

Teil B



Stadt Wertheim

(Main-Tauber-Kreis)

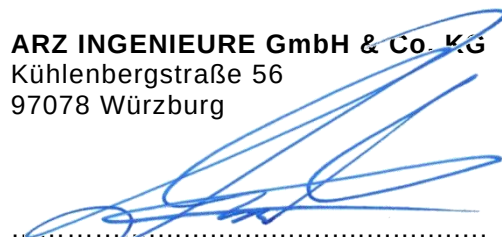
Baugebiet WA „Röte III“ in Wertheim-Lindelbach

FESTSETZUNGEN

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 25.09.2023
geändert: 05.01.2024
02.04.2024



(Unterschrift)

in Zusammenarbeit mit:

Simon Mayer, Landschaftsarchitekt
Würzburger Straße 53
97250 Erlabrunn

Inhaltsverzeichnis

RECHTSGRUNDLAGEN	4
I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)	5
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bis § 15 BauNVO)	5
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)	5
2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)	5
2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)	6
3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)	6
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 und § 23 BauNVO)	7
4.1 Bauweise	7
4.2 Überbaubare Grundstücksflächen	7
5. Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	7
6. Garagen, Carports, Stellplätze sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 12 und § 14 Abs. 1 BauNVO)	7
6.1 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 BauNVO)	7
6.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	7
7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	8
8. Ver- und Entsorgungsanlagen	8
8.1 Entwässerung / Kanalisation	8
8.2 Zisternen	8
9. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern - Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	9
9.1 Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken	9
9.2 Umsetzung der Anpflanzungen	9
9.3 Liste für Gehölzpflanzungen	9
10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	11
10.1 Anlage von Flächen zur Förderung der Biodiversität	11
10.2 Besonderer Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen	11
10.3 Besonderer Artenschutz – CEF-Maßnahmen	13
11. Zuordnung planexterner Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)	14
11.1 Externe naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und -maßnahmen	14
11.2 Besonderer Artenschutz - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)	14
11.3 Ausgleichsflächen für das Schutzgut Boden	15
12. Technische Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	18
13. Pflichten des Eigentümers (§ 126 BauGB)	18
14. Führung oberirdischer Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	18
15. Verbrennungsverbot / -einschränkung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)	18
16. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	18
17. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	19

II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL B)	20
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	20
1.1 Dachformen und Dachgestaltung	20
1.2 Fassadengestaltung	20
2. Antennen und Satellitenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)	20
3. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)	20
4. Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 LBO)	21
4.1 Stellplatzverpflichtung	21
4.2 Stellplatzgestaltung	21
5. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	21
III) HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	22
1. Baugrund	22
2. Bodenschutz	22
3. Altlasten	23
4. Denkmalschutz / Bodenfunde	23
5. Energiegewinnung / Klimaschutz	23
6. Starkregenvorsorge	24
7. Grundwasser	24
8. Landwirtschaftliche Immissionen	24
9. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	24
10. Nachbarschaftsrecht	25
11. Freiflächengestaltung	25
12. Unterrichtung	25

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch – BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 worden ist.

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) m.W.v. 17.06.2023.

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Baugebiet WA "Röte III" in Wertheim-Lindelbach wird in Ergänzung zur Planzeichnung -Teil A - Folgendes festgesetzt.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bis § 15 BauNVO)

Der Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise zugelassen (gem. § 4 Abs. 3 BauGB) sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

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 und durch Festlegungen zur Höhe baulicher Anlagen.

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

Die Größe der überbaubaren Grundflächen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt. Die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

In dem Bebauungsplan Baugebiet WA „Röte III“ in Wertheim-Lindelbach ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Somit darf die Grundflächenzahl von 0,6 im Gebiet nicht überschritten werden ($0,4 \times 1,5 = \underline{0,6}$).

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Im WA1 gilt:

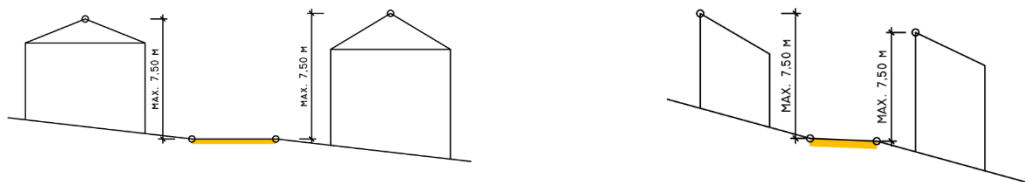
Eine maximale Gebäudehöhe von 7,50 m über Bezugspunkt darf nicht überschritten werden.

Im WA2 gilt:

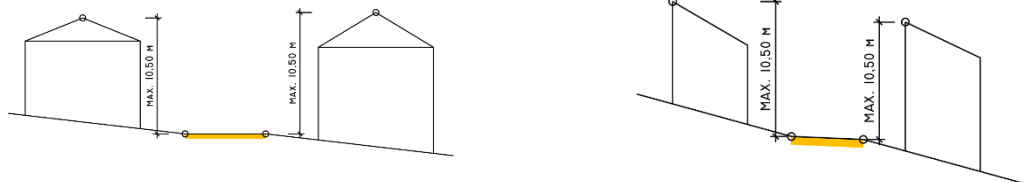
Eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m über Bezugspunkt darf nicht überschritten werden.

Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist unter Punkt 3. definiert.

WA1:

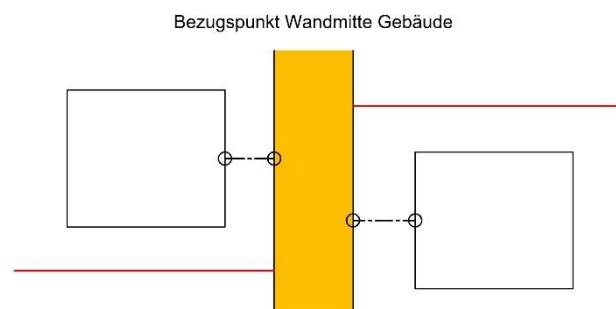


WA2:



3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Wandmitte des betreffenden Gebäudes anzusetzen. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenbegrenzungslinie der höher gelegenen Erschließungsstraße maßgebend.



4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 und § 23 BauNVO)

4.1 Bauweise

Entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen des Planteils ist im Plangebiet eine offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

4.2 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.

5. Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA1 gilt:

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten im Bereich WA1 wird für Einzelhäuser auf maximal 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind maximal 2 Wohneinheiten pro Haus zulässig.

Im WA2 gilt:

Die Zahl der Wohneinheiten im Bereich WA2 wird auf maximal 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt.

6. Garagen, Carports, Stellplätze sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 12 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

6.1 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zugelassen.

6.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind – soweit als Gebäude (z.B. Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen – auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von maximal 40 cbm Bruttorauminhalt zulässig.

Nebenanlagen zur Nutztierhaltung sind ausgeschlossen.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraße ist als öffentlicher Verkehrsraum entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung dargestellt.

8. Ver- und Entsorgungsanlagen

8.1 Entwässerung / Kanalisation

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist in privaten Retentionsräumen zwischenzuspeichern, zu bewirtschaften und gedrosselt in den Mischwasserkanal abzuleiten.

Die Entleerung des Rückhaltevolumens hat über ein technisches Regelorgan zu erfolgen. Der Drosselabfluss aus dem Rückhalteraum in den öffentlichen Oberflächenwasserkanal ist pro Grundstück mit einer maximalen Drosselmenge wie folgt festgesetzt: WA 1 = 1,5l/s
WA 2 = 2,0l/s

Eine Entwässerung im Freispiegelverfahren ist vorgesehen, kann jedoch unter Umständen nicht für alle Grundstückseigentümer gewährleistet werden. Jeder Hauseigentümer ist verpflichtet, seine Grundentwässerungsanlagen gegen Rückstau aus der öffentlichen Kanalisation selbst zu sichern.

Im Rahmen der Starkregenvorsorge sollte zudem seitens der privaten Bauherren geprüft werden, ob Beeinträchtigungen des Oberflächenabflusses bei Starkregen entstehen und ob Maßnahmen zum Schutz erforderlich werden. Die Schutzmaßnahmen sollen darauf hinzielen, oberirdisch abfließendes Regenwasser vom Gebäude fernzuhalten bzw. das Gebäude vor Wasser abzuschirmen und das Eindringen über tiefer liegende Hauseingänge, Einliegerwohnungen, Kellertreppen, Fenster, und Lichtschächte sowie Garagenzufahrten zu vermeiden.

8.2 Zisternen

Der Bau von Zisternen zur Regenwassernutzung ist erwünscht.

Sofern das Regenwasser 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 entsprechend der Trinkwasserverordnung (TrinkwV Stand 20.06.2023) 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 Stand 20.06.2023 geregelt.

9. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern - Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum gemäß Gehölzauswahlliste 2 oder 3 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Mindestqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 2 x verschult,
Stammumfang min. 12 cm.

Zur fachgerechten Pflanzung muss die dem Baum zur Verfügung stehende Pflanzgrube mindestens 12 m³ umfassen und 1,50 m Tiefe aufweisen. Auf die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. wird verwiesen.

9.2 Umsetzung der Anpflanzungen

Alle zur Gestaltung und zum Ausgleich auf privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind entsprechend dem Baufortschritt 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 gleichwertig zu ersetzen.

Bei den Anforderungen an die Gehölzqualitäten gelten die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen.

9.3 Liste für Gehölzpflanzungen

Für die Anpflanzungen gemäß der Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind ausschließlich Gehölze aus den Gehölzauswahllisten zu verwenden. Bei den Baumarten sind geeignete heimische sowie klimatolerantere Arten / Sorten* enthalten.

Für die Aufforstungen der Ausgleichsfläche sind ausschließlich gebietsheimische Arten mit Herkunftsnachweisen aus dem Vorkommensgebiet 4.1 zulässig.

Gehölzauswahlliste 1: Laubbäume, großkronig

Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe):

- | | |
|------------------------------------|---|
| - Acer platanoides* | - Spitz-Ahorn (geeignete Sorten) |
| - Betula pendula | - Birke |
| - Fraxinus spec.* (=species / Art) | - Esche (geeignete Arten / Sorten) |
| - Fagus silvatica | - Rot-Buche (als Straßenbaum nicht geeignet) |
| - Gleditsia triacanthos* | - Christusdorn (geeignete Sorten) |
| - Quercus petraea | - Trauben-Eiche |
| - Quercus robur | - Stiel-Eiche |
| - Quercus frainetto* | - Ungarische Eiche |
| - Tilia cordata | - Winter-Linde (S, z.B. "Rancho", "Greenspire", ...) |
| - Tilia spec. | - Linden (geeignete Arten / Sorten,
z.B. Silber-Linde „Brabant“) |

Gehölzauswahlliste 2: Laubbäume, mittlere Kronengröße

Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):

- | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|
| - Acer campestre | - Feld-Ahorn (z.B. "Elsrijk") |
| - Alnus spaethii* | - Purpur-Erle |
| - Carpinus betulus | - Hainbuche (auch Säulenformen) |
| - Gingko biloba* | - Fächerblattbaum (geeignete Sorten) |
| - Liquidambar styraciflua* | - Amberbaum |
| - Ostrya carpinifolia* | - Hopfenbuche |
| - Prunus avium | - Vogelkirsche (z.B. "Plena") |
| - Pyrus calleryana "Chanticleer" | - Stadtbirne |
| - Sorbus aria | - Mehlbeere |
| - Sorbus torminalis | - Elsbeere |
| - Ulmus spec.* | - Hybrid-Ulmen (z.B. "Lobel") |

Gehölzauswahlliste 3:

Baumarten III. Ordnung (bis ca. 12 m Höhe):

- | | |
|-------------------------|--|
| - Acer monspessulanum | - Franz. Ahorn |
| - Acer opalus* | - Italienischer Ahorn |
| - Amelanchier lamarckii | - Felsenbirne |
| - Crataegus spec. | - Pflaumendorn, Apfeldorn, Rotdorn, ... |
| - Fraxinus ornus* | - Blumen-Esche |
| - Prunus spec. | - Zierkirschen |
| - Malus spec. | - Zierapfel |
| - Sorbus spec. | - Vogelbeere (S, z.B. Sorbus intermedia, Sorbus latifolia) |
| - Sorbus aria | - Mehlbeere |

Außerdem (Wild-) Obstbäume (hochstämmig) auf privaten Grundstücken bzw. auf der öffentlichen Grünfläche in geeigneten Lokalsorten:

- | | |
|---------|---|
| - Apfel | z.B. Baumanns Renette, Rhein. Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Damasonrenette, Erbachshöfer, Gewürzluiken, Habers Renette, Hauxapfel, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Lohrer Rambur, Maunzenapfel, Roter Trierer Weinapfel, Rote Sternrenette, Schafsnase, Welschisner, Winterglockenapfel, Winterrambur, ... |
|---------|---|

- | | |
|------------|---|
| - Birne | z.B. Oberösterreichischer Wein, Schweizer Wasserbirne, Doppelte Phillipsbirne, Katzenkopf, Gelbmöstler, Palmischbirne, Grüne Jagdbirne, Mollebusch, ... |
| - Sonstige | Speierling (<i>Sorbus domestica</i>), Walnuss (Sämlinge), Wildbirne (<i>Pyrus pyrastra</i>), Wildapfel (<i>Malus silvestris</i>) |

**Gehölzauswahlliste 4: Straucharten (unter 10 m Wuchshöhe)
autochthone Herkunft (Vorkommensgebiet 4.1)**

- | | |
|------------------------------|----------------------------|
| - <i>Cornus sanguinea</i> | - Hartriegel |
| - <i>Corylus avellana</i> | - Haselnuss |
| - <i>Crataegus spec.</i> | - heimische Weißdorn-Arten |
| - <i>Euonymus europaea</i> | - Pfaffenhütchen |
| - <i>Ligustrum vulgare</i> | - Liguster |
| - <i>Lonicera xylosteum</i> | - Gem. Heckenkirsche |
| - <i>Rhamnus catharticus</i> | - Kreuzdorn |
| - <i>Prunus spinosa</i> | - Schlehdorn |
| - <i>Rosa spec.</i> | - heim. Heckenrosen |
| - <i>Salix caprea</i> | - Salweide |
| - <i>Sambucus nigra</i> | - Schwarzer Holunder |
| - <i>Viburnum opulus</i> | - Gew. Schneeball |

**10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

10.1 Anlage von Flächen zur Förderung der Biodiversität

Auf je 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität umzusetzen. Die Maßnahmentypen sind im „Maßnahmenkatalog zur Förderung der Biodiversität“ als Anlage zur Begründung dargestellt und erläutert.

Es sind entweder eine der aufgeführten Maßnahmen oder eine Kombination mehrerer Maßnahmen auszuführen. Bei einer Maßnahmenkombination muss die Summe der einzelnen Maßnahmen dem vorgegebenen 20%-Anteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entsprechen.

10.2 Besonderer Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden:

Gemäß Gutachten des Büros für Artenschutzgutachten Markus Bachmann vom 18.07.2022 sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung zu beachten:

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen. Diese sind daher unbedingt einzuhalten:

M01: In den Monaten April bis Juni ist eine Vergrämung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopps zwingend nötig, damit die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1 - 2 m Länge innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.

M02: Wird eine Eingrünung gepflanzt, muss auf die Verwendung heimischer, standortgerechter Sträucher geachtet werden. Fruchttragende Gehölze sind zu bevorzugen. Als mögliche Straucharten eignen sich hier beeren-tragende Gehölze, wie zum Beispiel Heckenrose (*Rosa canina*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Eingrifflicher (*Crataegus monogyna*) und Zweigrifflicher Weißdorn (*C. laevigata*). Hohe Bäume sind als Eingrünung zu vermeiden, da sonst die Meidedistanz für die Bodenbrüter noch weiter erhöht wird.

M03: Um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung zu beachten:

- Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung soll situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum beträgt die maximale Leuchtdichte für Flächen über 10 m² 2 – 5 cd/m².
- Die Beleuchtung ist zielgerichtet zu lenken. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten. Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
- Die Beleuchtungsdauer ist dem tatsächlichen Bedarf anzupassen. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00 - 05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle vorstellbar. Eine dauerhafte Nachtbeleuchtung ist nicht zulässig.
- Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, soll die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen angepasst sein. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.
- Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden. Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind mit einer den allgemein anerkannten

11. Zuordnung planexterner Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für Eingriffe, die im Planbereich nicht ausgeglichen werden können, werden planexterne Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

Des Weiteren werden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches notwendig, um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Tötungs- und Störungsverbote, Schädigungsverbote) nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen.

Folgende externe Ausgleichsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden dem Bebauungsplan „Röte III“ verbindlich und dauerhaft zugeordnet:

11.1 Externe naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Westlich des geplanten Baugebietes wird zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft auf bestehenden Ackerflächen eine randliche Eingrünung (ca. 8 m breit) mit einer Obstbaumreihe im Umfang von 950 m² ausgewiesen. Auf diesen Flächen wird infolge der Ausweisung als Grünfläche mit einer damit einhergehenden Nutzungsextensivierung (Entwicklung von artenreichem Grünland, Pflanzung von Obstbäumen) eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit erreicht.

Für die Fläche der Randeingrünung gelten folgende Festsetzungen:
Ansaat von Flächen im Bereich bisheriger Ackerflächen mit standortgerechten Saatgutmischungen (Verwendung von Regio-Saatgut). Die Pflege der Grünflächen hat durch extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab Mitte Juni) zu erfolgen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

Pflanzung einer Obstbaumreihe bestehend aus 11 Obstbäumen
(Arten/Sorten gemäß Gehölzauswahlliste 3)
Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12.
Mindestabstand in der Reihe: 10 m

11.2 Besonderer Artenschutz - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Vor Beginn der Wirksamkeit des Eingriffs in Lebensstätten geschützter Arten sind folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen funktionsfähig vorzunehmen:

Die Stadt Wertheim stellt die erforderlichen Ausgleichsflächen im Umfang von 0,2 ha auf einer Teilfläche der Fl.Nrn. 5368, Gemarkung Lindelbach (Katasterfläche: 4.203 m²) zur Verfügung. Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt Wertheim. Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 gilt für die Teilfläche der Fl.Nrn. 5368, Gemarkung Lindelbach im Umfang von 0,2 ha folgende Festsetzung:

Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß Abstimmung der Stadt Wertheim mit dem Umweltschutzamt im Landratsamt Main-Tauber-Kreis gelten für die Feldlerchen-Ausgleichsfläche folgende Festlegungen:

Die Ausgleichsfläche soll wie folgt bewirtschaftet werden: jeweils zur Hälfte Schwarzbrache (Grubbern) und Brache mit freiem Aufwuchs (Mahd), Wechsel der Flächen im jährlichen Turnus. Jährlich alternierend soll etwa die Hälfte des Bestandes im Herbst/Winter gegrubbert werden. Die andere Hälfte bleibt unbearbeitet.

Lückige Aussaat: Reduzierte Saatgutmenge (max. 50 - 70% der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands; bei Einsaat: Nutzung einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation; Erhalt von Rohbodenstellen/ Fehlstellen im Bestand belassen

Kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung

Keine Mahd oder Bodenbearbeitung; kein Befahren

In den ersten 5 Jahren soll ein Monitoring erfolgen: im 2., 4. und 5. Jahr.

11.3 Ausgleichsflächen für das Schutzgut Boden

Für den Restausgleich Boden stellt die Stadt Wertheim Teilflächen der Ausgleichsfläche „Waldrefugium“ auf der Fl.Nr. 21233, Gmkg. Wertheim-Dertingen, Gewann „Ellenberg“ (Gesamtfläche Waldrefugium = 54.449 m²) zur Verfügung. Der Restbedarf Boden soll hierbei über die Abrechnung von Ökopunkten (WP) erfolgen.

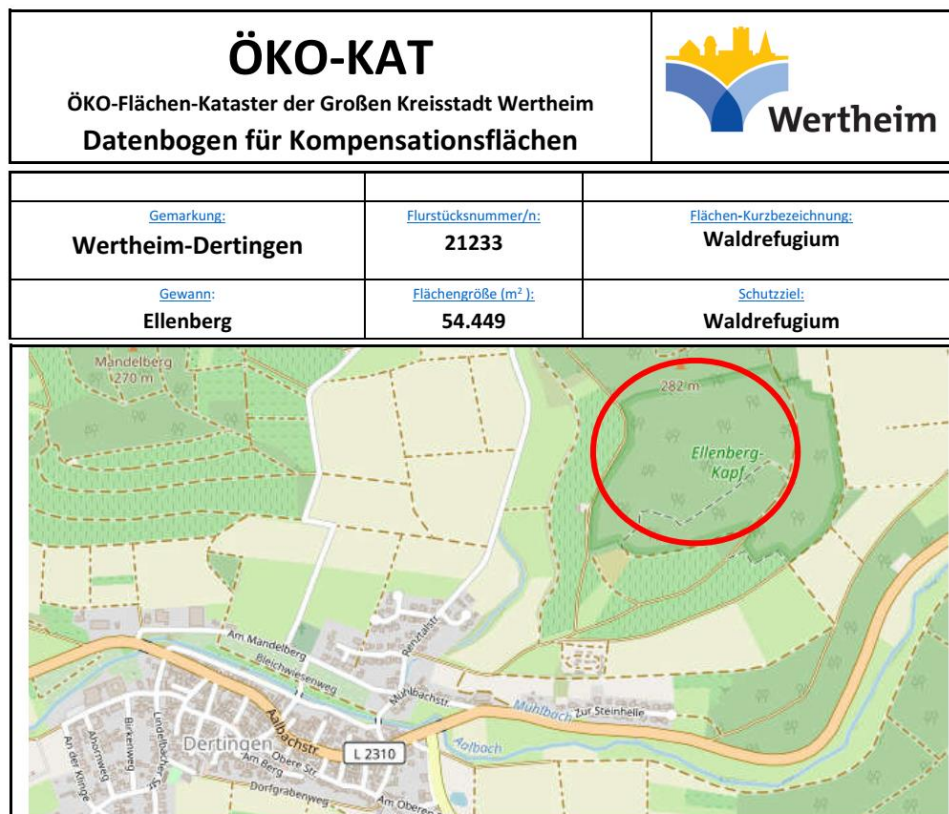
Gemäß Angaben der Stadt Wertheim wird je m² Waldrefugiumsfläche ein Ökopunkte-Wert von 4 WP angerechnet.

Bei der Abrechnung der Bodenkompensation mit Ökopunkten (WP) gilt: für 1 Bodenwertpunkt sind 4 Ökopunkte (WP) zu erbringen.

Demnach kann je m² Waldrefugiumsfläche ein Bodenwertpunkt angerechnet werden.

Für den Restbedarf Boden mit 8.369 Bodeneinheiten müssen somit 8.369 m² der Waldrefugiumsfläche als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt werden.

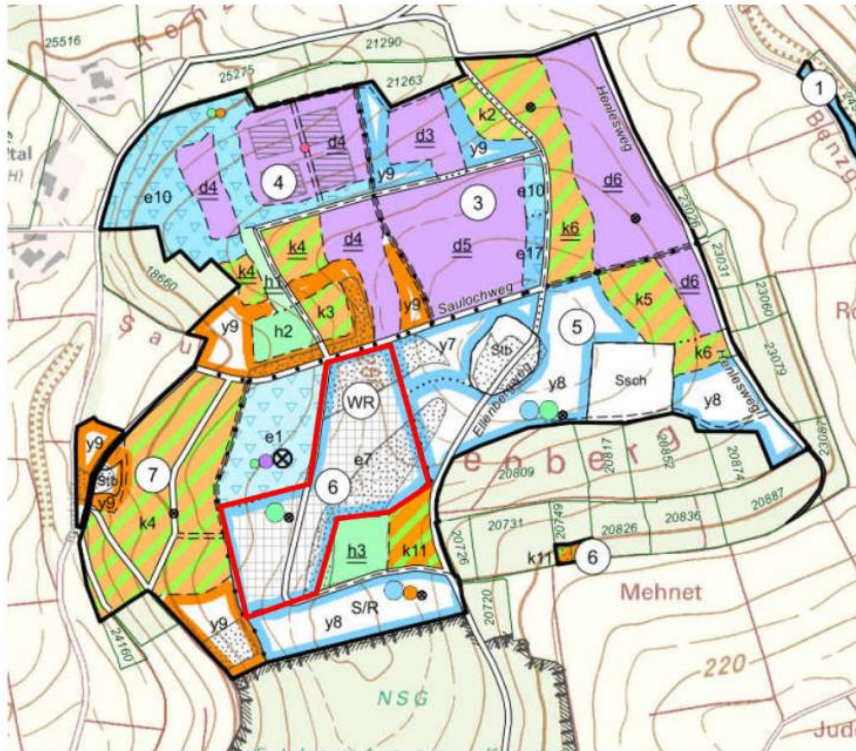
Gemäß Vorgabe der Stadt Wertheim wurde der benötigte Flächenanteil der Waldrefugiumsfläche in den Nordteil der Fläche (grüne Schraffur) eingetragen:



Übersichtslageplan Waldrefugium (Quelle: Stadt Wertheim, Planausschnitt ohne Maßstab)



Blauer Kreis: Lage Waldrefugium



Rot umrandet: Waldrefugium



Lageplan Ausgleichsfläche im Waldrefugium (Planausschnitt ohne Maßstab)



Abgrenzung Ausgleichsfläche

**12. 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 gerichtete 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.

**13. 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.

**14. Führung oberirdischer Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

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

**15. 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.

**16. 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 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.

**17. Räumlicher Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Entsprechend Planeinschrieb.

II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEIL B)

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Baugebiet WA „Röte III“ in Lindelbach werden auf der Grundlage des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) folgende Örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachformen und Dachgestaltung

Alle Dachformen sind zulässig.

Als Dachdeckung sind rote bis rotbraune und mittelgraue bis anthrazitfarbene Dachziegel sowie Metalleindeckungen im vorgenannten Farbspektrum zulässig.

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

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

1.2 Fassadengestaltung

Stark reflektierende Materialien und Farben an baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

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 (Reihenhäuser) 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

Bei Wohneinheiten (WE) bis 50 m² ist mindestens ein Stellplatz vorzusehen. Bei Wohneinheiten mit einer Fläche von mehr als 50 m² müssen mindesten zwei Stellplätze vorgesehen werden.

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 Drainfugen, 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 9. der Planungsrechtlichen Festsetzungen).

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

III) HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Baugrund

Baugrunduntersuchungen im Plangebiet haben bereits stattgefunden. Durch die PGU Ingenieurgesellschaft mbH, wurde ein geotechnischer Bericht erstellt. Dieser zeigt auf, dass nach ca. 3 m Tiefe ein Felshorizont ansteht. Die Versickerungsversuche im Plangebiet haben ergeben, dass der Baugrund nur schwach durchlässig ist.

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.

Bei Erdarbeiten anfallender unbelasteter Bodenaushub sollte innerhalb der Maßnahme verwertet werden (Massenausgleich). In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bei Baumaßnahmen ist der humose Oberboden (soweit der Boden keine Schadstoffe enthält) getrennt auszubauen und gemäß § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 202 Bundesbaugesetz schonend zu behandeln.

Wird der humose Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z. B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m, bei sandigem Boden, max. 2,50 m mit wenig Pflanzenresten, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Der humose Oberboden (Mutterboden) sowie der Unterboden können nur dann verwertet werden, wenn diese keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird (§ 7 BBodSchG und §§ 9 und 12 BBodSchV). Bei der Erst-Bebauung dürfte der Aushubboden vermutlich weitgehend frei verwertbar sein. Bei einer Folge-Bebauung/bauliche Änderungen können z. B. schädliche Bodenveränderungen oder entsorgungsrelevante Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden.

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, ist verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenver-

änderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG).

3. Altlasten

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

4. Denkmalschutz / Bodenfunde

Bodendenkmale oder andere Kulturgüter im Geltungsbereich sind derzeit nicht bekannt. Jedoch gilt gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 6. Dezember 1983

- (1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.
- (2) Das Landesamt für Denkmalpflege und seine Beauftragten sind berechtigt, den Fund auszuwerten und, soweit es sich um bewegliche Kulturdenkmale handelt, zu bergen und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.
- (3) Die Gemeinden sind verpflichtet, die ihnen bekanntwerdenden Funde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

5. 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)
Hinweis: Eine Blendwirkung gegenüber bestehender Bebauung ist auszuschließen.

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

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.

Auf die Anpassungsempfehlung an den Klimawandel durch das Landesamt Baden-Württemberg wird verwiesen.

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. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

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 Gefährdungsstufen 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.

10. 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.

11. 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.

12. Unterrichtung

Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, Vorschriften, Normen, o. ä. auf die im Bauleitverfahren verwiesen wird, sind in der für das Bauleitverfahren geltenden Fassung bei der Stadt Wertheim auf Nachfrage oder zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.