

Stadt Wertheim

Bebauungsplan

Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“, 1. Abschnitt

Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf

April 2025

Bearbeitung:
M. Sc. Sebastian Pufe
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Dr. Gehrman - Partnerschaftsgesellschaft
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO

1. Definitionen

1.1 Baufeld

Als Baufeld wird eine zusammenhängende Baugebietsfläche definiert, welche durch eine öffentliche Verkehrsfläche, eine öffentliche Grünfläche und/oder eine Abgrenzungslinie zwischen unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzungen oder Bauweisen abgegrenzt wird.

1.2 Vorgartenzone

Als Vorgartenzone wird der Bereich zwischen Straßenkante und vorderster Gebäudekante, über welche die Erschließung des Gebäudes gesichert ist definiert. An Eckgrundstücken erfolgt die seitliche Abgrenzung der Vorgartenzone über die gedachte Verlängerung der vorderen Gebäudekante bis zur jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenze.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Kein Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in der Nutzungstabelle der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

3.2 Maximal zulässige Gebäudehöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen GHmax sind in der Nutzungstabelle der Planzeichnung festgesetzt.

Der untere Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur max. Gebäudehöhe (GHmax) ist das mittlere Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße, lotrecht gemessen in der Mitte der Außenwand, die der Straße am nächsten liegt. Bei Eckgrundstücken gilt als erschließende Straße diejenige, an der der Haupteingang des Gebäudes liegt.

Der obere Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur max. Gebäudehöhe (GHmax) ist die Oberkante First bzw. der obere Abschluss der Wand (z. B. Oberkante Attika bzw. Oberkante einer geschlossenen Bewehrung).

3.3 Technische Aufbauten

Notwendige Technische Aufbauten, wie Antennen, Solaranlagen, Lüftungsanlagen und Aufzugsanlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,00m überschreiten.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist innerhalb der Nutzungstabelle der Planzeichnung festgesetzt.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

5.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5.2 Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch:

- untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Wärmepumpen,
- sowie Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind,

um nicht mehr als 1,5 m überschritten werden.

6. Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

6.1 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen (§ 12 BauNVO)

Nicht überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) sind in den Baufeldern 1 und 2 ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Baufeld 3 sind überdachte Stellplätze (Carports) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Tiefgaragen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „Tg/uBA“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Tiefgaragen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind gemäß Festsetzung Nr. 12.5 dauerhaft begrünt werden.

Es wird auf Nr. II. 7 hingewiesen.

6.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind soweit als Gebäude (z.B. Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen bis zu einer verfahrensfreien Größe von 40 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

In den Vorgartenzonen sind untergeordnete Nebenanlagen nur in Form von Fahrradabstellanlagen und -räumen, Standflächen für Müllbehälter, Klingelanlagen und Briefkästen sowie Paket-/Postboxen zulässig.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird im Baufeld 1 auf zehn Wohneinheiten pro Wohngebäude und in den Baufeldern 2 und 3 auf drei Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt.

8. Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität (Transformatorstation)“ dienen der Unterbringung baulicher Anlagen und Nebenanlagen zur örtlichen Stromversorgung.

9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die als öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten Flächen sind, mit Ausnahme der unten aufgeführten Maßnahmen und Anlagen, von einer Überbauung oder Versiegelung freizuhalten.

Die bestehenden Bäume innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume dürfen ausnahmsweise entfernt werden, um die unten aufgeführten Anlagen und Maßnahmen zu realisieren und sofern diese durch heimische standortgerechte Laubgehölze innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche ersetzt werden. Es sind die Mindestanforderungen für Baum- und Strauchpflanzungen einzuhalten (siehe Nr. I 12.7).

Folgende Anlagen und Maßnahmen sind zulässig, sofern sie der wohnungsnahen Grünflächen und Freiraumnutzung dienen und gestalterisch integriert werden:

- Maßnahmen zur Sammlung, Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser,
- Spielplatz,
- Wege- und Erschließungsflächen, Ausstattungselemente.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

10.1 Maßnahmen zum Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen)

- Gehölzrodungen sind nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig. Außerhalb des genannten Zeitraumes sind Gehölzrodungen nur zulässig, wenn durch eine fachkundige Person (Umweltbaubegleitung) nachgewiesen wird, dass sich keine brütenden Vögel und/oder Fledermäuse im betreffenden Bereich befinden.
- Der Verlust von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Vögel ist wie folgt zu kompensieren. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind:
 - o 21 Fledermauskästen (davon 18 Flachkästen und 3 Rundkästen) sowie
 - o 21 Nisthilfen (Meisenkästen, Halbhöle Starenkästen) anzubringen.

- Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die von Eingriffen betroffenen Bereiche nach Zauneidechsen abzusuchen. Eventuell angetroffene Exemplare sind von einer fachkundigen Person (Umweltbaubegleitung) abzusammeln und in vorher angelegte Habitate zu verbringen.
- Oberirdischen Strukturen, die für Zauneidechsen geeignet sind wie Stein- und Holzhaufen, Hecken und Gebüsch, sind im Winter vor Beginn von Baumaßnahmen abzuräumen. Es ist von einer fachkundigen Person (Umweltbaubegleitung) zu entscheiden ob und in welcher Form Randbereiche einzäunen sind.
- Vor Beginn der Baumaßnahmen sind Ampferpflanzen im Eingriffsbereich und im Bereich der Baustelleneinrichtung auf ein Vorkommen von Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalter durch eine fachkundige Person (Umweltbaubegleitung) zu untersuchen. Sofern Entwicklungsstadien festgestellt werden, sind die betroffenen Ampferpflanzen auszugraben, an geeigneter Stelle wieder einzupflanzen und bis zum Ende der Entwicklungszeit des Falters zu erhalten.
- Die fachgerechte Durchführung der Maßnahmen ist durch eine Umweltbaubegleitung sicherzustellen.

10.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF - Maßnahmen)

- Als vorgezogene Ausgleichmaßnahme für den potenziellen Verlust von Fledermausquartieren sind im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen 6 Fledermauskästen an verbleibenden Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches (vorzugsweise innerhalb der öffentlichen Grünflächen) auszubringen (3 Rundkästen und 3 Flachkästen).
- Als vorgezogene Ausgleichmaßnahme für den potenziellen Verlust von Nisthilfen, sind im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen 6 Nisthilfen an verbleibenden Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches auszubringen (3 Halbhöhlen und 3 Meisenkästen).

10.3 Oberflächenbefestigung

Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen (außer Tiefgaragenzufahrten) in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.

10.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Bei der Anbringung von Leuchtkörpern ist darauf zu achten, dass diese nach unten abstrahlen, und es zu keiner Beleuchtung von Gehölzbeständen oder Nachbargebäuden und Gärten kommt. Als Leuchtkörper sind LED-Leuchten mit geringem Blaulichtanteil und somit gelb-orange oder warmweiße LED sowie gelbe Natriumlampen zu verwenden. Beleuchtungen dürfen eine Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (K) haben. Eine Lichtpunkthöhe über 8,00 m ist unzulässig.

10.5 Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen

Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m² Flächengröße, bei Eckverglasung auch weniger als 5 m², sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen, zum Beispiel eine kleinteilige Untergliederung der Flächen, Einarbeiten oder Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25% oder die Verwendung von halbdurchsichtigem oder geripptem Glas.

10.6 Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität

Auf mind. 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität gemäß dem Maßnahmenkatalog der Stadt Wertheim (Anlage 1 zur Begründung) umzusetzen. Es ist alternativ auch möglich, eine Kombination mehrerer Maßnahmen auszuführen. Bei einer Maßnahmenkombination muss die Summe der einzelnen Maßnahmen dem vorgegebenen 20 %-Anteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entsprechen.

11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen, werden mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger belastet.

12. Anpflanzen und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

12.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind als aufgelockerte, gemischte Gehölzpflanzung wie folgt zu gestalten:

- Mindestens 80 % der Pflanzfläche sind mit Sträuchern und Heistern, entsprechend Artenempfehlung (Nr. IV. 2) zu bepflanzen.
- Es sind die Mindestanforderungen für Baum- und Strauchpflanzungen einzuhalten (siehe Nr. I 12.7).

12.2 Einzelbäume zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Alleebäume

Es sind standortgerechte Laubbäume entsprechend der Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen (siehe Nr. I. 12.7) als Alleebäume entsprechend der in der Planzeichnung eingezeichneten Anzahl zu pflanzen.

Von der in der Planzeichnung eingezeichneten Lage der anzupflanzenden Alleebäume kann abgewichen werden.

Gliederung öffentlicher Parkflächen

Innerhalb der als Straßenverkehrsfläche festgesetzten „Planstraße A“ werden 4 Einzelbäume zum Anpflanzen festgesetzt.

Es sind standortgerechte Laubbäume entsprechend der Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen zu pflanzen (siehe Nr. I. 12.7).

Von der in der Planzeichnung eingezeichneten Lage der anzupflanzenden Einzelbäume kann abgewichen werden.

12.3 Einzelbäume zum Erhalt (§ 9 Abs 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte Laubgehölze innerhalb der Baugrundstücke zu ersetzen. Es sind die Mindestanforderungen für Baum- und Strauchpflanzungen einzuhalten (siehe Nr. I 12.7).

12.4 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad sind mit Ausnahme der mit Photovoltaikmodulen überdeckten Dachfläche extensiv gemäß den Artenempfehlungen (siehe Nr. IV. 3) zu begrünen und zu pflegen bzw. zu warten. Die Aufbauhöhe muss mindestens 10 cm betragen. Es wird auf Festsetzung Nr. II. 2 verwiesen.

12.5 Begrünung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen

Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen, mit Ausnahme der Zufahrten zu Tiefgaragen, sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 100 cm Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und intensiv zu begrünen. Erschließungswege und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb dieser begrünten Flächen über den Tiefgaragen zulässig.

12.6 Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten oder nicht als Stellflächen für Kfz oder Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen.

Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter Laubbaum entsprechend den Artenempfehlungen oder vergleichbare Arten zu pflanzen. Bestehende Bäume sowie Einzelbäume zum Erhalt sind hierbei jeweils anzurechnen.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein. Die Grundstückseigentümer sind für die fachgerechte Pflege und Erhaltung verantwortlich.

Flächenhafte Stein-Kies-Split- und Schottergärten oder –schüttungen sind unzulässig mit Ausnahme von baukonstruktiv erforderlichen Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.

Die Verwendung von Geovlies/Folien, bei der Anlage von Grünflächen ist unzulässig.

12.7 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen / Pflege

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

- Laubbaumhochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm (öffentliche Grünflächen, im Straßenraum/ straßenbegleitend)
- Laubbaumhochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (Baum- und Gehölzgruppen, auf Baugrundstücken)
- Obstbaumhochstamm, Stammumfang 12-14 cm
- Heister, 2x verpflanzt 150 -175 / 175 - 200 cm
- Strauchgehölze, verpflanzter Str. 3-5- Triebe, 40 -60 cm / 60 - 100 cm, Pflanzabstände Strauchgehölze 1,0 x 1,0 m
- Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulen und der DIN 18916.

Es sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß den Artenempfehlungen (siehe IV.) zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelraumbereich mit einem belüfteten Mindestvolumen von 12 m³ nachzuweisen (Pflanzgrube bspw. 3 x 2 x 2 m); die Bäume sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren oder Überfahren zu schützen.

Als Unterwuchs sind standortgerechte Staudenmischungen oder standortheimische Wiesen- oder Rasen-Saatgutmischungen zu verwenden.

Öffentliche Grünflächen einschließlich Bäume, Sträucher sind naturnah zu pflegen, u. a. mit weitgehendem Verzicht auf Pestizide und Düngung, gestaffelter (abschnittsweiser) Durchführung, Reduktion der Mahd-/Schnitthäufigkeit und schonender Mäh-/Schnitttechnik.

13. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

14. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO

1. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung des anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers von Dachflächen und befestigten Flächen sind auf den Baugrundstücken Retentionszisternen mit einem Nutzvolumen von min. ca. 0,5 m³ pro angefangene 50 m² Grundstücksfläche für Gartenbewässerung, einem Rückhaltevolumen von min. ca. 0,1 m³ pro angefangene 10 m² Dachfläche sowie einem Drosselabfluss an die örtliche Kanalisation von ca. 0,025 l/s pro angefangene 10 m² Dachfläche zu errichten. Das entsprechende Rückhaltevolumen kann auch anderweitig auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden, z. B. durch Dachbegrünung, oberirdische Wasserspeicher, Mulden, Rigolen.

2. Dachform/ Dachneigung/ Dachgestaltung

Dächer sind in flachgeneigter, geneigter Dachform (Sattel-, Pult-, Walm-, etc.) oder als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile und Nebengebäude. Flachgeneigte Dächer sowie Flachdächer bis zu 10° sind entsprechend Festsetzung Nr. I 12.4 zu begrünen.

Doppel- und Reihenhäuser sind mit gleicher Dachneigung zu errichten.

Für die Dacheindeckung sind leuchtende und starkreflektierende Eindeckungen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie. Dachbeläge aus nicht beschichteten Kupfer-, Zink- und Bleiblechen sind unzulässig.

3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten (wie z.B. Dachgauben oder Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte sind zulässig, soweit ihre Länge in Summe maximal zwei Drittel der Gebäudelänge beträgt.

Zurückgesetzte oberste Geschosse (Staffelgeschosse) sind zulässig, sofern diese mindestens um 1,5 m gegenüber einer Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sind.

4. Fassaden

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

Die Oberflächen der Außenwände sind zu verputzen. Ausgenommen hiervon sind Fassadenverkleidungen jeglicher Materialität.

Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) sind hinsichtlich der Fassadengestaltung im Hinblick auf Materialien und auf Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Photovoltaikelemente in Fassaden sind zulässig.

5. Einfriedungen und Sichtschutzanlagen

Zulässig sind transparent wirkende (offene) Einfriedungen aus Stahl und Holz sowie Bepflanzungen mit Laubgehölzen, Hecken bzw. Kletterpflanzen bis zu einer Höhe von maximal 1,6 m.

Einfriedungen mit Stacheldraht und Stabmattenzäune sind unzulässig.

Damit sich Kleintiere ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 15 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.

Blickdichte Sichtschutzanlagen aus nicht reflektierenden Materialien (bspw. Holzlatten oder strukturiertes Metall) sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,6 m und maximalen Abschnittslängen von 3,0 m zulässig.

6. Aufschüttung und Abtragungen, Geländegestaltung, Stützmauern

Die Topographie ist bei Gebäudeplanung und Gestaltung der Freiflächen und Gartenanlagen zu beachten. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Abtragungen und Aufschüttungen zur Modellierung der unbebauten Flächen sind bis max. 1,5 m Höhe erlaubt.

Zur Modellierung der Grundstücks- und Gartenflächen sind Stützmauern in Form von Ort betonmauern, Betonfertigteilmauern (z. B. L-Steine), Natursteinmauern, Gabionen oder Holzpalisaden bis zu einer Höhe von 0,8 m in Bezug zum ursprünglichen Gelände, auch direkt auf der Grenze, zulässig.

Stützmauern zur Abtreppung der Grundstücks- und Gartenflächen müssen einen Lageversatz von mindestens 3,00 m aufweisen.

Höhere Stützmauern sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, allerdings nur bis zu einer max. Höhe von 1,50 m (= Fußpunkt Stützmauer bis OK Stützmauer) bei Ausführung als Naturstein-Blocksatz. Bei Ausführung der Stützmauerhöhen zwischen 0,80 m und 1,50 m ist ein zwingender Grenzabstand von 1,50 m einzuhalten.

7. Stellplatzverpflichtung

Die je Wohneinheit nachzuweisende Stellplatzzahl ergibt sich gemäß § 74 Abs. 2 S. 2 LBO abweichend von der Stellplatzverpflichtung nach § 37 Abs. 1 LBO wie folgt:

- 1 Stellplatz je Wohneinheit für Wohnungen mit weniger als 50 m² Wohnfläche
- 2 Stellplätze je Wohneinheit mit mehr als 50 m² Wohnfläche

Die Stellplätze sind so zu errichten, dass sie unabhängig voneinander betrieben werden können.

III. Hinweise

1. DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Normen können bei der Stadtverwaltung, Mühlenstraße 26, 97877 Wertheim während der Dienststunden der Verwaltung eingesehen werden.

2. Photovoltaik-Anlagen

Es gilt die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung - PVPfVO) in der jeweils aktuellen Fassung.

3. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen. (§ 20 DSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich werden.

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

4. Leitungs- und Baumschutzmaßnahmen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

Tiefwurzelnde Bäume müssen gemäß DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Des Weiteren wird auf die Beachtung der RAS-LP4 hingewiesen.

5. Bodenschutz und Altlasten

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend dem Landratsamt - Umweltschutzamt mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

6. Kampfmittel

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Stuttgart zu verständigen (Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Tel.: 0711 904-40000).

7. Freiflächengestaltungsplan

Bei der Errichtung von Gebäuden ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für das jeweilige Baugrundstück beizufügen. Im Freiflächengestaltungsplan müssen die Vorgaben des Bebauungsplans einschließlich der grüngestalterischen Maßnahmen entsprechend den Planungsrechtlichen Festsetzungen / Örtlichen Bauvorschriften prüfbar dargestellt werden.

8. Nutzung von Niederschlagswasser/ Zisternen

Das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Regenwasserrückhalteanlagen (Zisternen) zu sammeln.

Das in der Regenwasserrückhalteanlage gesammelte Niederschlagswasser sollte mit einer Brauchwassernutzungsanlage, z.B. für Garten- und Grundstücksbewässerung, WC-Spülung kombiniert werden, diese sind den Stadtwerken Wertheim sowie dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis -Gesundheitsamt- anzuzeigen.

Beim Bau einer Zisterne kann die relevante Fläche, für welche eine Niederschlagswassergebühr erhoben wird, reduziert werden (Abzug: 10 m² pro Kubikmeter Zisternenvolumen, höchstens jedoch 50 % der an die Zisterne angeschlossenen Gesamtfläche, allerdings nur bei Zisternen mit einem Speichervolumen von $\geq 2,5 \text{ m}^3$ – siehe § 40a Abs. 3 Abwassertersatzung -AbwS- der Stadt Wertheim mit Stand 16.12.2024)

Regenwassernutzungsanlagen sind entsprechend der DIN 1989-1 zu errichten und zu betreiben.

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. Die Installation muss entsprechend der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und den Bestimmungen der DVGW-Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt werden.

Regenwasserbehälter müssen über einen ordnungsgemäßen Überlauf (z. B. in die Kanalisation) 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 TrinkwV).

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, ist in § 12 TrinkwV geregelt.

9. Emissionen durch landwirtschaftliche Nutzungen

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind Emissionen durch Geruch, Lärm und Staub zu erwarten. Auch sind zeitlich Lärmbeeinträchtigungen durch Beregnungseinrichtungen sehr wahrscheinlich.

10. Schallimmissionsschutz

Zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm sind für schutzbedürftige Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 zu ermitteln.

IV. Artenempfehlungen

Die in den Artenempfehlungen aufgeführten Arten sind als exemplarisch zu betrachten. Gleichwertige Arten sind ebenfalls zulässig.

1 Laubbäume

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

1.1 Laubbäume I. Ordnung (Pflanzqualität mind. H., 3 x v., StU 18-20, gem. in 1m Höhe)

Acer rubrum 'Somerset'	Rot-Ahorn 'Somerset'
Acer x freemanii 'Autumn Blaze'	Rot-Ahorn 'Autumn Blaze'
Alnus x spaethii	Spaeths Erle
Gingko biloba	Fächerblätterbaum
Tilia cordata 'Greenspire'	Winter-Linde 'Greenspire'
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia tomentosa Brabant od. Szeleste	Silber-Linde
Ulmus 'Lobel'	Lobel-Ulme
Ulmus 'New Horizon'	Stadtulme

1.2 Laubbäume II. und III Ordnung (Pflanzqualität mind. H., 3 x v., StU 18-20, gem. in 1m Höhe)

Acer campestre in Sorten	Feld-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Hainbuche 'Frans Fontaine'
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus in Sorten	Apfel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume etc.
Sorbus intermedia 'Bropuwers'	schmalkronige Mehlbeere

2 Sträucher

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus carharticus	Kreuzdorn

Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum lopus	Gemeiner Schneeball

3 Extensive Dachbegrünung

Die für die extensive Dachbegrünung aufgezählten Arten sind als Beispiele zu betrachten und sollen einen Eindruck vermitteln, wie eine extensive Dachbegrünung bepflanzt werden soll. Die Verwendung weiterer Arten ist möglich, wenn diese Arten einen gleichen Eindruck wiedergeben.

Acinos alpinus	Steinquendel
Alyssum montanum	Bergsteinkraut
Alyssum saxatile	Felsen-Steinkraut
Anaphalis trilinearis	Perlkörbchen
Antennaria dioica	Katzenpfötchen
Anthericum liliago	Astlose Graslilie
Arabis procurrens	Schaumkresse
Armeria juniperifolia	Zwerg-Grasnelke
Briza media	Gemeines Zittergras
Carex montana	Berg-Segge
Carlina vulgaris	Golddistel
Cerastium tomentosum	Filziges Hornkraut
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Echinum vulgare	Natternkopf
Festuca cinerea	Blau-Schwingel
Festuca ovina	Schaf-Schwingel
Linum perenne	Stauden-Lein
Origanum vulgare	Gemeiner Oregano
Sedum acre Scharfer	Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum floriferum	Fettblatt
Sedum hybridum	Fetthenne
Sedum spurium	Teppich-Sedum
Sedum telephium	Purpur-Fetthenne
Stachys byzantina	Woll-Ziest
Thymus serpyllum	Sand-Thymian