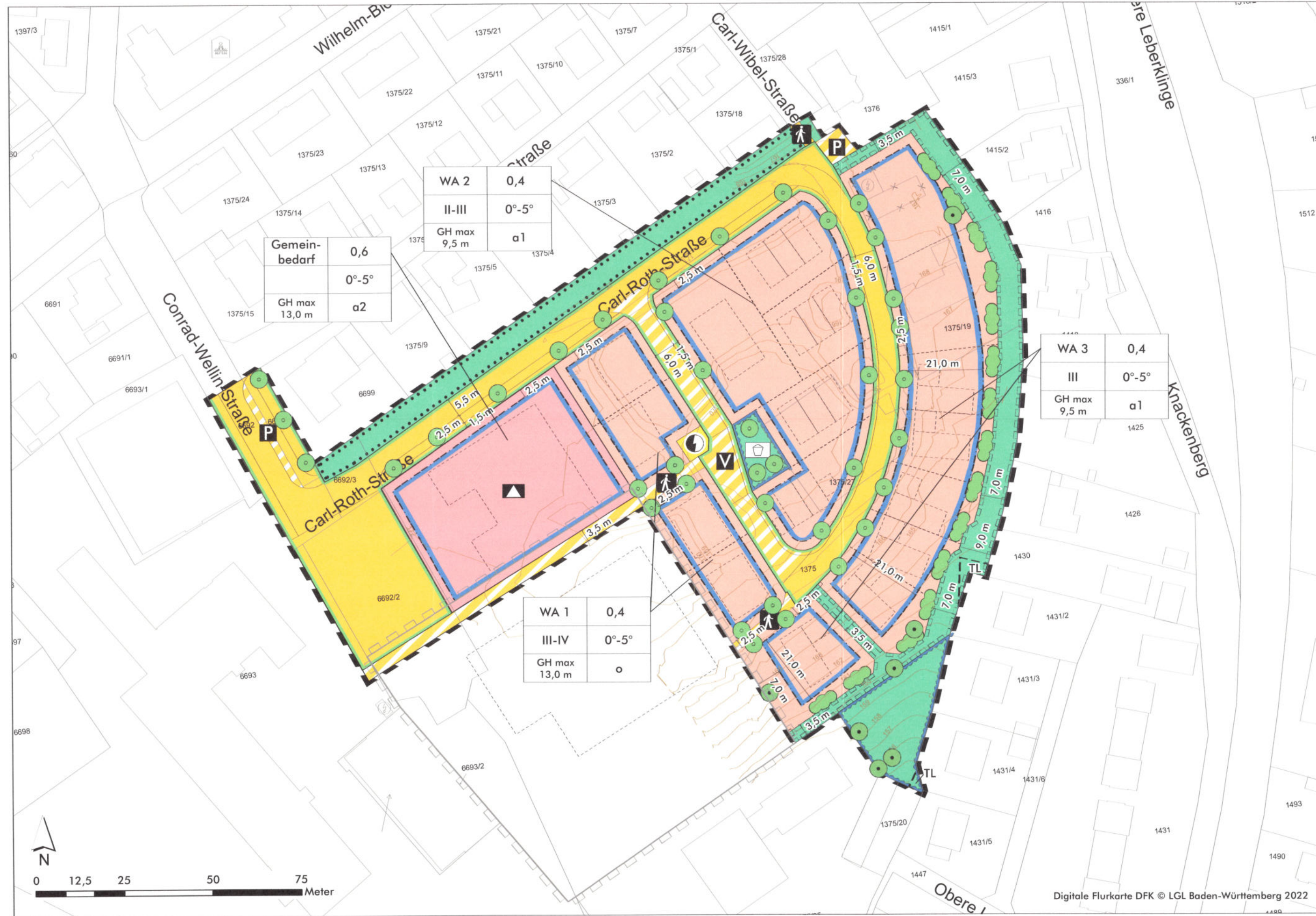


Stadt Wertheim
Bebauungsplan "Oben am Knackenberg"



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA 1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit Nummer der Teilgebiete (beispielhaft)
- Fläche für den Gemeinbedarf - Grundschule (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (beispielhaft)
- II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (beispielhaft)
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH max 13,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe in m bezogen auf das mittlere Niveau der neuen Erschließungsstraße auf der jeweiligen Grundstücksgrenze (Oberkante öffentliche Erschließungsfläche an der Grundstücksgrenze) (beispielhaft)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- a1 abweichende Bauweise als offene Bauweise, mit einer zulässigen Bebauung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen
- a2 abweichende Bauweise als offene Bauweise, mit einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50 m
- Baugrenze

4. Gestaltungsfestsetzungen

- 0°-5° Maß der zulässigen Dachneigung

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

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsberuhigter Bereich
- öffentlicher Fußweg
- öffentlicher Parkplatz

6. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Elektrizität
- Fläche für Wasserrückhaltung/-verdunstung von Niederschlagswasser in Grünfläche

7. Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- Spielfeld
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Pflanzbindung: Laubbaumhochstamm
- Pflanzgebot: Laubbaumhochstamm, Mindestpflanzgröße StU. 18-20 cm (Standort flexibel (+/- 5 m))
- Pflanzgebot: Sträucher

8. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Oben am Knackenberg" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger, der Stadtwerke sowie der Stadt Wertheim (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Telekom Deutschland GmbH (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

B. Zeichnerische Hinweise

- Flurstücke mit Flurnummern
- Höhenschichtlinien im 1,0 m - Raster mit Höhenangabe ü. NHN (nachrichtliche Übernahmen: Geländeaufmaß A.I.T. GmbH 2021)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Sporthalle am Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium"
- bestehende Gebäude
- Gebäudeabbruch
- mögliche Gebäudestellung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Stadt Wertheim hat in seiner Sitzung am 21.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Carl-Roth-Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde für die Änderung der Verfahrensart am 27.03.2023 erneut gefasst, der Bebauungsplan soll fortan „Oben am Knackenberg“ genannt werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.08.2023 ortsüblich und über den Internetauftritt der Stadt bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.08.23 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.08.23 bis zum 08.10.23 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.08.23 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.09.23 bis 06.10.23 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Unterlagen auf den Internetauftritt der Stadt eingestellt.

Die Stadt Wertheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.11.23 den Bebauungsplan „Oben am Knackenberg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.10.23 als Satzung beschlossen.

Wertheim, den 06.11.2023

HERRERA TORREZ Oberbürgermeister

Ausgefertigt:

Wertheim, den 22.02.2024

HERRERA TORREZ Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 24.02.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Hs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt der Stadt Wertheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Oben am Knackenberg“ in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Wertheim, den 26.02.2024

HERRERA TORREZ Oberbürgermeister



Nr.	Planhistorie	Datum
5.		
4.		
3.		
2.		
1.	Entwurf für Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	25.08.2023



Bebauungsplan „Oben am Knackenberg“

	Plan Nr.	Blatt Nr.	Datum
	06	00	12.10.2023
Projekt Nr.: 21-091	Beauftragter: Rentsch / Hein / Bejand		Maßstab: M 1: 1.000
Auftraggeber: Stadt Wertheim, Mühlenstraße 26, 97877 Wertheim	Planer/Ingenieur: arc.grün landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh, Steigweg 24, 97318 Kitzingen, T 09321 2680050, info@arc-gruen.de		