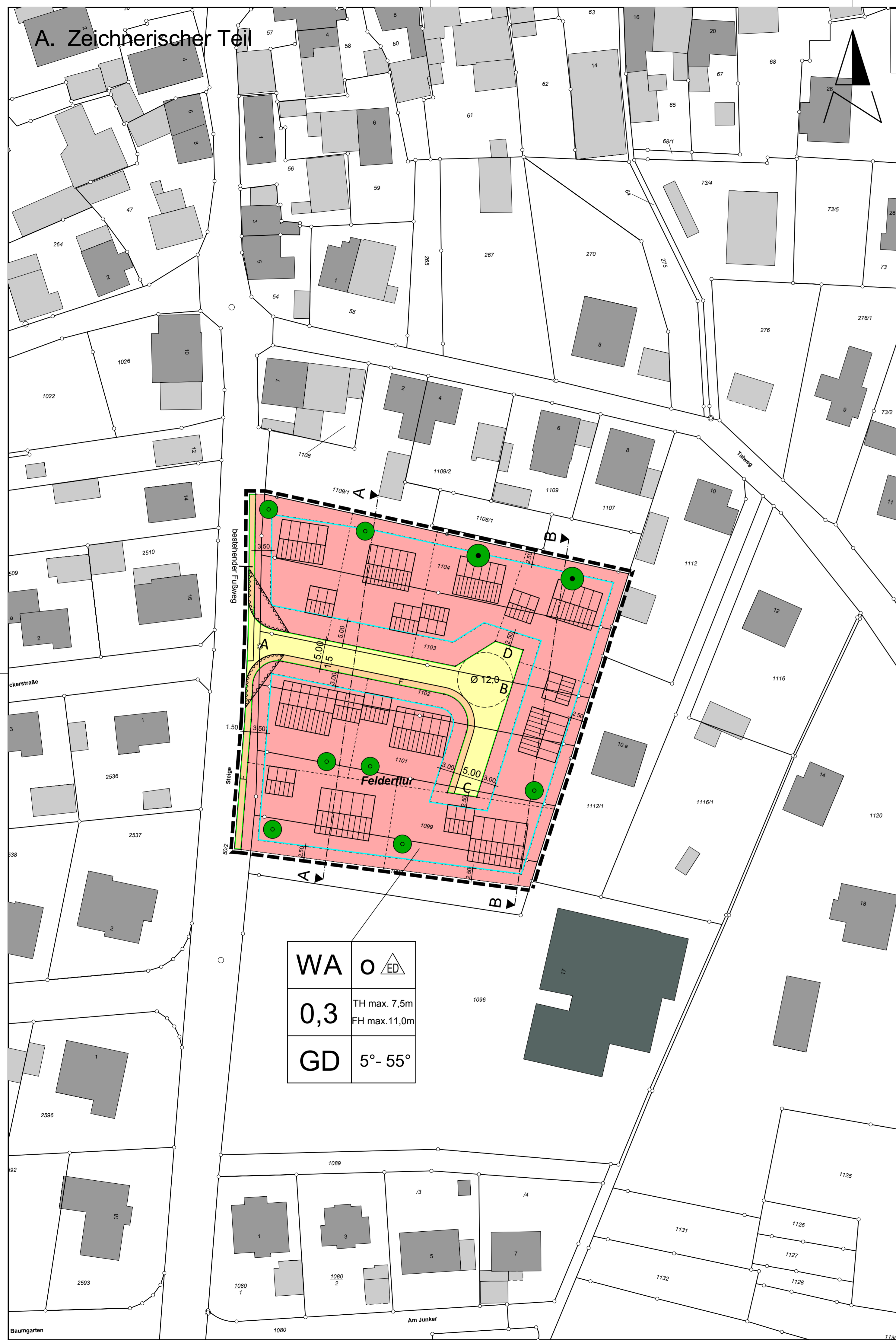


A. Zeichnerischer Teil



B. Textteil

1) Planungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

Zulässig sind:
Wohngebäude,
Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
Schank- und Speisewirtschaften,
Nicht-störende Handwerksbetriebe,
Praxen der Heil- und Hilfsberufe

Ausnahme: können zugelassen werden:
Sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe

Unzulässig sind:
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
Betriebe des Bergbauergewerbes,
Anlagen für Verwaltungen,
Gartenbaubetriebe,
Tankstellen

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,3 (siehe auch Ziffer 2.8)

0,3

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

1.2.2.1 Höheneinstellung
Bezugspunkt für die Traufhöhe/Firsthöhe ist die Gebäudemitte der straßenseitigen Gebäudewand und die darauf bezogene Höhe der Straßenseite.

Traufhöhe
Die Traufhöhe ist das senkrechte Maß des äußeren Schnittpunktes zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut bis zum Bezugspunkt. Die maximale Traufhöhe beträgt 7,00 m.

Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe beträgt 11,0 m über dem vorgenannten Bezugspunkt.

Pultdächer
Bei Gebäuden mit Pultdächern darf die max. zulässige Traufhöhe von 7,50 m, bezogen auf den vorgenannten Messpunkt, nicht überschritten werden. Die Dachneigung für Pultdächer ist entsprechend der Hauptgeländeneigung im festgesetzten Maß zu errichten.

1.2.3 Anzahl der Wohnungen
Es sind pro Einzelgebäude max. 3 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern sind pro Hauseinheit max. 2 Wohnungen zulässig.

1.2.4 Nebenanlagen
Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) für Kleintierhaltung sind unzulässig. Sonstige bauliche Anlagen sind nach § 50 LBO zulässig. Sie sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

WA

A-B-C-D

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. Grelle Farben sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen unzulässig. Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden (z. B. Fotovoltaik, Gründächer etc.).
- 2.1.2 Dachform: Giebelgedächter
- 2.1.3 Dachneigung: 5°-55°
- 2.1.4 Rein weiße Fassadenflächen und Volltonfarben sind unzulässig.
- 2.1.5 Für Doppelhäuser wird die Baulänge auf max. 25,00 m begrenzt. Gebäude, die eine Länge von 20,00 m überschreiten, sind in der Bauflucht mindestens 2 x durch Vor- bzw. Rücksprünge zu gliedern.

2.2 Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

- 2.2.1 In den überbaubaren und 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 Für Garagen gelten die im Planteil festgesetzten Dachneigungen. Garagen sind auch mit Flachdach zulässig.
- 2.2.4 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 1,5 Stellplätze erhöht.

2.3 Einfriedungen und Stützmauern

Angrenzend an die Verkehrsflächen sind Einfriedungen und Stützmauern bis zu einer max. Höhe von zusammen 1,00 m über Straßenhöhe zugelassen (siehe auch Ziffer 1.4.4).

2.4 Antennen

Je Gebäude ist nur eine Rundfunk- oder Antennenanlage zulässig.

2.5 Solaranlagen

Solaranlagen auf den Dächern sind allgemein zulässig.

2.6 Zisternen

- 2.6.1 Zisternen für Regenwasser sind allgemein zulässig.
- 2.6.2 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 Abs. 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).

1.7 Sonstige Planzeichen

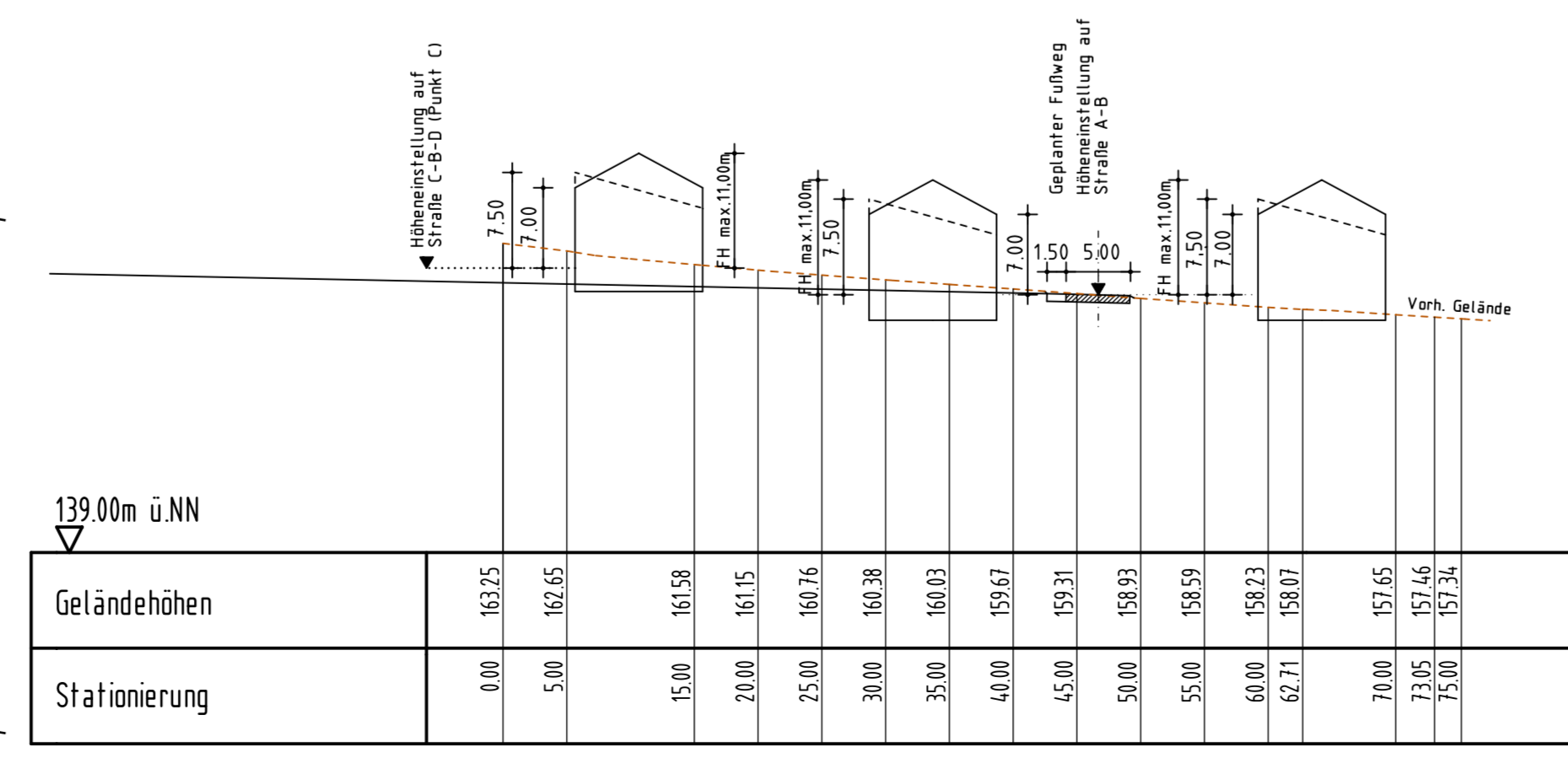
1.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.7.2 Kartenstand 2015

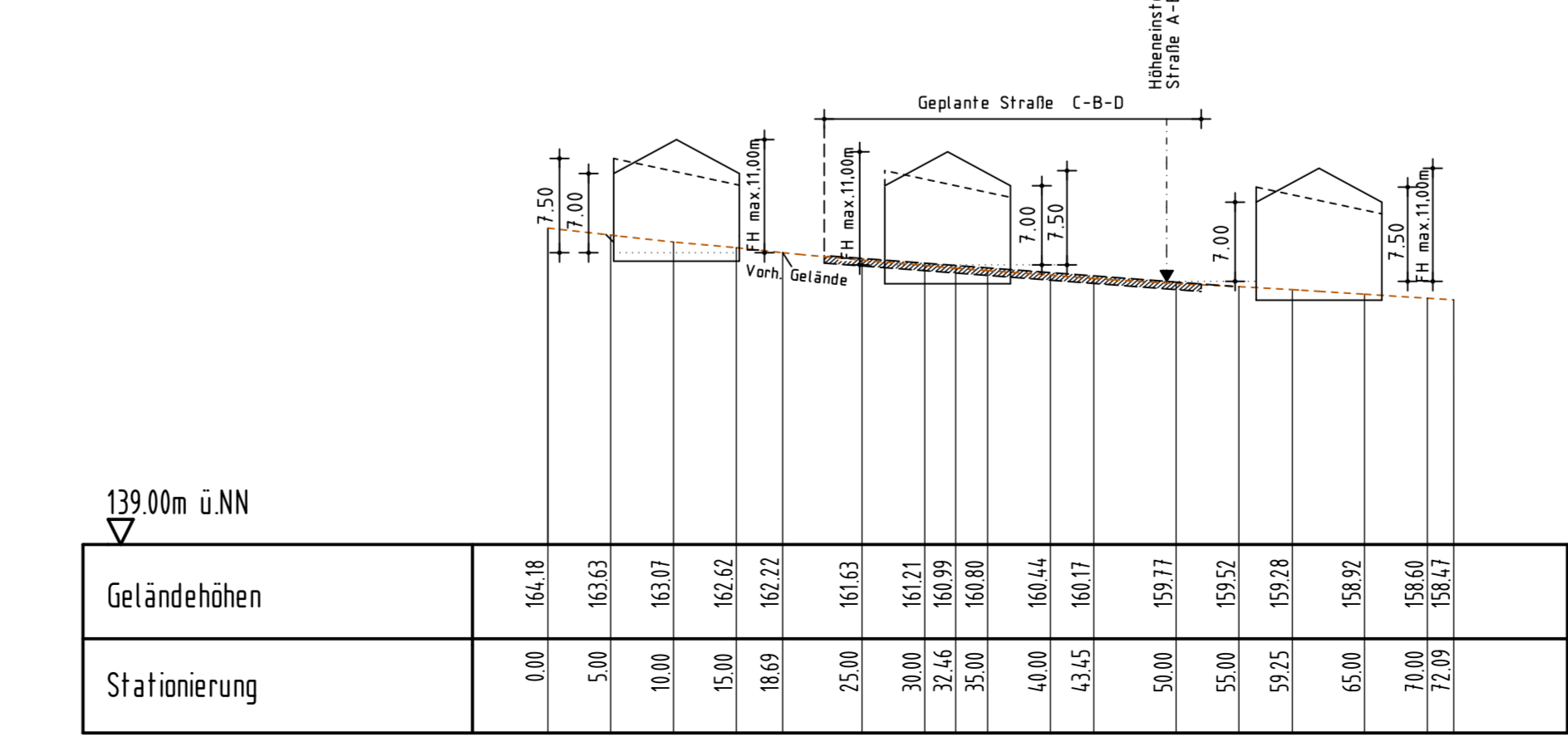
1.7.3 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Traufhöhe/Firsthöhe
Dachform	Dachneigung

Schnitt A - A M. 1 : 500



Schnitt B - B M. 1 : 500



1. Aufstellungsbeschluss
§ 2 Abs. 1 BauGB
Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes am beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht.

4. Öffentliche Auslegung
§ 3 Abs. 2 BauGB
Die öffentliche Auslegung wurde amortsüblich 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 Bauausschuss am Öffentliche Sitzung Gemeinderat am erfolgt.

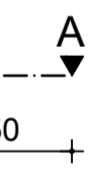
5. Behördenbeteiligung und Träger Öffentlicher Belange
§ 4 Abs. 2 BauGB
Die Stadt Wertheim hat die Behördenbeteiligung und die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom in der Zeit vom beteiligt.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung u. TÜB
§ 4 Abs. 1 BauGB
Die Stadt Wertheim hat die Behördenbeteiligung und die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom in der Zeit vom bis 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 Sitzung beschlossen.
Der Beschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht.
Rechtskräftig ab:

Stadtverwaltung Wertheim
Stadtplanung - Hochbau
Mühlenstraße 26
97877 Wertheim

Stempel Unterschrift



Stadtplanung, Hochbau
Wertheim

Bebauungsplan
Wohngebiet "Felderflur, nördlicher Teil"

Wertheim-Waldenhausen -Entwurf-

Maßstab: **1 : 500** Datum: **26.03.2019**
Projekt: **Plan_179** Teilprojekt: **010c** Gezeichnet: **Ho.**