



Wertheim

PLANUNGSRECHTLICHE FEST- SETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan Wohngebiet (WA)
„Kurze Arten, 3. Abschnitt“
in Wertheim-Vockenrot
- VORENTWURF -

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1. Art der baulichen Nutzung	4
2. Maß der baulichen Nutzung	4
3. Bauweise, überbaubare Grundstücke	4
4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	5
5. Garagen / Carports, Stellplätze sowie Nebenanlagen	5
6. Verkehrsflächen	5
7. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern	5
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
9. Zuordnung planexterner Maßnahmen	8
10. Technische Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen	10
11. Pflichten des Eigentümers	10
12. Führung oberirdischer Versorgungsleitungen	10
13. Verbrennungsverbot / -einschränkung	10
14. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	10
15. Räumlicher Geltungsbereich	10
II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlage	11
2. Antennen- und Satellitenanlagen	11
3. Werbeanlagen	11
4. Stellplätze	11
5. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke	12
6. Einfriedungen	12
III. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
1. Baugrund	13
2. Bodenschutz	13
3. Altlasten	13
4. Energiegewinnung / Klimaschutz	13
5. Ver- und Entsorgungsanlagen	14
6. Starkregenvorsorge	15
7. Grundwasser	16
8. Landwirtschaftliche Immissionen	16
9. Nachbarschaftsrecht	16
10. Freiflächengestaltung	16

RECHTSGRUNDLAGEN/PLANGRUNDLAGEN

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

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.

LBO BW

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. I S. 358), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 I Nr. 25).

PlanZV

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.

PVPf-VO

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).

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Wohngebiet (WA) "Kurze Arten, 3. Abschnitt" in Vockenrot wird in Ergänzung zur Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bis § 11 BauNVO)

Der Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt. Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und § 22 BauNVO)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen.

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

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

Die Größe der überbaubaren Grundflächen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der folgenden Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die ausgewiesenen Baufenster im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden entsprechend der Nutzungsschablone in WA1 und WA2 unterteilt.

Die max. Gebäudehöhen (GH) sind in den Gebietsteilen von WA1 mit 7,50 m und im Gebietsteil WA2 mit 10,50 m festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der Straße, gemessen bis zur Oberkante First bzw. bis zum höchsten Punkt bei Pultdächern. Bei Ausführung mit Flachdach wird die max. Gebäudehöhe (GH) zwischen der Straße und der Oberkante der Attika als höchster Bezugspunkt ermittelt. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Mittelachse des betreffenden Gebäudes anzusetzen.

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 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.

Es sind Einzel-, Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

Die maximale Gebäudelänge im Planbereich wird auf 30m begrenzt.

3.2 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.

4. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in den Gebietsteilen von WA1 wird für Einzelhäuser auf maximal 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude/Grundstück zulässig.

Die Höchstzahl der Wohneinheiten im Gebietsteil WA2 ist mit maximal 6 Wohnungen pro Wohngebäude/Grundstück festgesetzt.

5. GARAGEN, CARPORTS, STELLPÄTZE SOWIE NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 12 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

5.1 GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

(§ 12 BauNVO)

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

5.2 NEBENANLAGEN

(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit als Gebäude (z.B. Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen, auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer verfahrensfreien Größe von 40 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

Nebenanlagen zur Nutztierhaltung sind ausgeschlossen.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraße sowie Gehwege sind als öffentlicher Verkehrsraum entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung dargestellt.

7. FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN - PFLANZGEBOT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 PFLANZENGEBOT PG1 – PFLANZUNGEN AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

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

Pro 200 m² angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum entsprechend den Artenempfehlungen oder vergleichbarer Arten zu pflanzen.

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

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.

Der Stammumfang des Laubbaums zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 12 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe). Sträucher müssen eine Mindesthöhe von 150 cm aufweisen.

Zur fachgerechten Pflanzung muss die Pflanzgrube mindestens 12 m³ groß sein und ihre Tiefe mindestens 1,50 m betragen. Ein Mindestradius von 2,50 m um den Stamm ist von Versiegelung sowie

von Verdichtungen freizuhalten. Auf die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. wird verwiesen.

7.2 LISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN

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

Folgende Arten zählen zur heimischen standortgerechten Vegetation:

Pflanzenliste 1: Laubbäume, großkronig

○ Bergahorn ^{*)}	Acer pseudoplatanus
○ Buche ^{*)}	Fagus sylvatica
○ Esche	Fraxinus excelsior
○ Hängebirke	Betula pendula
○ Silberweide	Salix alba
○ Sommerlinde ^{*)}	Tilia platyphyllos
○ Spitzahorn ^{*)}	Acer platanoides
○ Stieleiche ^{*)}	Quercus robur
○ Traubeneiche ^{*)}	Quercus petraea
○ Winterlinde ^{*)}	Tilia cordata
○ Zitterpappel	Populus tremula

Pflanzenliste 2: 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
○ Obsthochstämme in Sorten	

Pflanzenliste 3: 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 4: 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, Pastoren-birne, 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 5: 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"
- Dickrosettiges Fettblatt *Sedum reflexum*
- Teppichsedum *Sedum spurium*
- Reichblühendes Fettblatt *Sedum floriferum* "Weihenstephaner Gold"
- Spinnweb-Hauswurz *Sempervivum arochnoideum*
- Berg-Hauswurz *Sempervivum montanum*
- Sand-Thymian Thymus *serphyllum*
- Sedum als Sprossensaat (Ansaat mit verschiedenen Sedumarten)

Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen

Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

- Großkroniger Laubbaum: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
- Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Höhe mindestens 150 cm

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 ANLAGE VON FLÄCHEN ZUR FÖRDERUNG DER BIODIVERSITÄT

Auf je 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 bis 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen, sind folgende Maßnahmen, Handlungspflichten und Verhaltensweisen umzusetzen:

- Vergrämuungsmaßnahme Eidechsen - Die Flächen der vorhandenen landwirtschaftlichen Wiesenwege und des vorhandenen Grünlands ist bis zur Freimachung des Baufeldes und während der Bauarbeiten möglichst unattraktiv für Eidechsen zu halten, um eine Zuwanderung zu verhindern. Dafür ist der Bewuchs kurz zu halten.
- Bodenschutz / Schutz angrenzender Biotopstrukturen - Baustelleneinrichtungen und Einrichtungen von Lager- und Verkehrsflächen im Zuge der Baugebieterschließung sind generell auf den Geltungsbereich des Baugebiets zu beschränken. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht bzw. beeinträchtigt werden.
- Hinweis zu bauvorbereitenden Maßnahmen / zum Baubeginn: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Baumaßnahmen möglichst im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu beginnen. Höhlenbäume sind vor der Rodung auf Besatz mit Höhlenbewohnern zu kontrollieren. Beim Vorhandensein von Vogel-, Fledermaus- oder anderen Arten ist eine weitere Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

9. ZUORDNUNG PLANEXTERNER MASSNAHMEN

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für Eingriffe, die im Planbereich nicht ausgeglichen, vermieden oder minimiert werden können, werden planexterne Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

Folgende externe Maßnahmen werden dem Bebauungsplan Wohngebiet (WA) „Kurze Arten, 3. Abschnitt“ verbindlich und dauerhaft zugeordnet:

9.1 EXTERNE CEF MAßNAHME

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen. Die CEF-Maßnahmen sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Nach Auswertung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind keine CEF-Maßnahmen notwendig.

9.2 EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Die sonstigen eingriffsbedingten Wertverluste werden durch die Anlage von artenreichen Wiesen auf derzeitigen Ackerstandorten ausgeglichen, welche mit regionalem Saatgut aus der Region 21 oder 11 bei 5 g/m² ausgesät werden.

Das Grünland ist extensiv zweischürig zu bewirtschaften (Mahdzeitpunkte ab Anfang Juni und ab Anfang September, mit Abtransport des Mähgutes) [2.1 A, 2.2 A, 2.3 A].

Als Ausgleichsflächen stellt die Stadt Wertheim Ackerflächen auf den Flurstücken 27141, 27142, 26173 Gemarkung Dertingen (2.1 A, 2.2 A) und das Flurstück 11365 Gemarkung Wertheim (2.3 A) zur Verfügung.

Die externe Ausgleichsmaßnahme werden dem Bebauungsplan Wohngebiet (WA) „Kurze Arten, 3. Abschnitt“ verbindlich und dauerhaft zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB). Die ausführlichen geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind dem Kapitel 6 des Umweltberichtes zu entnehmen.

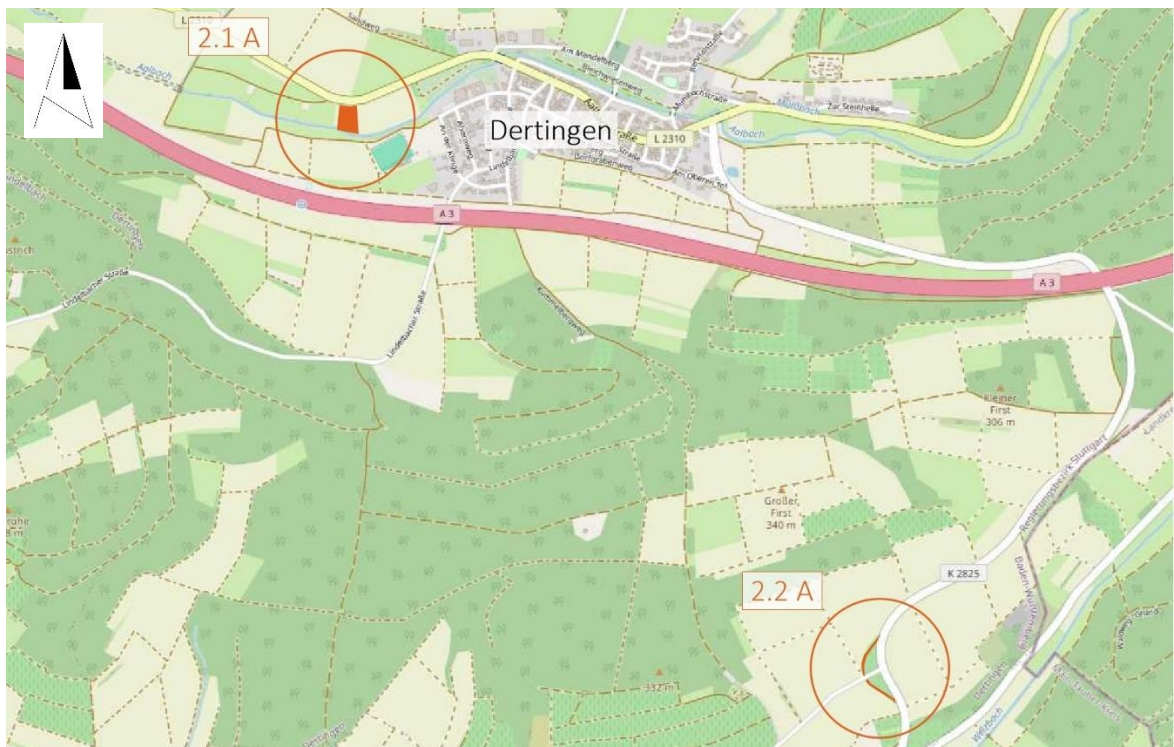


Abb. 1: Ausgleichsfläche 2.1 A und 2.2 A, Flst. Nr. 26173, 27141 und 27142, Gemarkung Dertingen – Quelle: OpenStreetMap

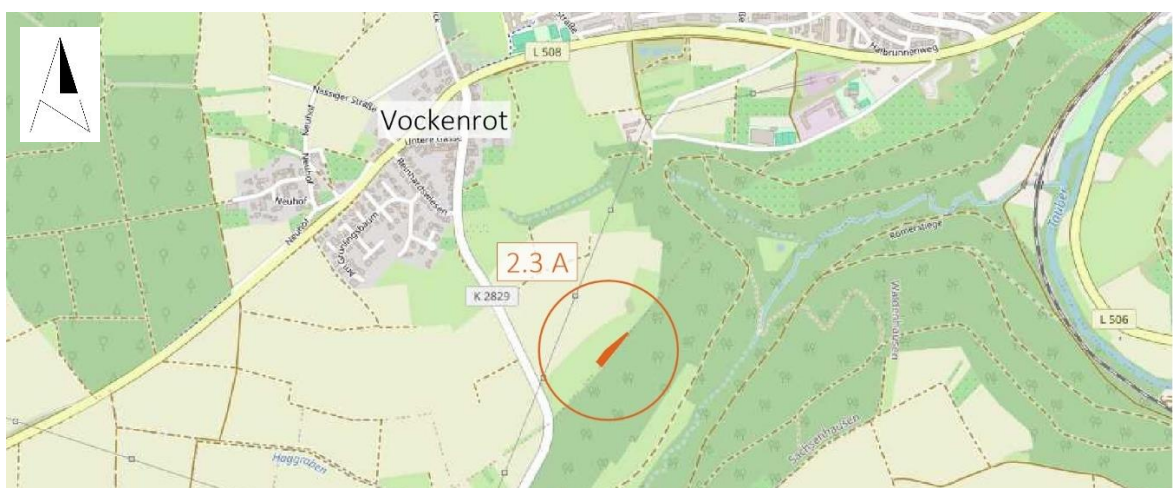


Abb. 2: Ausgleichsfläche 2.3 A, Flst. Nr. 11365, Gemarkung Wertheim – Quelle: OpenStreetMap

10. TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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), Natriumdampflampen.

Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichteten 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 sowie mit wechselnden Farben sind unzulässig.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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 privaten 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.

15. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 DACHFORMEN UND DACHGESTALTUNG

Die Dachformen der Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen im Geltungsbereich sind frei wählbar.

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

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

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

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

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 oder gleichwertigen klimaresiliente Arten vorgenommen werden. In diesem Zusammenhang wird auf das Pflanzgebot und die Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität verwiesen (siehe Ziffer 7 & 8 der Planungsrechtlichen Festsetzungen).

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

Zulässig sind transparent wirkende (offene) Einfriedungen aus Stahl und Holz sowie Bepflanzungen mit Laubgehölzen, Hecken bzw. Kletterpflanzen bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m.

Einfriedungen mit Stacheldraht und Stabmattenzäune sind unzulässig.

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 eingengt wird.

Einfriedigungen in offener Form sollten mit freiwachsenden Sträuchern hinterpflanz werden.

III. HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BAUGRUND

Detaillierte Aussagen zum anstehenden Untergrund im Planbereich liegen nicht vor. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung 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, Miniblockheizkraftwerke, 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

Wie im angrenzenden zweiten Planungsabschnitt im Gewann „Kurze Arten“ ist die Entwässerung des Planbereichs im Mischsystem vorgesehen, d.h. Schmutz- (SW) und Regenwasser (RW) werden entsprechend in das gleiche Kanalsystem abgeleitet.

Der Mischwasserkanal für die geplante Erschließungsstraße wurde bereits, bis auf den Straßenstich im Süden, beim zweiten Abschnitt des Gebietes „Kurze Arten“ verlegt.

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.

Das in der Regenwasserrückhalteanlage gesammelte Niederschlagswasser sollte mit einer Brauchwassernutzungsanlage, z.B. für Garten- und Grundstücksbewässerung oder WC-Spülung kombiniert werden, diese sind den Stadtwerken Wertheim sowie dem Gesundheitsamt des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis 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 Abwassersatzung -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. Eine punktuelle unterirdische Versickerung des anfallenden Überlaufwassers der Zisterne darf nicht erfolgen. 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, dem Gesundheitsamt des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis, spätestens vier Wochen zuvor anzuzeigen. Die Anzeigepflicht von Anlagen, die Wasser abgeben, das nicht Trinkwasserqualität hat, ist in § 12 TrinkwV geregelt.

5.4 WASSERVERSORGUNG

Die in Vockenrot zur Verfügung stehende Trink- und Löschwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereichs in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt mit Anschluss an das vorhandene, angrenzende Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Wertheim in der Miltenberger Straße.

5.5 SONSTIGE VERSORGUNG

Die weiteren Versorgungseinrichtungen – Strom und Telekommunikation – werden im Zuge der Erschließungsplanung zum Baugebiet abgestimmt.

6. STARKREGENVORSORGE

6.1 ALLGEMEIN

Im Rahmen des Starkregenrisikomanagement der Stadt Wertheim wurden Starkregengefahrenkarten erstellt. Gemäß den Darstellungen in der Gefahrenkarte wird der Planbereich von den Überflutungsausdehnungen extremer Starkregenszenarien überlagert. Die Überflutungstiefen im Planbereich betragen bis zu 0,5 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.

6.2 BAULICHE MAßNAHMEN

Folgende Maßnahmen sollen darauf hinwirken, 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. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Durch das landwirtschaftlich geprägte Umfeld können zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung auftreten, die von den Bewohnern des Gebiets hinzunehmen sind.

9. 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.

10. 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.

Wertheim, den 30.01.2026

Kai Ballweg

Referat Stadtplanung, Umwelt- und Klimaschutz