biodiversität“ aufgelisteten Maßnahmen umzusetzen.

Es ist alternativ auch möglich, eine Kombination mehrerer Maßnahmen auszuführen. Die Summe der Teilfläche muss dann dem vorgegebenen 20%-Anteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entsprechen.

8.2 BAUVORBEREITENDE MAßNAHMEN/MAßNAHMEN WÄHREND DEN ERSCHLIEßUNGSARBEITEN

Um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Tötungs- und Störungsverbote, Schädigungsverbote) nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen, sind folgende Maßnahmen, Handlungspflichten und Verhaltensweisen umzusetzen:

- Vergrämungsmaßnahme Eidechsen - Die Flächen der vorhandenen landwirtschaftlichen Wiesenwege und des vorhandenen Grünlands ist bis zur Freimachung des Baufeldes und während der Bauarbeiten möglichst unattraktiv für Eidechsen zu halten, um eine Zuwanderung zu verhindern. Dafür ist der Bewuchs kurz zu halten.
- Bodenschutz / Schutz angrenzender Biotopstrukturen - Baustelleneinrichtungen und Einrichtungen von Lager- und Verkehrsflächen im Zuge der Baugebietserschließung sind generell auf den Geltungsbereich des Baugebiets zu beschränken. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht bzw. beeinträchtigt werden.
- Hinweis zu bauvorbereitenden Maßnahmen / zum Baubeginn: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Baumaßnahmen möglichst im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu beginnen. Höhlenbäume sind vor der Rodung auf Besatz mit Höhlenbewohnern zu kontrollieren. Beim Vorhandensein von Vogel-, Fledermaus- oder anderen Arten ist eine weitere Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

9. ZUORDNUNG PLANEXTERNER MASSNAHMEN

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für Eingriffe, die im Planbereich nicht ausgeglichen, vermieden oder minimiert werden können, werden planexterne Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

Folgende externe Maßnahmen werden dem Bebauungsplan „Welzkübel“ verbindlich und dauerhaft zugeordnet:

9.1 EXTERNE CEF MAßNAHME „FLEDERMAUS- UND VOGELKÄSTEN“

Es sind vier Fledermauskästen und ein Vogelnistkasten im nahen Umfeld zum Baugebiet zu installieren.

Die Nisthilfen müssen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsgebiet befestigt werden und schon vor Beginn der Vogelbrutzeit (Februar), spätestens im Jahr des Baubeginns zur Verfügung stehen.

Aktuell werden Bäume hierfür gesucht, es sollte sich um Streuobst im Umfeld des Geltungsbereichs, oder zumindest der Gemeinde Nassig handeln.

9.2 EXTERNE AUSGLEICHSMAßNAHME 1A UND 2A „STREUOBSTWIESE“

Die externe Ausgleichsmaßnahme ist auf Flächen des Gewannes „Furt“ auf der Gemarkung Wertheim-Sachsenhausen sowie Flächen des Gewannes „Langeäcker“ in Wertheim-Dörlesberg vorgesehen. Auf den nördlich bzw. nordöstlich des Gewannes „Furt“ gelegenen ackerbaulich genutzten Grundstücksflächen mit den Flst.Nr. 1907 und 1915 wurden bereits für den

Bebauungsplan „Furt II“, Sachsenhausen Bäume gepflanzt. Die verbleibende Restfläche von ca. 1.500 m² zuzüglich der Fläche von 2.410m² des Grundstücks mit der Flst. Nr. 6258 (Dörlesberg) sollen bei Bepflanzung ins Ökokonto einfließen.

Die derzeit ackerbaulich genutzten Flächen sind in extensive Obstbaumwiesen umzuwandeln. Dazu sind mindestens 10 (A1) bzw. 15 (A2) heimische Hochstamm-Obstgehölzer anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Mit der Umwandlung der Ackerflächen in extensiv bewirtschaftete Wiesenflächen mit regionaltypischen Obstbäumen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert.

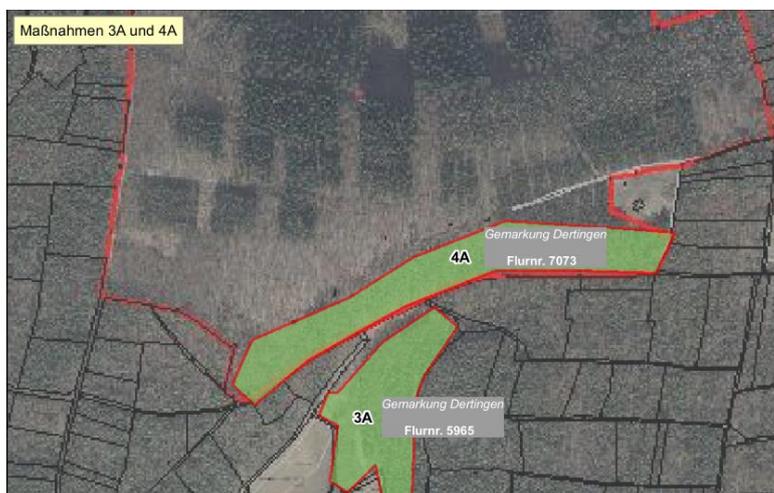
Die externe Ausgleichsmaßnahme „Streuobstwiese“ wird dem Bebauungsplan „Welzkübel“ verbindlich und dauerhaft zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).



9.3 EXTERNE AUSGLEICHSMAßNAHME 3A und 4A „WALDREFUGIUM WERTHEIM“

Für den Restausgleich des Schutzgutes Boden stellt die Stadt Wertheim Teilflächen der Ausgleichsfläche „Waldrefugium Wertheim“ auf der Flst. Nr. 5965 sowie 7073, Gemarkung Wertheim Dertingen zur Verfügung. Der Restbedarf Boden soll hierbei über die Anrechnung von Ökopunkten (ÖP) erfolgen. Gemäß Angaben der Stadt Wertheim wird je m² Waldrefugiumsfläche ein Ökopunkte-Wert von 4 ÖP angerechnet.

Bei der Anrechnung der Bodenkompensation mit Ökopunkten gilt: für 1 Bodenwertpunkt sind 4 Ökopunkte zu erbringen. Demnach kann je m² Waldfläche ein Bodenwertpunkt angerechnet werden. Für den Restbedarf des Bodenausgleiches mit 63.300 Bodeneinheiten müssen somit 63.300 m² der Fläche „Waldrefugium Wertheim“ als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt werden.



10. TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Außenbeleuchtung / Vorkehrungen zum Schutz vor Lichtemissionen

Zur Minimierung von Lichtemissionen und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf Umwelt und Natur sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-Lampen (mit Farbtemperaturen bis 3.000 K), Natriumdampf-Niederdruck- oder Natriumdampf-Hochdruck-Lampen.

Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichteten Leuchten (z. B. Lichtstelen, nach oben gerichtete Gartenstrahler, o.ä.) sind nicht zulässig. Lichtpunkthöhen > 8 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig.

Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder wechselnden Farben sind unzulässig.

11. PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS

(§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

12. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger, der Stadt Wertheim, dem Vorhabensträger und dem Eigentümer entschieden wird.

13. VERBRENNUNGSVERBOT / -EINSCHRÄNKUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Geltungsbereich dürfen in neu einzurichtenden Verbrennungsanlagen und deren späteren Erweiterungen keine fossilen Brennstoffe zu Feuerungszwecken verwendet werden.

14. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des angrenzenden Straßenkörpers und zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen den öffentlichen Verkehrsanlagen und den privaten Baugrundstücken erforderlich werden, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Konstruktive Maßnahmen (z.B. Rückenstützen aus Beton für Rabatten und Bordsteinen, Fundamente der Straßenbeleuchtung), die sich gering (bis zu 50 cm) auf den Privatgrund erstrecken, sind ebenfalls von den Grundstückseigentümern zu dulden.

15. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 DACHFORMEN UND DACHGESTALTUNG

Die Dachformen der Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen im Geltungsbereich sind frei wählbar. Als Dacheindeckung sind rote bis rotbraune, mittelgraue bis anthrazitfarbene Dachziegel sowie Metalleindeckungen im vorgenannten Farbspektrum zulässig.

Flachdächer sollten als vegetabil begrünte Flachdächer (intensive oder extensive Dachbegrünung) ausgeführt werden.

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen eine Verwitterung und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen zu behandeln.

1.2 FASSADENGESTALTUNG

Stark reflektierende Materialien und Farben, mit Ausnahme von Photovoltaik oder Solarthermie, an baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind zu verkleiden oder zu verputzen. 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.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich der Fassadengestaltung im Hinblick auf Materialien und auf Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2. ANTENNEN- UND SATELLITENANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Mehr als eine Antennen- und Satellitenanlage je Gebäude ist unzulässig.

3. WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs bis maximal 1 m² zugelassen. Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe angebracht oder erstellt werden.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

4. STELLPLÄTZE

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 LBO)

4.1 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

Auf dem Baugrundstück sind pro Wohneinheit (WE) 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ist zu beachten, dass Bruchteile von Stellplätzen, die einen halben Stellplatz ergeben, auf die volle Stellplatzanzahl aufzurunden sind (Berechnungsbeispiel: 3 WE x 1,5 Stellplätze/WE = 4,5 Stellplätze d.h. es sind insgesamt 5 Stellplätze herzustellen).

Die Stellplätze sind so zu errichten, dass sie unabhängig voneinander betrieben werden können.

4.2 STELLPLATZGESTALTUNG

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen die nicht überdachten Abstellflächen und ihre Zufahrten mit wasserdurchlässigem Material ausgebildet werden (z.B. Pflasterbeläge mit Drainagefugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, o.ä.).

5. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Zufahrten, als Zugänge, als Stellplätze, als Terrassen oder als Gartenwege dienen, sind als Vegetationsflächen dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

Die Gestaltung der Gartenanlagen soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung artenreich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität verwiesen (siehe Ziffer 7 & 8 der Planungsrechtlichen Festsetzungen).

In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Materialien wie z.B. Abdichtungsbahnen sind unzulässig.

III. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BAUGRUND

Detaillierte Aussagen zum anstehenden Untergrund im Planbereich liegen nicht vor. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung erfolgt in der Regel eine Baugrunduntersuchung.

2. BODENSCHUTZ

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen. Das Umweltschutzamt beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis und die Stadtverwaltung sind unverzüglich zu verständigen; die erforderlichen Maßnahmen sind abzustimmen.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG).

3. ALTLASTEN

Im Planbereich sind bisher keine altlastverdächtigen Flächen / Altlasten bzw. Verdachtsflächen / schädliche Bodenveränderungen bekannt.

4. ENERGIEGEWINNUNG / KLIMASCHUTZ

Folgende Hinweise zum allgemeinen Klimaschutz und zu einer effizienten Energienutzung sollten bei der Gebäudeplanung Berücksichtigung finden:

- Nutzung solarer Gewinne bei der Gebäudestellung, Vermeidung von gegenseitiger Verschattung
- Entwicklung energetisch günstiger Gebäudeformen
- Aktive Nutzung geeigneter Dachflächen zur solaren Energiegewinnung (Solarthermie, Photovoltaik)
- Nutzung anderer regenerativen Energiesysteme

Hinweis: Für die Wärmegewinnung mittels Geothermie ist eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen.

5. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

5.1 ENTWÄSSERUNGSSYSTEM IM PLANGEBIET

Wie im angrenzenden Siedlungsbereich „Klingenhub“ ist die Entwässerung des Planbereichs im Trennsystem vorgesehen, d.h. Schmutz- (SW) und Regenwasser (RW) werden entsprechend ihres Ursprungs in getrennten Kanalsystemen gesammelt und abgeleitet.

Das aus den Gebäuden anfallende Abwasser (SW) ist dem in der neuen Erschließungsstraße bereits vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen. Das auf den privaten Hof- und öffentlichen Verkehrsflächen anfallende gering belastete Niederschlagswasser (RW), sowie das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser (RW) ist mit gedrosselter Einleitung in den bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten. Aufgrund der topografisch schwierigen Lage des Plangebiets wird die Entwässerungsplanung durch das Planungsbüro Arz Ingenieure GmbH & Co. KG durchgeführt. Die Ergebnisse werden in der weiteren Beteiligung aufgeführt und ausgelegt.

5.2 DEZENTRALE NIEDERSCHLAGSBESEITIGUNG

Das anfallende Niederschlagswasser kann erlaubnisfrei auf dem eigenen Grundstück schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberbodenboden versickert wird, sofern nachbarlich belange dadurch nicht beeinträchtigt werden

Bei der Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

- ausreichende Durchlässigkeit des Untergrunds;
- genügend große Versickerungsflächen.

Die Erlaubnisfreiheit gilt nicht für Niederschlagswasser von nicht beschichteten Metalldächern oder von kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern. Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte) sind nicht zulässig.

5.3 ZISTERNEN

Der Bau von Zisternen zur Regenwassernutzung für die Gartenbewässerung ist erwünscht. Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Querverbindung zum Trinkwassersystem besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Die Installation muss der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und den Bestimmungen der DVGW-Regelwerke ausgeführt werden.

Regenwasserbehälter müssen über einen ordnungsgemäßen Überlauf (z.B. in die Regenwasserableitung) verfügen. Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt ist die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen, zu beachten. Die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen sind dauerhaft zu kennzeichnen (§ 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung).

Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt ist der zuständigen Behörde -Gesundheitsamt- spätestens vier Wochen vorher anzuzeigen. Die Anzeigepflicht von Anlagen, die Wasser abgeben, das nicht Trinkwasserqualität hat (Brauchwasseranlagen), ist in § 13 Abs. 4. TrinkwV 2001 geregelt.

5.4 WASSERVERSORGUNG

Die in Nassig zur Verfügung stehende Trink- und Löschwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereichs in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt mit Anschluss an das vorhandene angrenzende vorhandene Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Wertheim in der Miltenberger Straße.

5.5 SONSTIGE VERSORGUNG

Die weiteren Versorgungseinrichtungen - Strom, Telekommunikation – werden im Zuge der Erschließungsplanung zum Baugebiet abgestimmt.

6. STARKREGENVORSORGE

Im Rahmen der Starkregenvorsorge ist zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Oberflächenabflusses bei Starkregen entstehen und ob Maßnahmen zum Schutz erforderlich werden. Diese sollen darauf hinzielen, oberirdisch abfließendes Regenwasser vom Gebäude fernzuhalten bzw. das Gebäude vor Wasser abzuschirmen und das Eindringen über tieferliegende Hauseingänge, Einliegerwohnungen, Kellertreppen, Fenster, und Lichtschächte sowie Garagenzufahrten zu vermeiden.

7. GRUNDWASSER

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (§ 37 Abs. 4 WG).

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit erlaubt. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation ist unzulässig.

Für eine temporäre Ableitung von Grundwasser während der Bauphase ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Die erforderlichen Antragsunterlagen sind rechtzeitig im Vorfeld mit dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt abzustimmen.

8. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Durch das landwirtschaftlich geprägte Umfeld können zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung auftreten, die von den Bewohnern des Gebiets hinzunehmen sind.

9. NACHBARSCHAFTSRECHT

Bei der Errichtung baulicher Anlagen und Einfriedigungen sowie bei Bepflanzungen, insbesondere gegenüber landwirtschaftlichen Wegen und Flächen, sind auch die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes hinsichtlich der erforderlichen Abstandmaße zu beachten.

10. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für das gesamte Baugrundstück beizufügen. Im Freiflächengestaltungsplan müssen die Vorgaben des Bebauungsplans einschließlich der grüngestalterischen Maßnahmen entsprechend den Planungsrechtlichen Festsetzungen / Örtlichen Bauvorschriften prüfbar dargestellt werden. Der Freiflächengestaltungsplan ist mit der Stadt Wertheim abzustimmen.