

A. Zeichnerischer Teil



B. Textteil

1) Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauBG

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 1-11 BauNVO

- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**
 Unzulässig sind:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Schank- und Speisewirtschaften

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 16 BauNVO

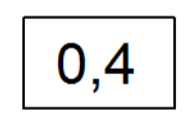
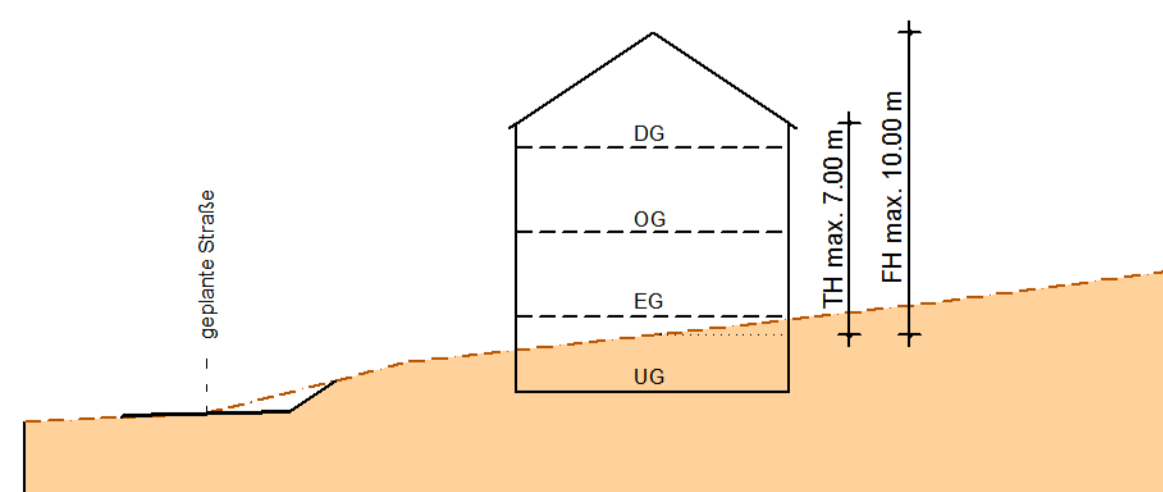
1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,4

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

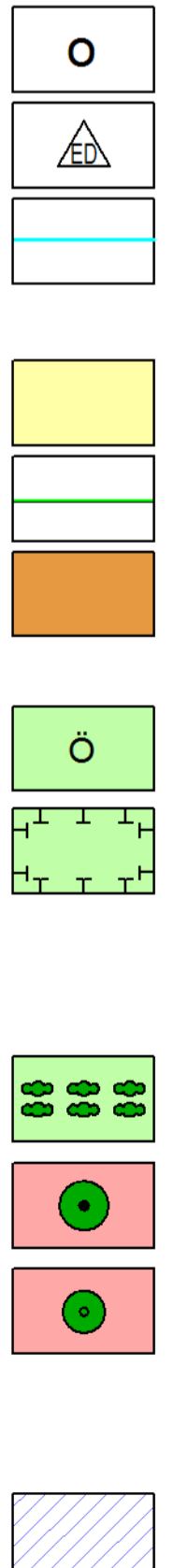
1.2.2.1 Höheneinstellung

Bezugspunkt
 Der Bezugspunkt für Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des vorhandenen gewachsenen Geländes, gemessen in der Mittelachse des betreffenden Gebäudes an der bergseitigen Gebäudewand.
Traufhöhe
 Die Traufhöhe ist das Maß des äußeren Schnittpunktes zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut bis zum Bezugspunkt.

Systemschnitt M. 1 : 250



- 1.2.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.
- 1.2.4 Sonstige bauliche Anlagen sind nach § 50 LBO zulässig.
- 1.3 Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22 und 23 BauNVO
- 1.3.1 Offene Bauweise
- 1.3.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.3.3 Baugrenze
- 1.4 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG
- 1.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.4.3 Bestehender Feldweg
- 1.5 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauBG
- 1.5.1 Öffentliche Grünfläche
- 1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauBG
- 1.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauBG
- 1.7.1 Anpflanzung von Sträuchern
- 1.7.2 Erhaltung von Bäumen
- 1.7.3 Private Grundstücke
Pro Grundstück ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum nach eigener Standortwahl neu zu pflanzen.
- 1.8 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauBG
- 1.8.1 Entwässerungsmulde zur Sicherung der Außengebietsentwässerung



1.9 Sonstige Planzeichen

- 1.9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.9.2 Kartenstand 2016
- 1.9.3 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Traufhöhe/Firsthöhe
Dachform	Dachneigung

2) Örtliche Bauvorschriften

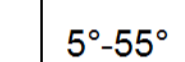
2.1 Äußere Dachgestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 2.1.1 Dacheindeckung: Dacheindeckungen mit Kupfer, Zink oder Blei sind nur beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt zulässig. Grelle Farben sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen unzulässig. Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden (z. B. Photovoltaik, Gründächer etc.).

2.1.2 Dachform: Geneigte Dächer



2.1.3 Dachneigung

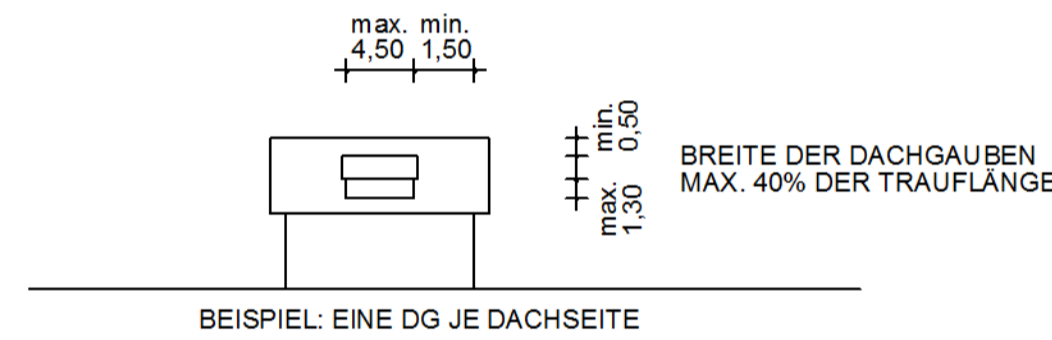


2.1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

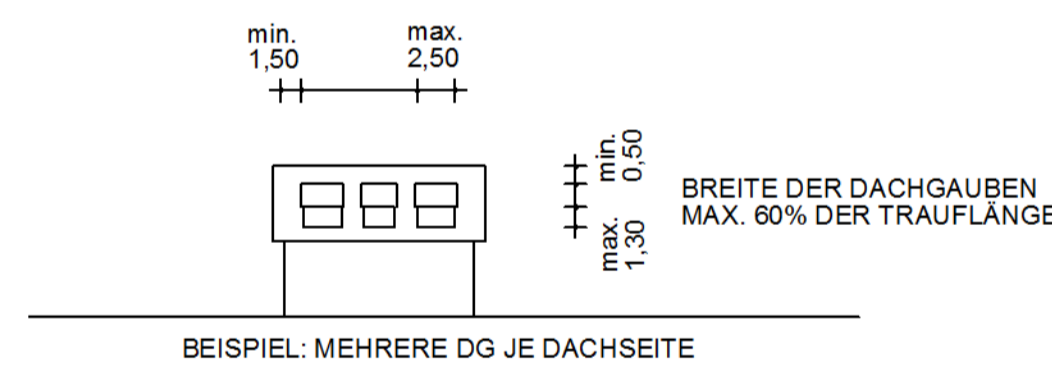
Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt:

Dachaufbauten:

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



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



Dacheinschnitte:

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

Allgemein:

- Bei Quergiebeln sind weder Dachauschnitte noch Dachaufbauten zulässig.
- Von den Giebelwänden ist bei Dachaufbauten und Dacheinschnitten ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- Dachaufbauten sind nur in der unteren Hälfte der Dachflächen zugelassen.
- Dachaufbauten wie Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° und größer zulässig.

2.1.5 Rein weiße Fassadenflächen und Volltonfarben sind unzulässig.

2.1.6 Für Doppelhäuser wird die Baulänge auf max. 30,00 m begrenzt. Gebäude, die eine Länge von 20,00 m überschreiten, sind in der Bauflucht mind. 2 x durch Vor- bzw. Rücksprünge zu gliedern.

2.2 Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG und § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

- 2.2.1 In den nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Garagen allgemein zulässig.
- 2.2.2 Garagen sind als Einzelgebäude freistehend und im Grenzabstand zulässig. Sie können auch in das Hauptgebäude einbezogen werden.

2.2.3 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 1,5 Stellplätze erhöht.

2.3 Antennen

Je Gebäude ist nur eine Rundfunk- oder Antennenanlage zulässig.

2.4 Solaranlagen

Solaranlagen auf den Dächern sind allgemein zulässig.

2.5 Zisternen

Zisternen für Regenwasser sind allgemein zulässig.

Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die zulässige Regenabwasserleitung verfügen. Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt ist zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach § 13 Absatz 1 und 4 Trinkwasserverordnung an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach § 15 (2) AVBWasserV und die Verpflichtung, die Einrichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen. Es ist sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht und die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen dauerhaft zu kennzeichnen sind (§ 17 Abs. 6 Trinkwasserverordnung).

2.6 Niederspannungsfreileitungen und Telefon

Niederspannungs- und Telefonfreileitungen sind nicht zulässig (gem. § 74 Abs. 1 LBO)

2.7 Straßenbeleuchtung/Beleuchtungsanlagen

Straßenbeleuchtungsmasten, Beleuchtungskörper und Straßenbeleuchtungs-Anschlußkabel sind bis 0,25 m hinter der Straßenbegrenzungslinie vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

2.8 Flächenversiegelung

Flächenversiegelung ist bis zu der maximalen Grundflächenzahl zulässig. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nur für Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

2.9 Niederschlagswasserbeseitigung

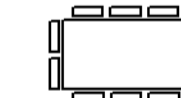
Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist bei ausreichender Durchlässigkeit des Untergrundes und genügend großer Versickerungsfläche allgemein zulässig. Nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden. Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z. B. Sickerschächte), sind nicht zulässig. Die erlaubnismäßige Einleitung von Niederschlagswasser aus befestigten oder bebauten Flächen mit mehr als 1200 m² ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

3) Hinweise

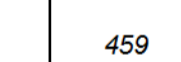
3.1 Grundlagen des Bebauungsplanes

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

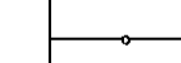
3.2 Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Wohngebiet "Buschhölzlein"



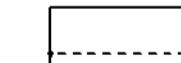
3.3 Flurnummern



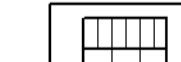
3.4 Vorhandene Grundstücksgrenze



3.5 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



3.6 Vorgeschlagene Gebäude



3.7 Bodenschutz/Altlasten

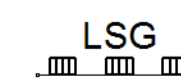
Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

3.8 Meldepflicht für Bodenfunde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG)

3.9 Beleuchtung

Für Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Lichtquellen, z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen zu verwenden.

3.10 Landschaftsschutzgebietsgrenze



1. Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes am.....beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am.....ortsüblich bekannt gemacht.

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 auslegen.

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 in der Zeit vom.....bis.....unterrichtet. Die Unterrichtung und Erörterung der Planung ist durch Öffentliche Sitzung Ortsratsrat am..... Öffentliche Sitzung Bauausschuss am..... Öffentliche Sitzung Gemeinderat am..... erfolgt.

5. Behördenbeteiligung und Träger Öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stadt Wertheim hat die Behördenbeteiligung und die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom.....in der Zeit vom.....beteiligt.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung u. TÖB § 4 Abs. 1 BauGB

Die Stadt Wertheim hat die Behördenbeteiligung und die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom.....in der Zeit vom.....beteiligt.

6. Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan § 10 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat den Bebauungsplan, die Begründung und die Örtlichen Bauvorschriften am.....als Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde am.....ortsüblich bekannt gemacht. Rechtskräftig ab:.....

Stadtplanung, Hochbau
 Wertheim

Bebauungsplan
Wohngebiet "Buschhölzlein",
2. Abschnitt
Wertheim-Kembach -Entwurf-

Maßstab: 1 : 1000 Datum: 08.08.2018

Projekt PLAN_027	Teilprojekt 017	Gezeichnet Ho.	i.d.Fassung vom 18.12.2018
------------------	-----------------	----------------	----------------------------