



# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B) / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL C)

Bebauungsplan Wohngebiet (WA)  
„Kleiner Weg – 1. Änderung“  
in Wertheim-Bestenheid  
-ENTWURF-

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B).....</b>	<b>3</b>
1. Art der baulichen Nutzung .....	3
2. Maß der baulichen Nutzung.....	3
3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise .....	3
4. Höhenlage der baulichen Anlagen.....	4
5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	4
6. Garagen, Carports, Nebenanlagen und Stellplätze .....	4
7. Pflanzgebot - Baum- und Strauchpflanzungen.....	4
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	6
9. Techn. Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen .....	7
10. Pflichten des Eigentümers.....	8
11. Führung oberirdischer Versorgungsleitungen .....	8
12. Verbrennungsverbot / -Einschränkung .....	8
13. Räumlicher Geltungsbereich .....	8
<b>II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL C).....</b>	<b>9</b>
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	9
2. Satellitenanlagen .....	9
3. Werbeanlagen.....	9
4. Stellplätze .....	10
5. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke .....	10
6. Einfriedungen.....	10
7. Ordnungswidrigkeiten .....	10
<b>III. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....</b>	<b>11</b>
1. Baugrund .....	11
2. Bodenschutz.....	11
3. Altlasten .....	11
4. Energiegewinnung / Klimaschutz.....	11
5. Ver- und Entsorgungsanlagen .....	12
6. Starkregenvorsorge .....	12
7. Grundwasser .....	13
8. Nachbarschaftsrecht.....	13
9. Freiflächengestaltung .....	13

Bearbeitung:

Elmar G ö b e l

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Mit Inkrafttreten des vorliegenden **Bebauungsplanes Wohngebiet (WA) „Kleiner Weg – 1. Änderung“** in Wertheim-Bestenheid treten alle bisherigen im jetzigen Geltungsbereich festgesetzten planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wertheim-Bestenheid“ außer Kraft.

Im Geltungsbereich des vorliegenden **Bebauungsplanes Wohngebiet (WA) „Kleiner Weg – 1. Änderung“** in Wertheim-Bestenheid wird in Ergänzung zur Planzeichnung -Teil A- folgendes festgesetzt.

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Planbereich wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und durch Festlegungen zur Höhe baulicher Anlagen.

#### 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** ist im Planbereich mit maximal **0,4** festgelegt (siehe Planeinschrieb). Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. (hier: 0,6).

#### 2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 6 BauNVO i. V. mit § 2 LBO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit maximal **zwei Vollgeschossen (II)** festgesetzt und als Höchstmaß in der Nutzungsschablone ausgewiesen (siehe Planeinschrieb).

#### 2.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die **max. Gebäudehöhe (GH)** ist mit **10,00 m** festgesetzt.

Die max. Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante First bzw. bis zum höchsten Punkt bei Pultdächern, versetzten Pultdächern und Schmetterlingsdächern.

Bei Ausführung mit Flachdach wird die max. Gebäudehöhe (GH) zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) und Oberkante Attika als höchster Bezugspunkt ermittelt.

Notwendige technische Aufbauten und Einrichtungen dürfen das festgesetzte Höchstmaß der Gebäudehöhe ausnahmsweise um maximal 2,00 m überschreiten.

### 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUWEISE

(§ 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.

#### 3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

## 4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der Wohngebäude wird über die Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH) bestimmt.

Die anzuwendenden **Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH)** ist in der Planzeichnung mit **141,70 müNN** als Höhe über NN (Normal Null) festgesetzt.

Abweichungen sind mit maximal +0,5 m über der anzuwendenden Erdgeschossfertigfußbodenhöhe bzw. mit maximal -0,2 m unter der anzuwendenden Erdgeschossfertigfußbodenhöhe zulässig.

## 5. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal **10 Wohneinheiten** begrenzt.

## 6. GARAGEN, CARPORTS, NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE

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

### 6.1 GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

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

Mit Garagen und Carports ist ein Abstand von mindestens 2,50 m zur Grenze des Verkehrsraumes einzuhalten.

### 6.2 NEBENANLAGEN

Nebenanlagen sind, soweit als Gebäude (z.B. Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen, auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer verfahrensfreien Größe von 40 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt zulässig.

Nebenanlagen zur Nutztierhaltung sind ausgeschlossen.

## 7. PFLANZGEBOT - BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 7.1 PFLANZGEBOT PG1 – BAUMPFLANZUNGEN

In den privaten Grünflächen innerhalb des Planbereichs sind insgesamt vier heimische, standortgerechte Laubbäume als Pflanzgebot PG1 gemäß Pflanzenliste neu zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Der Stammumfang des mindestens 3 x umgepflanzten bzw. verschulten Laubbaums hat zum Zeitpunkt der Pflanzung 16 cm bis 18 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

Zur fachgerechten Pflanzung muss die Pflanzgrube mindestens 12 m<sup>3</sup> 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.

### 7.2 PFLANZGEBOT PG2 – STRAUCHPFLANZUNGEN

Die privaten Grünflächen mit Pflanzgebot PG2 entlang der westlichen Grundstücksgrenze (Länge = 22 m), partiell entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (Länge = ca. 8 m) sowie partiell entlang der südlichen Grundstücksgrenze (Länge = ca. 2 x 11 m = 22 m) sind zu ca. 50 % mit heimischen standortgerechten Sträuchern (Strauchgruppen) gemäß beiliegender Pflanzenliste lückig zu bepflanzen.

Die Gehölze sind neu zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sträucher müssen eine Mindesthöhe von 150 cm aufweisen.

### 7.3 UMSETZUNG DER ANPFLANZUNGEN

Alle zur Gestaltung und zum Ausgleich auf öffentlichen und privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind entsprechend des Baufortschritts bzw. der fertiggestellten Bebauung auf den privaten Baugrundstücken (spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung) zu realisieren. Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### 7.4 GEHÖLZPFLANZUNGEN - LEITUNGEN

Zwischen den geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten. Falls dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind bereits beim Einbau der Leitung entsprechende Maßnahmen vorzusehen, z.B. Verwendung von Leerrohren, Einbau von Wurzelsperren etc. (vgl. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“).

### 7.5 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. Auf Bodendeckerpflanzungen und Ziergehölze ist aus artenschutzrechtlichen Gründen und unter Berücksichtigung der Erhaltung und Schaffung eines naturnahen Landschaftsbildes zu verzichten.

Folgende Arten zählen zur heimischen standortgerechten Vegetation:

#### ○ Pflanzenliste: 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      |
| ▪ Obstbäume in Sorten |                   |

#### ○ Pflanzenliste: Sträucher (Feldgehölze, Gehölzgruppen)

- |                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| ▪ Eingrifflicher 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: 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, Pastorenbirne, 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: 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"
- DickroseVges 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:

- Laubbaum: 3 x verpflanzt (verschult), Stammumfang mind. 16 cm bis 18 cm
- Obstbaum: Stammumfang mind. 12 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt (verschult) mit Drahtballen, Höhe mind. 150 cm

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **8.1 ANLAGE VON FLÄCHEN ZUR FÖRDERUNG DER BIODIVERSITÄT**

Auf 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 MAßNAHMEN ZUR SICHERUNG DER ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

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

### ○ Freimachung Baufeld

Da das Baufeld bereits vollständig geräumt ist und keine potenziell vorkommenden streng geschützten Arten nachgewiesen wurden, ist lediglich darauf zu achten, dass das verbleibende Gehölz (Zierhecke) im Norden bzw. Nordosten des Planbereichs im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar gerodet wird.

### ○ Kontrolle auf Vorkommen der Zauneidechse

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden im Planbereich keine Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen der Zauneidechse festgestellt.

Vor Beseitigung der vorhandenen Oberbodenmiete ist diese erneut durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu überprüfen. Sofern Zauneidechsen nachgewiesen werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### ○ Anbringen von Fledermauskästen

Als Ausgleich für potenziell verlorengegangene Quartierstandorte sind drei Flachkästen für Fledermäuse an dem neuen Gebäude oder an geeigneten Standorten im Umfeld des Gebäudes anzubringen.

### ○ Anbringen von Vogelnistkästen

Als Kompensation für den Verlust von Neststandorten sind mindestens vier künstliche Nisthilfen am neuen Gebäude oder an geeigneten Standorten im Umfeld des Gebäudes anzubringen.

Bei den Vogelnistkästen sind zwei unterschiedliche Typen zu verwenden - mindestens zwei Meisenkästen mit Flugloch  $\varnothing$  32 mm und zwei Halbhöhlenkästen.

## 8.3 Grundwasserschutz

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die einschlägigen Vorschriften und eventuell weitere Vorgaben der Unteren Wasserbehörde eingehalten werden.

## 9. TECHN. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 9.1 PASSIVE SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR DEM VERKEHRSLÄRM DER BAHNLINIE

Im Hinblick auf die östlich verlaufende Bahnlinie Wertheim – Miltenberg sind Aufenthaltsräume mit Lüftungen auszustatten, die das resultierende gesamte Bau-Schalldämm-Maß des Außenbauteils nicht verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Als Mittel der architektonischen Selbsthilfe wird zudem eine schallorientierte Grundrissgestaltung sowie die Ausstattung der Aufenthaltsräume mit Schallschutzfenstern empfohlen.

### 9.2 AUßENBELEUCHTUNG / VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR LICHEMISSIONEN

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 > 5 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig. Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder wechselnden Farben sind unzulässig.

### **9.3 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM BEI STATIONÄREN HAUSTECHNISCHEN ANLAGEN**

Die Aufstellung von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken ist auch außerhalb von Gebäuden zulässig.

Geräusche, Erschütterungen oder Schwingungen, die von diesen Anlagen ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren sowie erhebliche Nachteile oder Belästigungen nicht entstehen. Die Anlagen müssen einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen.

### **10. 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.

### **11. 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.

### **12. 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.

### **13. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb.



## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL C)

Mit Inkrafttreten des vorliegenden **Bebauungsplanes Wohngebiet (WA) „Kleiner Weg – 1. Änderung“** in Wertheim-Bestenheid treten alle bisherigen im jetzigen Geltungsbereich festgesetzten Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Wertheim-Bestenheid“ außer Kraft.

Im Geltungsbereich des vorliegenden **Bebauungsplanes Wohngebiet (WA) „Kleiner Weg – 1. Änderung“** in Wertheim-Bestenheid werden auf der Grundlage des § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) folgende Örtliche Bauvorschriften erlassen:

### 1. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 DACHFORM / DACHNEIGUNG

Die Dächer des Hauptgebäudes, der Garagen und Nebenanlagen im Geltungsbereich sind mit geneigter Dachform und als Flachdach zulässig (freie Dachform).

Pultdächer, auch in versetzter Form, und Schmetterlingsdächer dürfen eine Dachneigung von 20° zur Waagrechten nicht überschreiten. Bei den sonstigen geneigten Dächern wird die maximale Dachneigung auf 45° zur Waagrechten beschränkt.

Zulässig sind rote bis rotbraune sowie graue bis anthrazitfarbene Dacheindeckungen; glänzende, leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind mit Ausnahme der mit Photovoltaikmodulen überdeckten Dachfläche extensiv zu begrünen und zu pflegen.

Metalleindeckungen sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen zu behandeln.

Beim Bau von photovoltaischen und thermischen Solaranlagen sind blendfreie bzw. reflexionsarme Photovoltaikmodule / Solarkollektoren zu verwenden.

#### 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 (HBW) von 0 bis 50 nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für den Sockelbereich und farbig abgesetzte Fassadendetails.

Zu positiven Beeinflussung des Kleinklimas wird eine Fassadenbegrünung bzw. eine partielle Fassadenbegrünung empfohlen.

### 2. SATELLITENANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Mehr als eine Satellitenanlage am Wohngebäude ist unzulässig.

### 3. WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs bis maximal 1 m<sup>2</sup> 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.

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.

## 6. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind in offener Form (Stabgitterzaun, Maschendrahtzaun) bis zu einer maximalen Höhe von 1,30 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind ausnahmsweise zwischen den einzelnen angrenzenden Baugrundstücken auf einer Länge von maximal 5,0 Meter zulässig und dürfen eine Höhe von 1,6 m nicht überschreiten.

Bei freiwachsenden Hecken als Einfriedung entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist zu beachten, dass der Querschnitt des öffentlichen Verkehrsraumes durch den Bewuchs nicht eingeengt wird.

Einfriedungen in offener Form sollten mit freiwachsenden Sträuchern hinterpflanzt werden.

## 7. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### III. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### 1. BAUGRUND

Detaillierte Aussagen zum anstehenden Untergrund im Planbereich liegen nicht vor. Im Rahmen der weiteren Objektplanung 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

Neben den festgesetzten Maßnahmen zum Klimaschutz (Grünordnung, Förderung der Biodiversität, keine Nutzung fossiler Energien, etc.) sollten folgende Hinweise zum allgemeinen Klimaschutz und zu einer effizienten Energienutzung bei der Gebäudeplanung Berücksichtigung finden:

- Nutzung solarer Gewinne bei der Gebäudestellung (Südorientierung und großflächige Verglasungen nach Süden, kleine Fenster nach Norden);
- Wahl heller Außenflächen verringert die Aufheizung von Gebäuden;
- Entwicklung energetisch günstiger Gebäudeformen (Kompaktheit, Vermeidung von Erkern und Gebäudevorsprüngen in der wärmedämmenden Gebäudehülle);
- Optimierte Gebäudeausrichtung für den Luftaustausch durch natürliche Frischluftzufuhr zur nächtlichen Abkühlung;
- Erhöhung der Energieeffizienz durch den Einsatz hochwirksamer Dämmmaterialien mit optimierten Dämmstärken;
- Wahl einer Drei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung mit gedämmten Fensterrahmen;
- Nutzung anderer regenerativen Energiesysteme wie Energiegewinnung durch Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerke, Geothermie, Holz-Pellet-Heizung mit Brennwerttechnik (Nutzung nachwachsender Rohstoffe) sowie Nutzung von Solarelementen an der Fassade;
- Dach- und Fassadenbegrünungen zur Wärmedämmung, zum Schutz der Gebäudehülle sowie zum Wasserrückhalt sowie zur Minderung der Aufheizung durch Verdunstungskühle;
- 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**

Ein Anschluss an das öffentliche Kanalsystem ist aufgrund der ehemaligen Bebauung bereits vorhanden.

### **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 nachbarliche 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. Außerdem ist für die Prüfung und Abrechnung der in die öffentliche Kanalisation eingeleiteten Regenwasser- und Abwassermenge ein Wasserzähler einzubauen. Die Gesamtzähleranlage ist zweckmäßigerweise mit der Gemeinde vor Installation abzustimmen.

Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser- bzw. Zisternenanlage) im Haushalt sind zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach § 12 TrinkwV (Trinkwasserverordnung) an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach § 15 Absatz 2 AVBWasserV (Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser) und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen, zu beachten.

In §13 TrinkwV ist festgelegt, dass Trink- und Nichttrinkwasser strikt getrennt geführt werden müssen und sichergestellt sein muss, dass keine Vermischung der Wässer stattfinden kann. Die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen sind dauerhaft zu kennzeichnen (§ 13 Abs. 4 TrinkwV).

### **5.4 WASSERVERSORGUNG**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt wie bisher mit Anschluss an das angrenzende vorhandene Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Wertheim im „Kleinen Weg“.

### **5.5 SONSTIGE VERSORGUNG**

Die weiteren Versorgungseinrichtungen - Strom, Telekommunikation – werden im Zuge der Objektplanung abgestimmt.

## **6. STARKREGENVORSORGE**

### **6.1 ALLGEMEIN**

Im Rahmen des Starkregenisikomanagement der Stadt Wertheim wurden Starkregengefahrenkarten erstellt. Gemäß den Darstellungen in der Gefahrenkarte wird der Planbereich von den Überflutungsausdehnungen seltener, außergewöhnlicher und extremer Starkregenszenarien überlagert. Die Überflutungstiefen im Planbereich betragen bis zu 1,0 m.

Im Rahmen der Bebauung wird auf die Allgemeine Sorgfaltspflicht hingewiesen. In diesem Hinblick sind im Rahmen der Objektplanung die möglichen Eintrittswege für Wasser in das Gebäude zu ermitteln.

Maßnahmen zur Ableitung des Oberflächenwassers müssen unter Berücksichtigung des § 37 WHG getroffen werden. Es muss gewährleistet sein, dass es durch die Ableitung zu keiner Verschlechterung für Ober- oder Unterlieger kommt.

## 6.2 BAULICHE MASSNAHMEN

Folgende Maßnahmen sollen darauf hinzielen, die anfallende Regenwassermenge zu reduzieren, oberirdisch abfließendes Regenwasser vom Gebäude fernzuhalten bzw. das Gebäude vor Wasser abzusichern und das Eindringen über tieferliegende Hauseingänge, Einliegerwohnungen, Kellertreppen, Fenster, und Lichtschächte sowie Garagenzufahrten zu vermeiden:

- Dachbegrünung (zeitverzögerter Abfluss des Regenwassers in das öffentliche Kanalsystem),
- Bauwerksabdichtung des Kellergeschosses (z.B. „weiße Wanne“ als Schutz vor drückendem Wasser),
- Hochsetzen von Lichtschächten,
- Schwellen an Kellerabgängen,
- Schwellen an Einfahrten von Tiefgaragen,
- Einbau von wasserdichten Kellerfenstern,
- Abdichten von Fenstern und Türen,
- Schutz vor Rückstau aus dem Kanal (Rückstauklappen, Absperrschieber),
- Bau einer Retentionszisterne (gedrosselter Abfluss des Regenwassers in das öffentliche Kanalsystem),
- Minimierung von versiegelten Flächen,
- Anlage von Mulden und Senken auf dem Grundstück.

Auf die Allgemeine Sorgfaltspflicht wird hingewiesen („Eigenvorsorge“).

## 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. Die erforderlichen Antragsunterlagen sind rechtzeitig im Vorfeld mit dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt abzustimmen.

## 8. 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.

## 9. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

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

Wertheim, den 01.12.2025

Kai Ballweg

Referat Stadtplanung, Umwelt- und Klimaschutz

## IV. RECHTSGRUNDLAGEN / PLANGRUNDLAGEN

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.
<b>BauNVO</b>	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.
<b>LBO BW</b>	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).
<b>PlanZV</b>	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
<b>PVPf-VO</b>	Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung- PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 77).