



**Wertheim**

**Bebauungsplan Sondergebiet (SO)  
„Sporthalle am Dietrich-Bonhoeffer-  
Gymnasium“  
in Wertheim**

**Planungsrechtliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften  
Hinweise**

Entwurf

Stand: 21. April 2020

## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB.....	4
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
1.1.1	Fläche für Sport- und Spielanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.....	4
1.2	Zweckbestimmung der Fläche für Sport- und Spielanlagen.....	4
1.3	Maß der baulichen Nutzung .....	4
1.3.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	4
1.3.2	Höhe der baulichen Anlagen.....	4
1.3.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen.....	5
1.4	Verkehrsflächen .....	5
1.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	5
1.5.1	Vorkehrungen hinsichtlich des Immissionsschutzes.....	5
1.5.2	Vorkehrungen zum Schutz vor Lichtemissionen.....	5
1.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	6
1.6.1	Baumpflanzungen zur Förderung der Biodiversität.....	6
1.6.2	Anlage von Flächen zur Förderung der Biodiversität.....	6
1.7	Leitungsrecht.....	6
2.	Örtliche Bauvorschriften .....	6
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	7
2.1.1	Dacheindeckung.....	7
2.1.2	Dachbegrünung.....	7
2.1.3	Fassadenflächen.....	7
2.2	Einfriedungen .....	7
2.3	Antennen.....	7
2.4	Zisternen .....	8
2.5	Stellplätze.....	8
2.6	Niederspannungsfreileitungen .....	8
2.7	Werbeanlagen.....	9
2.8	Straßenbeleuchtung.....	9
2.9	Flächenversiegelung.....	9

2.10	Gestaltung unbebauter Flächen .....	9
2.11	Altlasten .....	9
3.	Hinweise .....	10
3.1	Grundlagen des Bebauungsplanes.....	10
3.2	Meldepflicht für Bodenfunde .....	10
3.3	Planung der Grundstücksentwässerung .....	10
3.4	Pflanzpläne .....	10
3.5	Hinweise für eine rücksichtsvolle, blendfreie und ökologische Außenbeleuchtung.....	10
3.6	Hinweis zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen .....	11

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB**

### **Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, §§ 1-15 der BauNVO)**

#### **1.1.1 Fläche für Sport- und Spielanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**

### **1.2 Zweckbestimmung der Fläche für Sport- und Spielanlagen „Sporthalle für den Schul- und Breitensport“**

Die Fläche für Sport- und Spielanlagen dient der Unterbringung einer Sporthalle für den Schul- und Breitensport.

Die Sporthalle steht der Nutzung durch Jedermann zur Verfügung.

Ein überwiegender Teil der darin künftig stattfindenden Sportarten wird den gegenwärtig in der bestehenden Sporthalle ausgeübten Sportarten entsprechen.

### **1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)**

#### **1.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) (max. 0,6 im Sondergebiet) ergibt sich aus der Planzeichnung.**

#### **1.3.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die maximale zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt im Sondergebiet 9,00 m gemessen an der Oberkante Straße (OK Straße). Für technische Bauteile, wie Kamine, Silos usw. sind ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Maximalhöhe um 3 m zulässig.

Die Gebäudehöhe wird entweder durch 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.

### 1.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Planzeichnung.

Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangsüberdachungen sowie Vorbauten bis 5,0 m Breite um 1,50 m überschritten werden. Die Entfernung zur Nachbargrenze und zu Verkehrsflächen muss in diesem Fall mindestens 2,0 m betragen.

## 1.4 Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche ergibt sich aus der Planzeichnung.

## 1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 1.5.1 Vorkehrungen hinsichtlich des Immissionsschutzes

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Anlage 4 zur Begründung).

Erforderliche Vorkehrungen werden im Zuge der Baugenehmigung geregelt (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan, Ziffer 7).

### 1.5.2 Vorkehrungen zum Schutz vor Lichtemissionen

Zur Minimierung von Lichtemissionen (Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, den Menschen und die Tierwelt) sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-, Natriumdampf-Niederdruck- oder Natriumdampf-Hochdruck-Lampen. Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichtete Leuchten (z. B. Lichtstelen, Up-Lights) sind nicht zulässig. Lichtpunkthöhen > 8 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig.

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

## **1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

### 1.6.1 Baumpflanzungen zur Förderung der Biodiversität (siehe Begründung Ziffer 3.4.1)

Je 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche ist die Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung mindestens eines gebietsheimischen, standortgerechten Hochstamm-Laubbaumes mit besonderer Eignung zur Förderung der Biodiversität mit einem Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) von mindestens 16-18 cm verpflichtend. Zur fachgerechten Pflanzung muss die Pflanzgrube mindestens 12 m<sup>3</sup> groß sein, ihre Tiefe beträgt mindestens 1,50 m und der Mindestradius von 2,50 m um den Stamm ist von Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Auf die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. wird verwiesen.

Eine Liste mit Vorschlägen für entsprechende Baumarten ist der Liste geeigneter Gehölze und Rankpflanzen für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen auf dem Gemeindegebiet der Stadt Wertheim, Version 4 / Januar 2017 (Anlage 3 zur Begründung), zu entnehmen.

Ausgefallene Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

### 1.6.2 Anlage von Flächen zur Förderung der Biodiversität (siehe Begründung Ziffer 3.4.2)

Auf je 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist zur Förderung der Biodiversität eine der in Anlage 2 zur Begründung („Maßnahmenkatalog zur Förderung der Biodiversität“) aufgelisteten Maßnahmen umzusetzen. Es ist alternativ auch möglich, eine Kombination mehrerer Maßnahmen auszuführen. Die Summe der Teilflächen muss dann dem vorgegebenen 20 %-Anteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entsprechen.

### 1.6.3 Sämtliche festgesetzte vorhandene Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

## **1.7 Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## **2. Örtliche Bauvorschriften** **Rechtsgrundlage**

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) mit Wirkung vom 01.08.2019

## **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 und schwarze 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 Dachbegrünung**

Bei Dächern mit einer Neigung von 0° bis 7° (Flachdächer) sind mindestens 50 % der Dachflächen zumindest extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte gebietsheimische Arten zu verwenden.

Ausnahmsweise kann - wenn eine Dachbegrünung technisch nicht möglich oder aus anderen Gründen nicht erwünscht ist - alternativ eine Gehölzpflanzung auf dem Baugrundstück erfolgen. Aufgrund der höheren Umweltwirksamkeit eines Gehölzstreifens kann die für die Dachbegrünung ermittelte Flachdachfläche (= 50 % der Gesamtdachfläche) mit dem Minderungsfaktor von 0,3 multipliziert werden. Der resultierende Wert ist die Flächengröße, auf der Baum- oder Strauchpflanzungen mit gebietsheimischen Arten durchzuführen sind.

Wenn eine Photovoltaikanlage vorgesehen ist, entfällt die Verpflichtung zur Begrünung des Daches.

### **2.1.3 Fassadenflächen**

Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerken, sind zu verputzen. Verkleidungen aus Materialien sind zulässig. Beim Fassadenanstrich dürfen dunkle Farbtöne mit einem Hellbezugswert (HBW) von 0-50 nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für den Sockelbereich und farbig abgesetzte Fassadendetails. Der HBW misst die Helligkeit eines Farbtons und gibt an, welche Energiemengen im Bereich des sichtbaren Lichtes von der Fassade reflektiert werden. Der Wert für Schwarz entspricht 0, der für Weiß 100.

## **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. Regenwassernutzungsanlagen 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.

Es ist sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht. Die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen sind dauerhaft zu kennzeichnen (§ 17 Abs. 6 Trinkwasserverordnung).

Regenwasserbehälter müssen über einen ordnungsgemäßen Überlauf (z. B. in eine Regenwasserableitung) verfügen.

## **2.5 Stellplätze**

2.5.1 Die Stellplatzberechnung erfolgt auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze in der Fassung vom 28.05.2015 – AZ 41-2600-13/187).

2.5.2 Bei mehr als drei oberirdischen Stellplätzen außerhalb von Parkdecks oder Parkhäusern je Grundstück ist jeweils für sechs Stellplätze ein Baum standortgerechter, gebietsheimischer Arten mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und zu unterhalten.

Zur fachgerechten Pflanzung muss die Pflanzgrube mindestens 12 m<sup>3</sup> groß sein, ihre Tiefe beträgt mindestens 1,50 m und der Mindestradius von 2,50 m um den Stamm ist von Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Auf die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. wird verwiesen.

Die Bäume sind mindestens in einem Radius von 2,5 m um den Stamm gegen Befahren und Befahren zu sichern.

Eine Liste mit Vorschlägen für entsprechende Baumarten ist der Liste geeigneter Gehölze und Rankpflanzen für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen auf dem Gemeindegebiet der Stadt Wertheim, Version 4 / Januar 2017 (Anlage 3 zur Begründung), zu entnehmen.

## **2.6 Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO).



## **2.7 Werbeanlagen**

Außerhalb der zur Werbung bestimmten Anlagen (öffentliche Anschlagssäulen und öffentliche Anschlagtafeln) ist Werbung nur zulässig im Bereich der Erdgeschosszone. Großflächenwerbung (mehr als 8,0 m<sup>2</sup> Fläche), Werbung mit bewegtem Licht und grellen Farben ist unzulässig.

## **2.8 Straßenbeleuchtung**

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

## **2.9 Flächenversiegelung**

Flächenversiegelungen sind bis zu der maximalen Grundflächenzahl zulässig. Zufahrten, Wege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nur für Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

## **2.10 Gestaltung unbebauter Flächen**

Nicht bebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

## **2.11 Altlasten**

Werden Eingriffe in den Boden vorgenommen und dabei bodenfremde Materialien oder verunreinigte Aushubmaterialien (organoleptisch 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.

### **3. Hinweise**

#### **3.1 Grundlagen des Bebauungsplanes**

3.1.1 Baugesetzbuch in der derzeit rechtsgültigen Fassung

3.1.2 Baunutzungsverordnung in der derzeit rechtsgültigen Fassung

3.1.3 Landesbauordnung in der derzeit rechtsgültigen Fassung

#### **3.2 Meldepflicht für Bodenfunde**

gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

#### **3.3 Planung der Grundstücksentwässerung (siehe auch Hinweis 3.7)**

Die Planung der Grundstücksentwässerung für das Areal ist im Vorfeld der Gebäudeplanungen mit dem Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung der Stadt Wertheim abzustimmen.

#### **3.4 Pflanzpläne**

Für Baugesuche sind Pflanzpläne beizufügen.

#### **3.5 Hinweise für eine rücksichtsvolle, blendfreie und ökologische Außenbeleuchtung**

3.5.1 Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden.

3.5.2 Licht nur von oben nach unten und auf die eigenen Nutzflächen richten.

3.5.3 Beleuchtung abschalten, wenn diese nicht benötigt wird.

3.5.4 Leuchten mit Abschirmung helfen, dass kein Licht nach oben und zur Seite abgestrahlt wird.

3.5.5 Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe und Farbtemperaturen unter 2.700 bis max. 3.000 Kelvin wählen.

3.5.6 Lichtstrommengen von max. 500 Lumen pro Leuchte reichen aus.

3.5.7 LED-Strahler immer waagrecht montieren.

### **3.6 Hinweis zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Um Bauwilligen bereits im Bebauungsplan Informationen für die Wahl des Feuerungssystems zu geben, ergeht folgender Hinweis zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl):

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu betreiben, d. h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.

Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D sind gemäß § 62 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 46 Abs. 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe B sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen C und D sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

Stadtverwaltung Wertheim  
Referat Stadtplanung, Hochbau

Thomas Müller